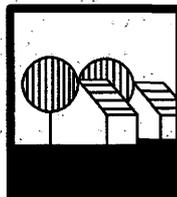
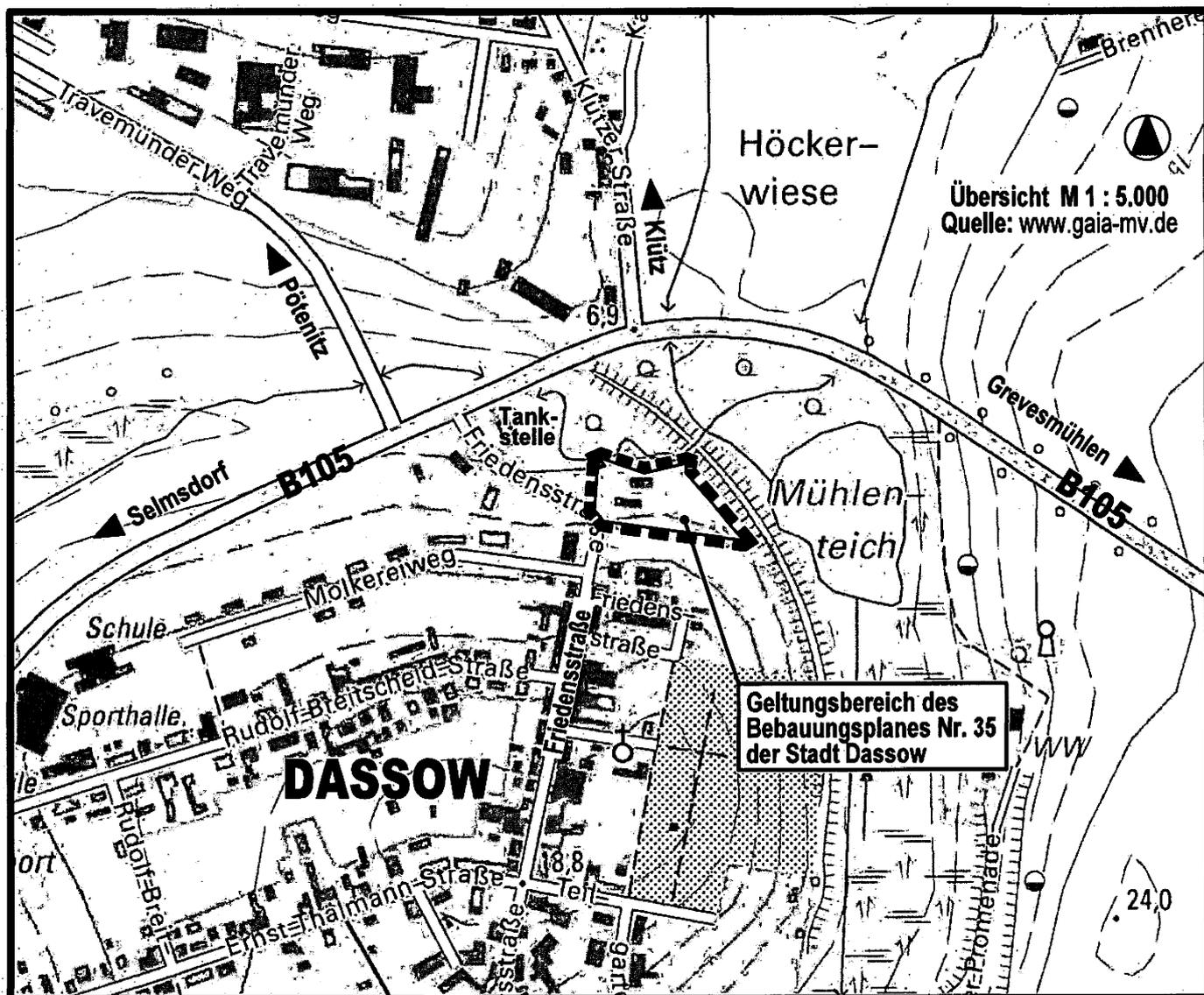


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT DASSOW

FÜR DAS GEBIET IN DASSOW
AN DER FRIEDENSSTRAßE ÖSTLICH DER TANKSTELLE
AUF DEM GELÄNDE DES GARAGENKOMPLEXES
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. Mai 2019

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	1
Städtebaulicher Teil	1
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
1.1 Bedeutung der Stadt Dassow	1
1.2 Planungsabsichten	1
2. Allgemeines	2
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2 Plangrundlage	3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Übergeordnete Planungen	5
3.2 Örtliche Planungen	6
3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
4. Planverfahren	9
4.1 Planverfahren der Innenentwicklung	9
4.2 Verfahrensdurchführung	12
5. Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	15
5.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
5.6 Bedingtes Baurecht	16
5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
6. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.1 Grünflächen	17
6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	17

6.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.4	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7.	Örtliche Bauvorschriften	18
7.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
7.3	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	19
7.4	Festsetzung zu Bußgeldern	19
8.	Immissions- und Klimaschutz	19
8.1	Lärmimmission	19
8.2	Geruchsmission	20
8.3	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	20
8.4	Klimaschutz	20
9.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
9.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	21
9.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	22
9.3	Relevanzprüfung	23
9.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	25
9.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
10.	Gehölzbestand	27
10.1	Naturräumlicher Bestand	27
10.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	28
11.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	36
11.1	Schutzgut Mensch	36
11.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen	37
11.3	Schutzgut Boden	39
11.4	Schutzgut Wasser	39
11.5	Schutzgut Klima und Luft	40
11.6	Schutzgut Landschaftsbild	40
11.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	41
11.8	Zusammenfassung	41
12.	Verkehrliche Erschließung	41
13.	Ver- und Entsorgung	41
13.1	Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung	41
13.2	Energieversorgung	43
13.3	Telekommunikation	44
13.4	Brandschutz/ Löschwasserversorgung	46
13.5	Abfallentsorgung	48
13.6	Flächenbilanz	48

14.	Nachrichtliche Übernahmen	48
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	48
14.2	Trinkwasserschutzzone	49
14.3	Wald und Waldabstand	49
15.	Hinweise	50
15.1	Bodenschutz	50
15.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	50
15.3	Munitionsfunde	50
15.4	Gewässerschutz	51
15.5	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	51
15.6	Gehölzschutzmaßnahmen	52
15.7	Ökologische Baubegleitung	52
15.8	Ausgleichs- und Ersatzbelange	52
15.9	Artenschutzrechtliche Belange	52
15.10	Natura 2000-Gebiete	53

TEIL 2	Ausfertigung	54
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	54
2.	Arbeitsvermerke	54

Teil 3	Anlage	1
---------------	---------------	----------

Anlage 1 – Baumschutz; Heckenanpflanzung

Anlage 2 - Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 der Stadt Dassow (Quelle: Gaia-mv.de)	3
Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35	7
Abb. 12: Trinkwasserschutzzone IIIA (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, Abfrage: 02.04.2019)	8
Abb. 3: Lage der Natura-2000 Schutzgebiete im Umgebungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 (rot)	11
Abb. 4: Esche (Nr. 1), Aufnahme Oktober 2018	30
Abb. 5: Esche (Nr. 1), Aufnahme April 2019	30
Abb. 6: Tanne (Nr. 8) und Ahorn (Nr. 7), Aufnahme Oktober 2018	31
Abb. 7: Ahorn (Nr. 7), Aufnahme April 2019	31
Abb. 8: Eschen (Nr. 4 und 5), Aufnahme Oktober 2018	31
Abb. 9: Ahorn (Nr. 7) und Eschen (Nr. 3 bis 6), Aufnahme April 2019	32
Abb. 10: Eschen Nr. 9 und 10, Aufnahme Oktober 2018	32
Abb. 11: Eschen Nr. 9 und 10, Aufnahme M. Bauer April 2019	32

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Bedeutung der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil der Region Westmecklenburg. Die Stadt Dassow soll in ihrer Funktion als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Dassow wird vom „Amt Schönberger Land“ verwaltet.

Zum Gebiet der Stadt Dassow gehören neben der Stadt Dassow mit Vorwerk und Siedlung auch die Ortsteile Tankenhagen, Groß Voigtshagen, Klein Voigtshagen, Holm, Wilmstorf, Wieschendorf, Lütgenhof, Flechtkrug, Prieschendorf, Kaltenhof, Schwanbeck, Harkensee, Barendorf, Rosenhagen, Feldhusen, Johannstorf, Benckendorf, Volkstorf und Pötenitz. Derzeit leben in der Stadtgemeinde 4.034 Einwohner (Stand: 31.12.2015/ Quelle: Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2015).

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung.

Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

Die gewerbliche Entwicklung hat sich in Dassow sehr gut vollzogen. Es wird weiterhin Bedarf an Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe abzusichern sein. Die gewerblichen Anforderungen an die Stadt Dassow sollen insbesondere im Raum der Metropolregion Hamburg/Lübeck bewertet und berücksichtigt werden. Auch Einzelstandorte, wie in dieser Planungsabsicht sollen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe in Stadtnähe vorbereitet werden.

1.2 Planungsabsichten

Es besteht die Absicht, den Standort der bestehenden Kfz-Werkstatt in der Friedensstraße im Hinblick auf eine Vergrößerung des Betriebes zu verlagern. Die bestehende Kfz-Werkstatt befindet sich in der Ortslage Dassow in der Friedensstraße 84 auf dem rückwärtigen Grundstück. Aufgrund der Nachfrage besteht die Absicht, den Betrieb von derzeit 3 Arbeitsplätzen auf künftig 4-5 Arbeitsplätze zu erweitern. Dies ist am derzeitigen Standort nicht möglich, so dass alternative Standorte im Stadtgebiet Dassow geprüft wurden. Der Standort in der Friedensstraße am Ortsrand zwischen Tankstelle und vorhandener Bebauung, welcher mit Garagen bebaut ist, wird zu diesem Zweck favorisiert.

Bisherige Versuche, Baurecht für die Errichtung der Kfz-Werkstatt zu erlangen, waren nicht erfolgreich (Bauvoranfrage mit Vorbescheid des Landkreises vom 26. September 2014; Widerspruch des Bauherrn). Aus Sicht des Landkreises besteht für den Standort und die geplante Nutzung ein Planungserfordernis.

Die vorhandenen Garagen auf dem Grundstück, die aufgrund ihrer Beschaffenheit das Ortsbild beeinträchtigen, sollen abgebrochen werden. Mit der neuen Bebauung kann zugleich eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Die Stadt Dassow nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt einen Bebauungsplan auf.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 26. September 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 gefasst.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Fläche mit Gewässern und Bäumen und Sträuchern,
- im Nordosten: durch den Weg mit begleitenden Bäumen und Sträuchern,
- im Süden: durch das Grundstück Friedensstraße 86 und die Fläche mit Bäumen und Sträuchern sowie die Friedensstraße,
- im Westen: durch die Fläche mit Bäumen und Sträuchern zwischen der Zufahrt zum Garagenkomplex und der Tankstelle.

Die Stadt Dassow sieht den Bebauungsplan Nr. 35 als qualifizierten Bebauungsplan an und begründet dies wie folgt: Wenn auch die Verkehrsfläche (Friedensstraße) nicht als solche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wurde, so ist doch davon auszugehen, dass die Erschließung des angrenzenden Grundstückes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 35 als gesichert gilt. Die Straße ist bereits vorhanden; der Verlauf der Straße geht aus dem Plan hervor. Das Baugrundstück liegt direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße (Friedensstraße) an. Die verkehrsmäßige Anbindung der Grundstücke liegt vor; ebenso ist die Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation durch Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Netzes gewährleistet. Diese Erschließungsanlagen sind ordnungsgemäß benutzbar bzw. auf Antrag des Bauherrn herstellbar.

Somit ist davon auszugehen, dass die öffentliche Erschließung gesichert ist und dauerhaft zur Verfügung stehen wird.

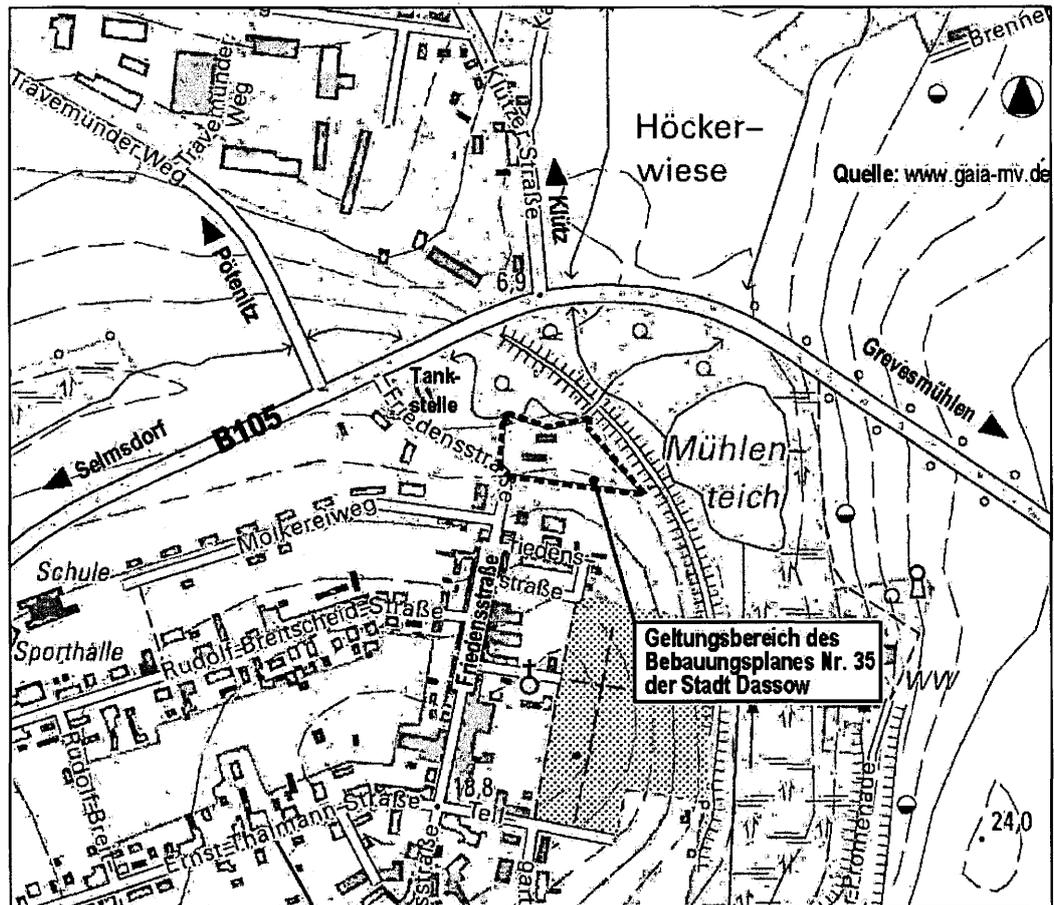


Abb. 1: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 der Stadt Dassow (Quelle: Gaia-mv.de)

2.2 Plangrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow dient ein Lage- und Höhenplan, der durch den ÖBVI Grünhagen, 23923 Schönberg, Lübecker Straße 26 aufgestellt wurde. Für die Umgebungssituation wird die ALK entsprechend Dienstleistungsvertrag zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) und der Stadt Dassow für die Bearbeitung genutzt.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 35 besteht aus

- Teil A- Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B- Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Die Überprüfung, dass für die relevanten FFH-Gebiete der Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen des Artikel 4 Abs. 4 der Vogelschutzrichtlinie beachtet ist, wird in die Begründung des Bebauungsplanes mit eingearbeitet.

Aufgrund der vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgt eine Bewertung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze und der erforderlichen Baumschutzkompensationsmaßnahmen. Diese Bewertung ist Bestandteil der Begründung.

Der nach BNatSchG erforderliche Artenschutzbericht wird nicht gesondert gefertigt, sondern ist Bestandteil der Begründung.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.

- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219)
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2016.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 2011.
- Teilflächennutzungsplan für den Bereich der Stadt Dassow für die ehemaligen Gemeindegrenzen, noch ohne Pötenitz und Harkensee.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Stadt Dassow stellt den Bebauungsplan Nr. 35 unter Berücksichtigung des LEP 2012 auf. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Dassow werden unter anderem folgende Ziele benannt. Die Stadtgemeinde befindet sich

- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (im Norden des Stadtgebietes),
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Stadt Dassow liegt am überregionalen Straßennetz, der Bundesstraße B105 zwischen Grevesmühlen und Lübeck.

Maßgeblich für die Stadt Dassow ist, dass sie sich innerhalb des Umgebungsbereiches der Metropolregion Hamburg nahe Lübeck befindet. Dies ist im Rahmen der Entwicklung der Stadt Dassow für die weitere Entscheidung beachtlich. Das Vorhaben steht aus Sicht der Stadt Dassow in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (RREP 2011).

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP 2011) werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Dassow getroffen:

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusedwicklungsraumes, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner landesplanerischen Stellungnahme mit, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

3.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow für das südliche Stadtgebiet sieht im Planungsbereich Wohnbauflächen und am Randbereich zum Bahndamm hin Flächen für die Landwirtschaft vor. Schutzgebiete sind nicht mehr ausgewiesen. Der Teilflächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

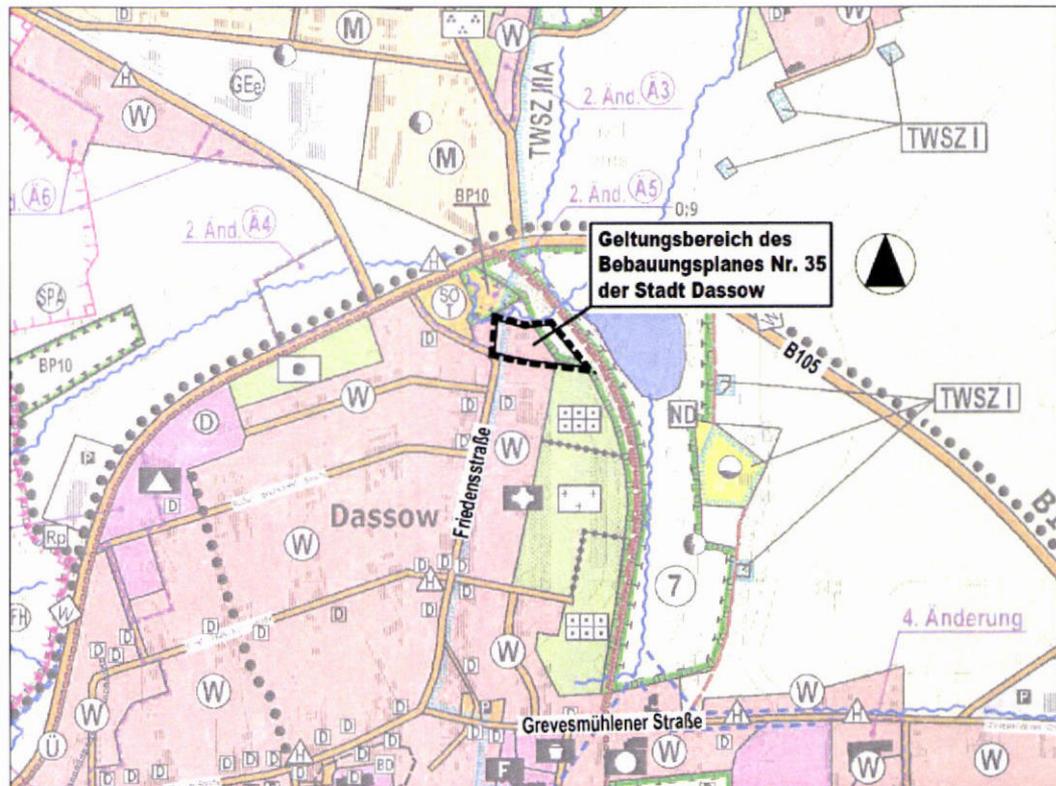


Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow befindet sich derzeit in Aufstellung. Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 35 werden im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes beachtet.

3.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind von der Planung nicht direkt betroffen.

In der Umgebung befinden sich folgende Schutzgebiete.

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „Uferzone Dassower See“ befindet sich nordwestlich des Plangebietes, getrennt durch die B105. Zwischen dem Plangebiet und Schutzgebiet verläuft die Ortsumgehungsstraße (B105) und vorhandene Bebauung.

Das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurine-Niederung“ befindet westlich des Plangebietes.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete (Schutzzweck oder Zielarten) durch die verdichtende Bebauung sind nicht zu erwarten.

Natura2000-Gebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebietes.

FFH-Gebiete:

- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303),

- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow und
- „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein).

SPA- Gebiete:

- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401),
- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) und
- „Traveförde“ (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein).

Auswirkungen werden in der Begründung in Bezug auf die FFH-Verträglichkeit dargelegt und beurteilt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete (Schutzzweck oder Zielarten) durch die Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind.

Trinkwasserschutzgebiete

Der Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 35 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Die Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Entsprechende Ausführungen finden sich unter nachrichtliche Übernahmen und Hinweisen.

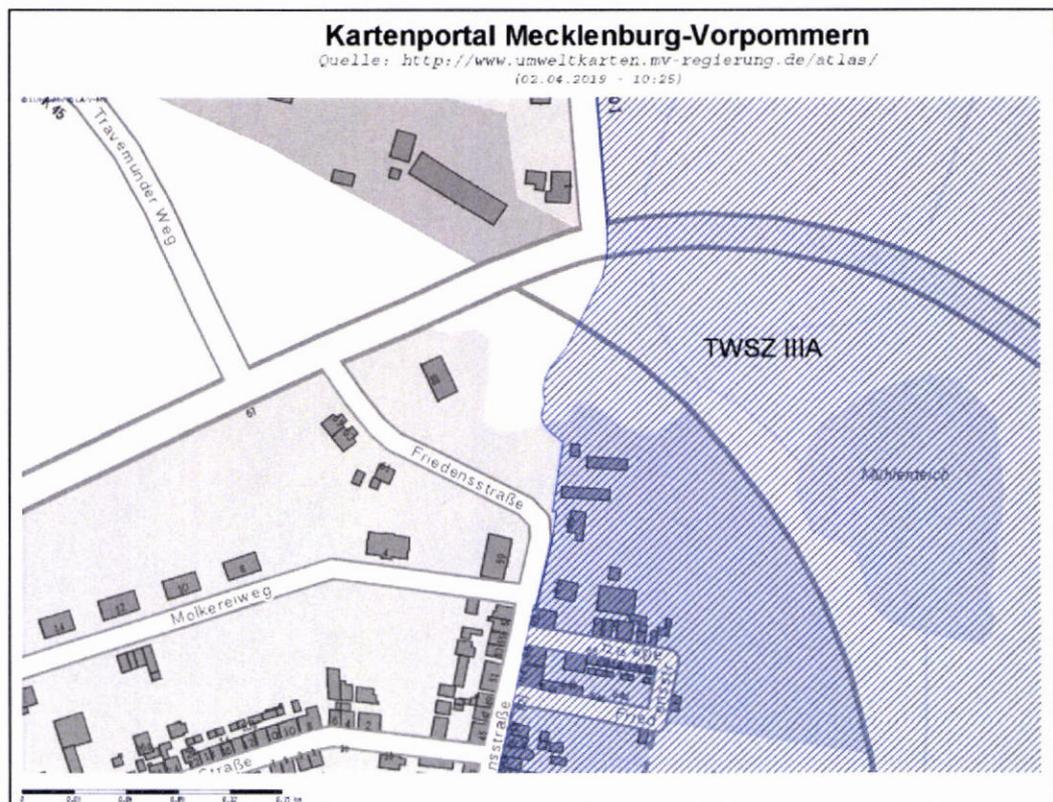


Abb. 3: Trinkwasserschutzzone IIIA (Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de, Abfrage: 02.04.2019)

Gemäß Anlage 2, Punkt 6.2, der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dassow – Prieschendorf (WSGVO) ist die "Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung für Industrie und

produzierendes Gewerbe verboten, erlaubt für Erweiterung bestehender Betriebe und Neubau auf benachbarten Flächen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung (ggf. Einzelfallprüfung)".

Die untere Wasserbehörde hat mitgeteilt, dass hier eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist und dazu ein gesonderter Antrag mit Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung zu stellen ist.

Auf weitere Nachfrage teilte die untere Wasserbehörde in einem gesonderten Schreiben vom 01. April 2019 mit, dass für die Erteilung einer Inaussichtstellung der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung derzeit kein Handlungsbedarf gesehen wird und dass die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an eine positive Stellungnahme seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) zum Vorhaben geknüpft wird. Die Abstimmung mit dem Zweckverband erfolgte entsprechend; eine positive Stellungnahme des Zweckverbandes liegt vor (Schreiben vom 04.04.2019).

Da es sich zwar um einen Angebotsbebauungsplan handelt, jedoch diesem bereits ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, hält die Stadt Dassow es für geboten, dass vor Satzungsbeschluss bereits eine Inaussichtstellung vorliegen sollte. Da die positive Stellungnahme des Zweckverbandes als maßgebliche Bedingung vorliegt, ist davon auszugehen, dass einer Ausnahmegenehmigung grundsätzlich nichts entgegensteht. Ggf. sind mit der späteren Genehmigung entsprechende Auflagen verbunden.

Der konkrete Antrag ist dem Bauleitplanverfahren nachgelagert für das Vorhaben zu stellen. Vom Grundsatz wurden keine Belange gegen die Ausweisung eines Mischgebietes hervorgebracht.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung der Anforderungen zum Schutz der Trinkwasserschutzzone Dassow-Prieschendorf zu veranlassen.

Gewässer II. Ordnung

Angrenzend an das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung – Nr. 9.

Die Stadt Dassow gehört zum Wasser- und Bodenverband "Stepenitz/ Maurine". Das Gemeindegebiet ist dem Einzugsgebiet 9628 Stepenitz zugeordnet. Die Unterhaltungslast für Gewässer II. Ordnung obliegt dem jeweils zuständigen Wasser- und Bodenverband.

Der Dassower Mühlenbach ist mit der Einhaltung des Gewässerschutzstreifens berücksichtigt. Die planungsrechtliche Festsetzung ermöglicht den Zugang. Zusätzlich ist der Zugang zum Graben entsprechend privatrechtlich abzusichern.

4. Planverfahren

4.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Fläche ist als Teil des Bebauungszusammenhangs der Stadt Dassow zu sehen (Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bei Bebauung). Die bereits durch bauliche Anlagen (Garagen mit ihren Zufahrten) beanspruchte Fläche soll einer anderen Nutzung (Neubau einer Kfz-Werkstatt) zugeführt werden. Die Planung unter Berücksichtigung des Abbruchs der vorhandenen Garagen wird als Wiedernutzbarmachung von Fläche in Abrundung zur vorhandenen beidseitigen Bebauung angesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes ist davon

auszugehen, dass die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Dalegungen hierzu finden sich in der Begründung.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für die Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um bereits durch Bebauung und weitere anthropogene Nutzungen vorgeprägte Flächen. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Der Plangeltungsbereich umfasst 3.910 m².

Mit der Durchführung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,40 ha und den beabsichtigten Ausnutzungskennziffern kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß §§ 19 oder 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen. Eingriffe in die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden beachtet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den internationalen Schutzgebieten.

Auswirkungen auf Natura2000-Gebiete

Folgende internationale Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebietes.

FFH-Gebiete:

„Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301), etwa 600 m westlich des Plangebietes

„Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303), etwa 1 km südwestlich des Plangebietes
und „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein).

SPA- Gebiete:

„Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471), etwa 600 m westlich des Plangebietes

„Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401), etwa 1 km südwestlich des Plangebietes

„Traveförde“ (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein).

Die Lage der Schutzgebiete ist in nachfolgenden Karte für die Mecklenburg geltenden Schutzgebiete dargestellt. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

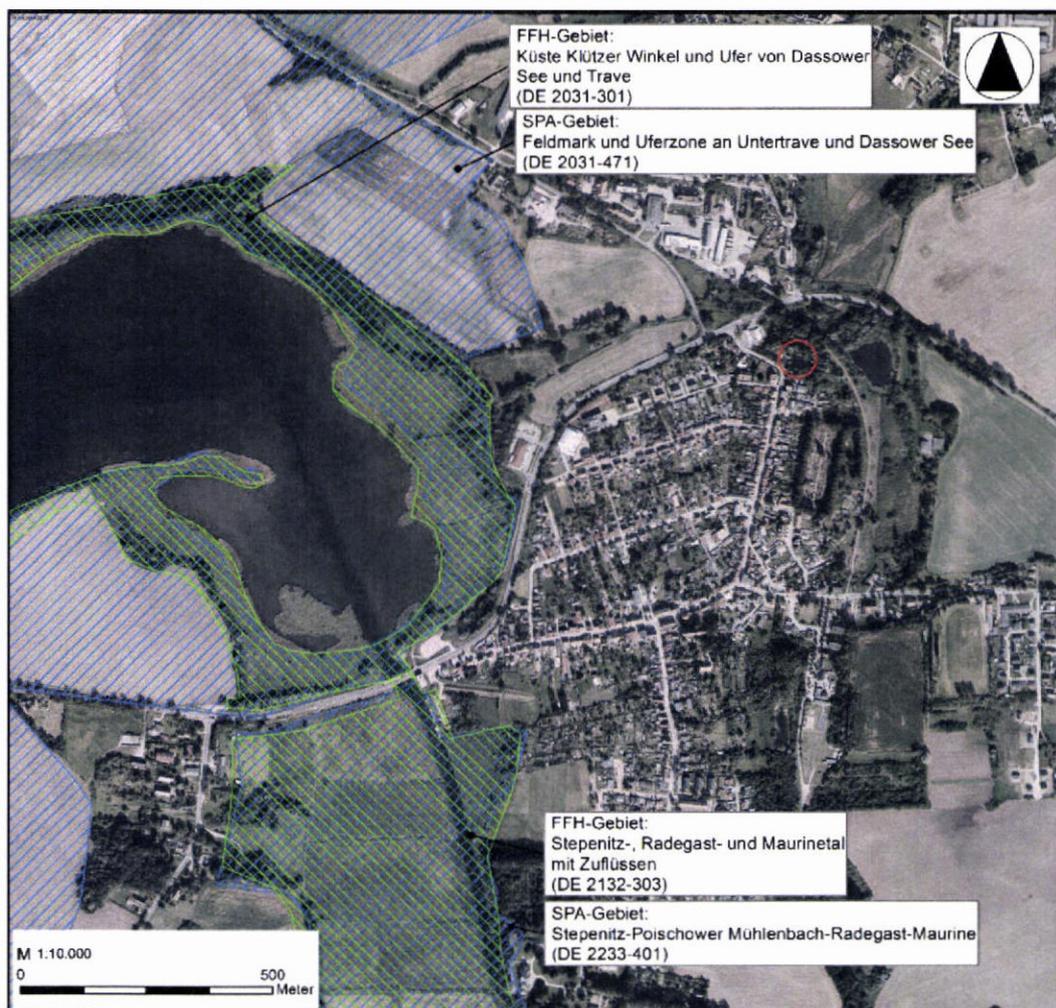


Abb. 4: Lage der Natura-2000 Schutzgebiete im Umgebungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 (rot)

Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 35 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dassow stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar. Der Teilflächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

4.2 Verfahrensdurchführung

Die Stadt Dassow hat mit dem Bebauungsplan Nr. 35 bereits die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 durchgeführt. Ebenso wurden die von der Planung maßgeblich berührten Behörden und TÖB mit Anschreiben vom 12.12.2017 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Der Planungsstand der Unterlagen war der 26. September 2017.

Die Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf wurden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Dassow stellt einen Angebotsbebauungsplan auf. Eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nicht erfolgen, wenn auch bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens konkrete Planungsabsichten für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt und eines Wohnhauses bestehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO)

Die Gemeinde setzt im Rahmen ihrer Planungshoheit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest und trifft entsprechende Regelungen zur Art der Nutzung.

Das Gebiet wird nicht weiter untergliedert. Innerhalb des Mischgebietes soll neben dem gewerblichen Betrieb auch ein Wohnhaus zulässig sein. Dieses Wohnhaus soll auch unabhängig von dem Betrieb dem allgemeinen Wohnen dienen und nicht ausschließlich an den Betrieb der Werkstatt gebunden sein. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und des Rahmens für zukünftige Nutzungen werden von den für Mischgebiete zulässigen Nutzungen folgende berücksichtigt.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Unter Berücksichtigung des Standortes und der Grundstücksgröße werden für das Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO einzelne Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Mischgebiet sind mehrere Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander zulässig. Dies bedeutet jedoch nicht, dass beide Nutzungen zwingend hälftig vertreten sein müssen. Ein gewisser Pendelausschlag zugunsten der einen oder anderen Nutzung ist mit dem Mischgebietscharakter durchaus noch vereinbar. Allerdings darf durch die Dominanz einer bestimmten Nutzungsart die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet werden. Die grundsätzlich geforderte Mischung verlangt auch nicht zwingend, dass beide Nutzungen auf demselben Baugrundstück oder gar im selben Gebäude vorhanden sein müssen. Das geplante Vorhaben, welches zum derzeitigen Bebauungsplan bereits als Grundlage diente, beinhaltet die Errichtung einer Kfz-Werkstatt mit einem Wohnhaus. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass dieses Vorhaben einem Mischgebiet entspricht

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16- 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die Anforderungen an die zukünftige Bebauung und in der Umgebung. Die Entwicklungsabsichten sind beachtet.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem MI-Gebiet mit 0,6 festgesetzt und entspricht somit der Obergrenze wie für Mischgebiete. Dabei wird im Grunde berücksichtigt, dass ein Großteil der Flächen auch für die Nutzung der beabsichtigten KFZ- Werkstatt versiegelt wird.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Die Ausnutzungskennziffern wurden festgesetzt, um insbesondere den gewerblichen Nutzungen genug Raum für Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen zu geben.

Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist kleiner als die überbaubare Fläche, die mit der festgesetzten Grundflächenzahl erreicht werden kann. Es gilt die strengere Festsetzung. Weiterhin kann die Grundflächenzahl nicht nur mit den Hauptnutzungen, die innerhalb der Baugrenze zu errichten sind, ausgenutzt werden, sondern auch mit den weiteren baulichen Anlagen (sh. § 19 BauNVO), wie Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt. Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) wird als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN 92.

Die zukünftige Bebauung soll sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und zusätzlich durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) erreicht. Auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der näheren Umgebung vermieden. Die Festsetzungen zu den zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen entsprechen dem in der Umgebung vorhandenen Maß der Nutzung. Zusätzlich wird geregelt, dass die Bebauung in östliche Richtung nicht über die weiter südlich anschließende hinter liegende Bebauung in Bezug auf die Friedensstraße in östliche Richtung hinausgeht.

Für die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Anlagen werden im Dachbereich oftmals technisch erforderliche Aufbauten benötigt wie z.B. Belüftungsanlagen und Klimaanlage, sodass eine Ausnahmeregelung zu den Höhenfestsetzungen aufgenommen wurde, um diesen besonderen Anforderungen Rechnung zu tragen. So kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile (z.B. Lichtkuppel, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) zugelassen werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Bebauungsstruktur der Umgebungsbebauung und soll als Abschluss und Abrundung des Siedlungskörpers beibehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder sind ausreichend groß bemessen, um die geplanten Nutzungen aufnehmen zu können.

Dabei wird auch der gesetzlich erforderliche Waldabstand beachtet und weitestgehend berücksichtigt. Nur in einem untergeordneten Teilbereich kommt es zu einer Überschneidung der Baugrenze mit der Waldabstandslinie. Die Überschreitung des Waldabstandes durch die nordwestliche Baugrenze wurde durch das Forstamt in seiner Stellungnahme zum Entwurf als geringfügig toleriert.

In östliche Richtung ist das östliche Baufeld, das für Wohnen vorgesehen ist, nicht östlicher festgesetzt, als im südlichen Bereich auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Friedensstraße bereits bebauten Grundstücke. Somit erfolgt keine weitere Ausdehnung der Baugebietsfläche in östliche Richtung.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurden die Festsetzungen zur Lage von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes insbesondere innerhalb der Waldabstandsfläche festgesetzt. Da die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes von Wichtigkeit für die geplante Nutzung des Baugebietes ist, wurden vor Satzungsbeschluss entsprechende Abstimmungen unter Berücksichtigung der Anregung vorgenommen. Im Ergebnis sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, für die in einer ergänzenden Stellungnahme vom Forstamt das forstrechtliche Einvernehmen gegeben wurde. Somit ist im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren keine entsprechende Genehmigung mehr beim Forstamt unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens einzuholen.

Darüber hinaus wurde mit einer entsprechenden Festsetzung in der Planzeichnung klargestellt, welche Bereiche von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Festsetzung dient der Sicherung des vorhandenen Baumbestandes innerhalb und angrenzend zum Plangebiet und der Minimierung von Versiegelungen in den zu berücksichtigenden Wurzelschutzbereichen.

Zusätzlich ist der gesetzlich einzuhaltende Waldabstand durch die entsprechende Waldabstandslinie (30 m) gekennzeichnet und nachrichtlich übernommen. Sh. vorhergehender Punkt 5.3.

5.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzung der Schalldämm-Maße für die Bauteile der neu zu errichtenden Werkstatthalle soll gewährleisten, dass die gutachterlichen Annahmen eingehalten werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewährleistet werden können. Bei Auswahl von Bauteilen mit höherer Schalldämmung verringert sich die Schallabstrahlung nach außen. Ebenso lassen sich Minderungen der Arbeitsgeräusche innerhalb der Halle durch schallabsorbierende Maßnahmen erreichen (z.B. Anbringung von Akustikplatten an der Unterseite des Daches). Die Festsetzung gilt auch für weitere gewerbliche Hallen. Von der Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen ist bei gutachterlichem Nachweis der Nichterforderlichkeit im Baugenehmigungsverfahren Gebrauch zu machen. Der Schalltechnischen Untersuchung vom 17. Oktober 2017 liegt dies als Eingangsbedingung für das Worst-Case-Szenario vor; sodass hier eine entsprechende Festsetzung zu treffen war. Da das festgesetzte Mischgebiet nicht auf einen Kfz-Betrieb eingegrenzt werden kann, wird die textliche Festsetzung um die Formulierung der gewerblichen Hallen ergänzt.

Die projekt- und vorhabenspezifischen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.6 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung wird erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen ist noch nicht absehbar. Für Umnutzungen des Bestandes oder Abrissmaßnahmen ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen.

Weiterhin folgt die Stadt Dassow der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde für den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen. So kann der Nachweis nach Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. Die Durchführung der Bodenuntersuchung wird zu einer Bedingung für die Realisierung der Wohnnutzung. Die Stadt Dassow folgt dem, denn es ist nicht davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchung der geplanten Mischgebietsnutzung entgegenstehen. Ggf. sind aufgrund der Untersuchungen Maßnahmen durchzuführen, die jedoch auch nicht der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden so gesichert.

**5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Da die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes von Wichtigkeit für die geplante Nutzung des Baugebietes ist, wurden vor Satzungsbeschluss entsprechende Abstimmungen unter Berücksichtigung der Anregung vorgenommen. Im Ergebnis sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden, für die in einer ergänzenden Stellungnahme vom Forstamt das forstrechtliche Einvernehmen gegeben wurde. Somit ist im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren keine entsprechende Genehmigung mehr beim Forstamt unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens einzuholen.

Eine ausnahmsweise Festsetzung wird nicht in Betracht gezogen, da es sich hier nicht um eine Ausnahme im planungsrechtlichen Sinne handelt, sondern insbesondere die Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten für den gewerblichen Teil Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist.

Die Stellplätze, Garagen inkl. ihrer Zufahrten sowie die Nebenanlagen sind innerhalb der festgesetzten Umgrenzung dieser Fläche gemäß Planzeichnung allgemein zulässig und unterliegen somit nicht der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde.

Darüber hinaus können innerhalb der Fläche des Mischgebietes außerhalb der Baugrenzen sowie der vorgenannten Fläche bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden und unterliegen damit der Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde.

**6. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)**

**6.1 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Angrenzend zum vorhandenen Gewässer 2. Ordnung, welches von Gehölzen gesäumt ist, wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ festgesetzt. Diese dient dem Gewässerschutz und dem Erhalt des Gehölzbestandes. Eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr ist zulässig, damit eine entsprechende Bewirtschaftung und Pflege des Gewässers 2. Ordnung gewährleistet werden kann.

**6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass festgesetzt.

Die Sicherung der drei Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wird vor Satzungsbeschluss geschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

6.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Abgrenzung des Plangebietes zur offenen Landschaft wurde die Anpflanzung einer Baumhecke mit Strauchsaum festgesetzt. Mit den Anpflanzungen wird ein neuer Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen.

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können.

Die Herstellung und Bewirtschaftungsweise der Baumhecke wurde in Anlehnung des Maßnahmenblattes 2.3.1 der Anlage 6 der HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, vom 01.06.2018) festgesetzt.

Die Sicherung der Anpflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wird vor Satzungsbeschluss geschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

6.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Einzelbäume als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische, wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

7.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Auf örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern und Außenwänden wird verzichtet. Dies ist unter Berücksichtigung der maßgeblichen Regelungserfordernisse zu den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile für die Werkstatthalle aus Sicht der Gemeinde entbehrlich. Zusätzliche Regelungen für die im Bestand vorhandene Bebauung wird aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen.

Photovoltaik- und Solaranlagen

Es werden jedoch Festsetzungen zu Photovoltaik- und Solaranlagen getroffen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind auf den Dachflächen anzubringen; freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig. Für Solaranlagen sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des dörflichen Gebietscharakters getroffen.

Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert oder mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattet sind.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Festsetzung dient der Gestaltung des Baugrundstückes, gerade unter dem Aspekt, dass hier ein Grundstück in Ortsrandlage beplant wird.

7.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für die maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, ohne die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden.

Das Grundstück grenzt in einer Breite von ca. 9,50 m an die Friedensstraße an. Die Regelung entfaltet Wirkung, wenn nicht der komplette Bereich als Ein-/Ausfahrt genutzt wird, sondern noch eine Einfriedung errichtet werden soll.

7.4 Festsetzung zu Bußgeldern (§ 84 LBauO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

8. Immissions- und Klimaschutz

8.1 Lärmimmission

Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse beachtet. Hierbei wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow (Mischgebiet mit Kfz-Betrieb und Wohnhaus an der Friedensstraße) durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler am 17.10.2017 erstellt, um Auswirkungen des Standortes und dessen Nutzung auf die vorhandene Umgebungsbebauung zu überprüfen. Untersucht wurden die Auswirkungen der Kfz- Werkstatt und der geplanten Werkstatthalle auf die angrenzende Wohnbebauung. Dabei wurden entsprechend den Angaben des Betreibers, die

täglichen Betriebszeiten an den Werktagen von 8:00 bis 18:00 Uhr, mit einer Aufweitung auf 7:00 bis 20:00 Uhr und die im Gutachten durch den Betreiber beschriebenen Betriebsvorgänge zugrunde gelegt. Es handelt sich um das Gutachten Nr. 17-10-3 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler.

Die Schallausbreitungsberechnungen und Berechnungen der Beurteilungspegel tags für das Worst-Case-Betriebsszenario mit den im Gutachten gekennzeichneten Schallquellen und Immissionsorten kommen zu dem Ergebnis, dass die Zusatzbelastungen durch die Kfz- Werkstatt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auslösen. Dies gilt sowohl für die vorhandenen Wohnbebauungen an der Friedensstraße mit der Schutzbedürftigkeit allgemeiner Wohngebiete als auch für das Wohnhaus-Baufeld im östlichen Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 35.

Sollte die weitere Ausführungsplanung des Kfz- Betriebes von den zugrunde gelegten beschriebenen Parametern des Gutachtens abweichen, dann wird eine Aktualisierung der Prognoseberechnungen empfohlen. Bei Einbau einer Abgas-Absauganlage ist der Stand der Lärminderungstechnik zu beachten. Die nach außen abstrahlende Schalleistung des Gebläses sollte auf $L_w \leq 75$ dB(A) begrenzt werden.

8.2 Geruchsimmission

Beeinträchtigungen durch Gerüche sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt nicht zu erwarten.

8.3 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Stadt geht davon aus, dass im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt bzw. angezeigt wurden vorhanden sind.

8.4 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortskerns und wird zur Arrondierung einbezogen. Mit der Realisierung des Mischgebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten

Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Es handelt sich um ein geringes Verkehrsaufkommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

9.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 28.03.2019 ist eine mögliche Beseitigung von dauerhaften Quartieren von Fledermäusen und Vögeln im Zuge der Fällarbeiten auszuschließen. Der vorhandene Baumbestand wurde am 04.04.2019 durch den Gutachter Martin Bauer auf das Vorkommen sowie Vorhandensein von dauerhaften Quartieren von Fledermäusen und Vögeln untersucht.

Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

9.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

9.3 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Das Plangebiet umfasst eine bereits anthropogen genutzte Fläche. Im westlichen Bereich befinden sich der Zufahrtsbereich sowie vorhandene Garagen, deren Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow befinden sich am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches einzelne oder in Gruppen stehende Eschen und Ahorne, am östlichen Plangebietsrand mehrere Kopfweiden sowie zwei Weiden und an der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich der vorhandenen Böschung Eschen, ein Ahorn sowie eine Tanne. Die nicht bebauten und versiegelten Flächen sowie die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen stellen sich als brachgefallene Grünfläche dar. Von einer Rodung sind 9 Einzelbäume betroffen. Es handelt sich um eine Tanne, 7 Eschen und einen weiteren Laubbaum. Die Gehölze am nördlichen und östlichen Plangebietsrand können erhalten bleiben.

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Grundstücks sowie der Wohnbebauung in der näheren Umgebung ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung ist im Satzungsbereich mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen.

Zum Schutz der potentiell vorkommenden Gebäudebrüter an dem abzureißenden Garagenkomplex wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Entsprechend der Vorgaben des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (1. Oktober und dem letzten Tag im Februar) eingehalten. Laut gutachterlicher Aussage besteht für die Brutvögel durch die Zeitenbeschränkung für die Gehölzbeseitigung keine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

Auf den verbleibenden Freiflächen werden sich wieder Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Weiterhin erfolgt die Anpflanzung einer Baumhecke mit Strauchsaum am östlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dadurch können Habitate neu geschaffen werden, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Rastvögel

In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen. Ein Vorkommen von Rastvögeln kann ebenfalls aufgrund der Siedlungslage und der Nähe zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze, die Straße und Wohnbebauung relativ stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. Es besteht bereits eine anthropogene Nutzung auf der Fläche. Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Aufgrund der Abrissarbeiten der Garagen ist eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse nicht auszuschließen.

Zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt:

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Laut gutachterlicher Aussage weisen die Laubbäume durch das Fehlen loser Borken und der Nadelbaum aufgrund des Harzreichtums keine Eignung als Fledermauslebensraum auf. Bei den Laubbäumen besteht lediglich potenziell eine Bedeutung als Tageshangplatz. Diese Bedeutung ist jedoch nicht artenschutzrechtlich relevant. Durch die Zeitenbeschränkung für die Gehölzbeseitigung (1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar) besteht für die Fledermäuse keine Betroffenheit gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für Reptilien und Amphibien zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

9.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Verluste von Brutplätzen von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes, der anthropogenen Nutzung und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz der potentiell vorkommenden Gebäudebrüter und Fledermäusen an den Garagen wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Ein Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel und Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen und Abrissarbeiten vorzulegen.

Zum Schutz potentiell vorhandener Tageshangplätze von Fledermäusen im vorhandenen Baumbestand sollten Fällarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Auf den verbleibenden Freiflächen werden sich wieder Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Weiterhin erfolgt die Anpflanzung einer Baumhecke mit Strauchsaum am östlichen Plangebietsrand innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dadurch können Habitats neu geschaffen werden, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Kfz-Werkstatt kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Dassow bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

9.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitats geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow betroffen.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes, bedingt durch die anthropogene Nutzung des Plangebietes sowie durch die angrenzende Bebauung und der Straßen nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 35 der

Stadt Dassow nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Somit kann der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse und Gebäudebrüter an den Garagen wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt:

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse/ Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Zum Schutz potentiell vorhandener Tageshangplätze von Fledermäusen im vorhandenen Baumbestand sollten Fällarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

10. Gehölzbestand

10.1 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Dassow, zwischen der Tankstelle an der B105 im Nordwesten und dem mit Bäumen und Sträuchern gesäumten Graben westlich des Mühlenteiches im Osten. Südlich grenzt das Plangebiet an das Grundstück Friedensstraße 86 an. Nördlich wird der Plangeltungsbereich von Bäumen und Sträuchern begrenzt, die den nördlich fließenden Mühlenbach säumen.

Das Plangebiet umfasst eine bereits anthropogen genutzte Fläche. Im westlichen Bereich befinden sich der Zufahrtsbereich sowie vorhandene Garagen, deren

Nutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches stehen einzeln oder in Gruppen Eschen und Ahorne, der östliche Plangebietsrand ist durch mehrere Kopfweiden sowie zwei Weiden geprägt und an der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich der vorhandenen Böschung haben sich Eschen und sowie ein Ahorn und eine Tanne etabliert. Die nicht bebauten und versiegelten Flächen sowie die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen stellen sich als brachgefallene Grünfläche dar.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt und eines Wohngebäudes geschaffen werden. Hierfür soll ein Grundstück, dass mit Garagen bebaut ist, nachgenutzt werden. Mit dem Abbruch der Garagen und der geplanten Bebauung soll weiterhin eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht werden. Mit der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Fläche wird planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet, da die Fläche als Teil des Bebauungszusammenhangs der Stadt Dassow gesehen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow.

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die Stadt Dassow besitzt eine Satzung über den Baumbestand der Stadt Dassow vom 16.03.2004 (Baumschutzsatzung). Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach der Baumschutzsatzung bzw. nach dem § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V). Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet und kompensiert.

Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow sind „Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 Zentimetern“ und „mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 40 Zentimetern aufweisen“ geschützt. „Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen.“

Gemäß § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung „ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen. Ferner sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der nach § 3 geschützten Bäume führen können.“

Gemäß § 4 Abs. 2 der Baumschutzsatzung können „durch die Stadt Dassow von den Verboten des Absatzes 1 Befreiungen erteilt werden.“

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Begründung des Eingriffs

In der Ortslage Dassow in der Friedensstraße 84 befindet sich die bestehende Kfz-Werkstatt. Aufgrund der Nachfrage besteht die Absicht, den Betrieb von derzeit 3 Arbeitsplätzen auf künftig 4-5 Arbeitsplätze zu erweitern. Dies ist am derzeitigen Standort nicht möglich, so dass alternative Standorte im Stadtgebiet Dassow geprüft wurden. Der Standort in der Friedensstraße am Ortsrand zwischen Tankstelle und vorhandener Bebauung, welcher mit Garagen bebaut ist, wird zu diesem Zweck favorisiert. Ebenfalls soll auf dem favorisierten Grundstück ein Wohngebäude entstehen.

Für die optimale Ausnutzung und Nachnutzung des bereits anthropogen vorgeprägten Grundstücks unter Berücksichtigung der Waldbelange und des Gewässerschutzes sind Eingriffe in den Baumbestand am südlichen Plangebietsrand erforderlich.

Eine Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) für die Kfz-Werkstatt innerhalb des Mischgebietes in nördliche Richtung wurde geprüft. Aufgrund der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes, kann die Baugrenze nicht weiter nördlich verschoben werden. Die dargestellte Lage der Baugrenze für die Kfz-Werkstatt ist das Ergebnis der Abstimmung mit der unteren Forstbehörde. Eine Verlagerung des Baufeldes in den hinteren Grundstücksbereich außerhalb des Wurzelschutzbereiches wurde ebenfalls geprüft. Die geplante Bebauung soll in östliche Richtung nicht über die weiter südlich anschließende im rückwärtigen Grundstücksbereich liegende Bebauung in Bezug auf die Friedensstraße in östliche Richtung hinausgehen. Daher ist eine Verlagerung des Baufeldes in den hinteren Grundstücksbereich außerhalb des Wurzelschutzbereiches nicht möglich.

Für den Fall, dass eine Zufahrt zum Wohngrundstück südlich der westlichen Baugrenze errichtet werden soll, sind weitere Rodungen erforderlich und es

kommt zu Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich. Die Herstellung dieser Zufahrt wird damit begründet, dass bei ggf. vorzunehmender Teilung des Grundstückes in den gewerblichen Teil und den Wohnteil gewährleistet werden soll, dass die Zufahrt zum östlich gelegenen Wohngrundstück getrennt vom gewerblichen Grundstück erfolgen kann.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow befinden sich am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches einzelne oder in Gruppen stehende Eschen und Ahorne, am östlichen Plangebietsrand mehrere Kopfreiden sowie zwei Weiden und an der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich der vorhandenen Böschung Eschen sowie ein Ahorn und eine Tanne. Bei nochmaliger Inaugenscheinnahme des Baumbestandes wurde ermittelt, dass es sich beim Baum Nr. 6 um eine Esche handelt (nicht um einen Bergahorn).

Durch den Gutachter Herrn Bauer, der den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand auf das Vorkommen sowie auf das Vorhandensein von dauerhaften Quartieren von Fledermäusen und Vögeln am 02.04.2019 untersucht hat, wurde bei den Eschen im und angrenzend zum Plangebiet Eschentriebsterben festgestellt. Gemäß Aussage des Gutachters sind die Eschen durch das Eschentriebsterben stark geschädigt. Die Eschen befinden sich im Endstadium der Krankheit und weisen relativ viel Totholz auf. Aufgrund des fortgeschrittenen Krankheitsstadiums sollten zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Eschen zügig gefällt werden. Demnach ist gegenüber dem Planungsstand Entwurf die Rodung von 4 weiteren Eschen (Baum Nr. 1, 6, 9 und 10) erforderlich.

Von einer Rodung sind insgesamt 9 Einzelbäume (eine Tanne (Nr. 8), 7 Eschen (Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 9 und 10) und ein weiterer Laubbaum (Nr. 2) betroffen (siehe nachfolgende Abbildungen). Die Gehölze am nördlichen und östlichen Plangebietsrand können erhalten bleiben.



Abb. 5: Esche (Nr. 1), Aufnahme Oktober 2018



Abb. 6: Esche (Nr. 1), Aufnahme April 2019



Abb. 7: Tanne (Nr. 8) und Ahorn (Nr. 7), Aufnahme Oktober 2018

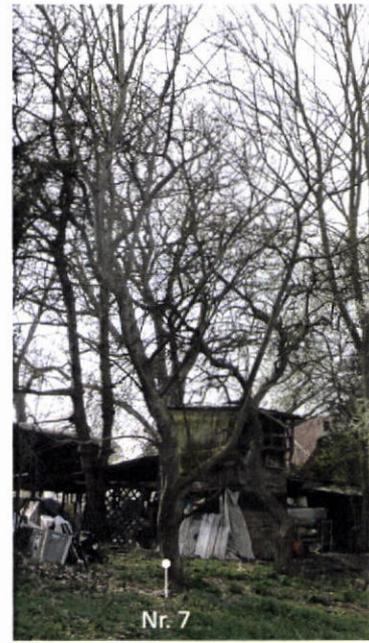


Abb. 8: Ahorn (Nr. 7), Aufnahme April 2019



Abb. 9: Eschen (Nr. 4 und 5), Aufnahme Oktober 2018



Abb. 10: Ahorn (Nr. 7) und Eschen (Nr. 3 bis 6), Aufnahme April 2019



Abb. 11: Eschen Nr. 9 und 10, Aufnahme Oktober 2018



Abb. 12: Eschen Nr. 9 und 10, Aufnahme M. Bauer April 2019

Die Laubbäume (Nr. 1 bis 7, sowie Nr. 10) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Esche Nr. 9 ist ein geschützter Baum gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow.

Nachfolgend werden alle erforderlichen und ggf. notwendigen Eingriffe bilanziert, sodass bei Bedarf der entsprechende Rodungsantrag gestellt und auf die ermittelte Anzahl der zu leistenden Ausgleichspflanzungen bzw. Ersatzzahlungen zurückgegriffen werden kann.

Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich

Für die Herstellung von teilversiegelten Flächen (Stellplätze, Zuwegung) kommt es zu Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m).

Der geringfügige Eingriff in den Wurzelschutzbereich durch die Herstellung von Stellplätzen für einen Baum im nördlichen Plangebiet ist vernachlässigbar, da in diesem Bereich bereits Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Garagenkomplex vorliegen. Daher wird angenommen, dass eine Teilversiegelung im Wurzelschutzbereich zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung führt, sondern durch die Teilversiegelung eine Verbesserung der Situation entsteht.

Für den Fall, dass eine Zufahrt zum Wohngrundstück südlich der westlichen Baugrenze errichtet werden soll, kommt es zu Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich. Die Herstellung dieser Zufahrt wird damit begründet, dass bei ggf. vorzunehmender Teilung des Grundstückes in den gewerblichen Teil und den Wohnteil gewährleistet werden soll, dass die Zufahrt zum östlich gelegenen Wohngrundstück getrennt vom gewerblichen Grundstück erfolgen kann. Durch die Festsetzung, dass im Wurzelschutzbereich nur teilversiegelte Zuwegungen hergestellt werden können, kann die Beeinträchtigung reduziert werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt der Verlauf der Zuwegung nicht bekannt ist, wird daher der Worst-Case angenommen, dass 50% des Wurzelschutzbereiches teilversiegelt werden.

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes ist der Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Kai Grünhagen, Lübecker Straße 26, 23923 Schönberg/Meckl., mit Stand vom 04.07.2017.

Als Wurzelbereich wurde die reale Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) gemäß Vermessungsplan zuzüglich 1,50 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes wird die geplante Teilversiegelung berechnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Kompensationsbedarf Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich

Baum Nr.	Art	Stammumfang gemäß Vermessung [cm]	Kronendurchmesser gemäß Vermessung [m]	Baumkronenfläche in m ² (Kronendurchmesser +1,50 m)	Eingriff Wurzelbereich [m ²]	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]
7	Berg-Ahorn	126	8	95,03	47,52	50	1	1

Durch Beeinträchtigungen in den Wurzelbereich für den Baum Nr. 7 ist eine Ausgleichspflanzung umzusetzen.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Als Grundlage dienen der Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Kai Grünhagen, Lübecker Straße 26, 23923 Schönberg/Meckl., mit Stand vom 04.07.2017 und die Vorortbegehung vom Oktober 2018.

Der Ausgleich für die Rodung der Laubbäume Nr. 1 bis 7, sowie Nr. 10 und für die Rodung der Tanne erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass. Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 und Bei Stammumfängen > 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:3 zu erbringen.

Für die Abnahme von Bäumen, die aufgrund natürlicher Ursachen, wie zum Beispiel Baumkrankheiten, absterben bzw. aus Verkehrssicherungsgründen besteht gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung. Dies trifft auf die Eschen (Nr. 1, 3, 4, 5, 6 und 10) zu.

Der Ausgleich für die Rodung der Esche Nr. 9 wird entsprechend § 8 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004 (Baumschutzsatzung der Stadt Dassow) festgelegt. Gemäß § 8 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow sind Bäume mit einem Stammumfang bis zu 100 cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow ist eine „unaufschiebbare Maßnahme der Gefahrenabwehr“ als zulässige Handlung erlaubt. Demnach ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Rodung der Esche Nr. 9, die Eschentriebsterben im fortgeschrittenen Stadium aufweist, zulässig und keine Kompensation erforderlich.

Somit ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 2: Kompensationsbedarf für Rodungen

Baum Nr.	Planzeichnung	Art	Stammumfang [cm] gemäß Vermessung	Schutzstatus [§18 = §18.NatSchAG M-V; § 3 = Baumschutzsatzung der Stadt Dassow]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
1		Esche	251	§ 18	1:3	gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung		
2		Laubbaum	126	§ 18	1:1	1	1	-
3		Esche	220	§ 18	1:2	gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung		
4		Esche	188	§ 18	1:2			
5		Esche	188	§ 18	1:2			
6		Esche	220	§ 18	1:2			
8		Tanne	94	-	1:1	1	1	-
9		Esche	94	§ 3	1:1	Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow keine Kompensationsverpflichtung		
10		Esche	126	§ 18	1:1	Gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung		
Summe Kompensationsbedarf						2	2	0

Für die Rodung des Laubbaumes (Nr. 2) und der Tanne (Nr. 8) besteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von 2 Bäumen.

Für den Laubbaum und für die Tanne (Nr. 8) besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1 (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Demnach sind für die Rodung des Laubbaumes (Nr. 2) und der Tanne (Nr. 8) insgesamt 2 Ausgleichspflanzungen zu leisten.

Zusammenfassung

Als Ausgleich für die Rodung von 9 Bäumen (Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 und 10) und für die Beeinträchtigung im Wurzelschutzbereich des Baumes Nr. 7 sind insgesamt 3 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch

geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sollen Bäume folgender Pflanzliste verwendet werden:

Bäume: Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Korb-Weide (*Salix viminalis*).

Die erforderlichen 3 Ausgleichspflanzungen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzusetzen.

Die Sicherung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wird vor Satzungsbeschluss geschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit der Pflanzung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes für die Rodung und die Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

Für die Rodung der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde ein Ausnahmeantrag gestellt. Voraussetzung für die Bekanntmachung der Satzung ist die Rodungsgenehmigung.

11. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

11.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung bleiben unverändert und sind für den aufzunehmenden Anliegerverkehr für drei Baugrundstücke ausreichend bemessen. Erhöhte Lärmimmissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Plangebietsgröße und der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht zu erwarten. Durch die Nachnutzung des bereits baulich genutzten und anthropogen vorbelasteten Standortes innerhalb des Siedlungsgefüges kann Wohnraum und die Werkstatt für einen ortsansässigen Unternehmer geschaffen werden.

Das Plangebiet ist derzeit teilweise mit Garagen bebaut. Aus dieser Vornutzung resultiert grundsätzlich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Belastungen des Bodens mit Schadstoffen. In Betracht kommen hier insbesondere Betriebsflüssigkeiten von Kfz, also Kraftstoffe und Öle. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor. Die untere

Bodenschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass die vorgesehene Nutzung als Kfz-Werkstatt-Gelände keine höheren Anforderungen an die hinzunehmenden Schadstoffgehalte des Bodens als die bisherige Nutzung stellt. Insoweit besteht für den Bereich der Kfz-Werkstatt kein besonderer Untersuchungsbedarf.

Die gemäß Plan vorgesehene Nutzung als Wohngrundstück stellt höhere Anforderungen. Die Anforderungen an den Boden, der für Kinderspiel und Nutzgärten genutzt werden kann, sind in Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung verankert. Prüfwerte müssen in der Regel unterschritten, Vorsorgewerte angestrebt werden. Die Garagennutzung reicht augenscheinlich bis in diesen Planteil hinein. Erfahrungsgemäß ist auf Grundstücken in einer Randlage zu Garagen, insbesondere wenn das Grundstück nicht mehr intensiv genutzt wird, auch mit unzulässig vorgenommenen Aufschüttungen unbekannter Stoffe zu rechnen. Zum Nachweis, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt sind, wird für den Planteil, der als Wohngrundstück vorgesehen ist, eine gutachterliche Untersuchung des Bodens vorgeschlagen. Es sollte der Nachweis geführt werden, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Gartennutzung unterschritten werden. Im Falle der Überschreitung von Prüfwerten sollten Maßnahmen zum Umgang mit diesem Missstand vorgesehen werden. Der Gutachter sollte sein Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abstimmen.

11.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Aufgrund der Lage im bereits bebauten Innenbereich ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Potentielle Lebensräume stellen die brachgefallenen Flächen dar, in denen mit Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen ist. Die biologische Vielfalt ist entsprechend relativ gering ausgeprägt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden sich auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln und somit wieder potentielle Lebensräume für Arten des Siedlungsbereiches entstehen. Weitere potentielle Lebensräume entstehen durch die Anpflanzung einer Baumhecke mit Strauchsaum am östlichen Plangeltungsbereich innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Es befinden sich europäische Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Plangebietes. Betrachtungen von voraussichtlichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Schutzgebiete, wurden bereits in einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow erstellt (Stand Juni 2011, bearbeitet März 2017). In der durchgeführten Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000 Schutzgebiete wurde geklärt, ob von der dem Bebauungsplan Nr. 23 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Die Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planungsziele erhebliche Beeinträchtigungen (auf Schutzzweck oder Zielarten)

ausgeschlossen werden können. Die Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung mit Stand Juni 2011, bearbeitet März 2017 ist Grundlage für die Beurteilung der Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 35. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow wurde eine Plausibilitätsbetrachtung zur Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Diese wird Anlage der Begründung. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse ist aus Sicht der Stadt Dassow gegeben.

Relevante Beeinträchtigungen können durch Lärm-, Lichtimmissionen und optische Störreize sowie durch die Flächeninanspruchnahme entstehen. Sie werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden. Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet. Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst, z.B. durch Flächenversiegelung (= möglicher Flächenverlust von Habitaten) und Funktionsverlust von Habitaten. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden keine Flächen der Schutzgebiete in Anspruch genommen. Die Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, welches sich innerhalb des Siedlungsbereiches befindet. Aufgrund dessen können baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden. Auch betriebsbedingte Auswirkungen können von vornherein ebenfalls aufgrund der Entfernung, der bestehenden anthropogenen Nutzung und der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum ausgeschlossen werden. Es ist nicht von deutlich erhöhten Lärmemissionen oder visuellen Reizen auszugehen, welche über das bestehende Maß hinausgehen. Durch die Umsetzung des Ausbaus der bestehenden Kfz-Werkstatt werden keine Zunahmen durch potentielle Besucher der Schutzgebiete erwartet.

Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Da sich die Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 35 auf den Bereich des Plangebietes beschränken und keine weiterreichenden Auswirkungen zu erwarten sind, ist auch in Kumulation mit anderen Bebauungsplänen keine Beeinträchtigung der Schutzziele der internationalen Schutzgebiete zu erwarten.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele auf oben aufgeführten Natura 2000 Schutzgebiete bewirkt.

Die Naturschutzgebiete „Uferzone Dassower See“ und „Stepenitz-Maurine-Niederung“ befinden sich unmittelbar am Plangebietsrand. Durch ordnungsgemäßen Betrieb und ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung werden aus Sicht der Stadt Dassow Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind einzuhalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Siedlungsbereich besitzt das Plangebiet keine besondere Relevanz im Hinblick auf die eventuell betroffenen Arten. Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen besteht. Eine Festsetzung zum allgemeinen Artenschutz wurde getroffen.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da das innerörtliche Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet ist. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Durch das Vorhaben ist die Rodung von Gehölzen betroffen. Als Ausgleich für die Rodung werden Ausgleichspflanzungen für die Umsetzung geregelt. Die Sicherung der Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Für die Berücksichtigung der forstlichen Belange wurde nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt die Waldgrenze festgelegt und der damit einhergehende Waldabstand im Plangeltungsbereich nachrichtlich übernommen. Waldflächen befinden sich außerhalb, nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Forstamt stimmt der vorgelegten Planung zu. Die Überschreitung des Waldabstandes durch die nordwestliche Baugrenze wurde als geringfügig toleriert. Aufgrund einer Anregung im Stellungnahmeverfahren seitens des Landkreises wurden vor Satzungsbeschluss die Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldabstandes mit dem Forstamt abgestimmt und entsprechend geregelt. Im Ergebnis wurden innerhalb des Waldabstandes die Bereiche für Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen eindeutig festgesetzt, ebenso Bereiche die von baulichen Anlagen freizuhalten sind sowie damit einhergehend die Eingrünung des Ortsrandes in östliche Richtung.

11.3 Schutzgut Boden

Böden innerhalb der Siedlungsgebiete werden aufgrund ihrer anthropogenen Vorbelastung als gering empfindlich eingeschätzt.

Durch die geplante Bebauung wird sich eine höhere Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der teilweise vorhandenen Bebauung und Nutzung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Das Plangebiet ist derzeit teilweise mit Garagen bebaut. Aus dieser Vornutzung resultiert grundsätzlich eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Belastungen des Bodens mit Schadstoffen. In Betracht kommen hier insbesondere Betriebsflüssigkeiten von Kfz, also Kraftstoffe und Öle. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

11.4 Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung – Nr. 9.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen gering.

Das Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass keine Beeinträchtigungen von Gewässern erfolgen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf sind einzuhalten. Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sind einzuhalten. Weiterhin hat jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb und außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Die Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) ist einzuhalten. Bei Einhaltung der oben genannten Regelungen, können Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgebiete, insbesondere in Hinblick der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung, ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

11.5 Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 35 ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die erneute Begrünung der Grundstücke wird ein Teil des Schadstoffausstoßes ausgefiltert und trägt gleichzeitig zu einer positiven Lufthygiene bei.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

11.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Gebäude auf dem Gelände und durch die angrenzende Bebauung des Siedlungsbereiches der Stadt Dassow geprägt. Ein nachteiliger Eingriff in das Landschaftsbild ist unter Berücksichtigung der bereits bebauten Fläche nicht gegeben. Das charakteristische Siedlungsgefüge bleibt erhalten. Die

zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten orientieren sich in ihrer Höhenentwicklung an der vorhandenen prägenden Siedlungsbebauung der Umgebung.

11.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

11.8 Zusammenfassung

Die Vorbereitung von Flächen für den gewerblichen Betrieb und die Wohnnutzung zur Nachnutzung und Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Zusätzlichen Versiegelungen sind im Sinne des Naturschutzrechtes relevant.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind jedoch in diesem Fall flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

12. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit sind über die Friedensstraße gesichert. Es erfolgt eine direkte Anbindung an die Friedensstraße. Stellplätze können in ausreichendem Umfang auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Weitergehende Anforderungen ergeben sich nicht. Das Grundstück kann an den vorhandenen Radweg angebunden werden.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die gesamte Stadt Dassow wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) gemäß gültiger Wasser- und Entwässerungssatzung des ZVG mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Dassow versorgt. Die Trinkwasserversorgung des gesamten Gebietes ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten möglich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden. Auf Antragstellung wird der Grundstücksanschluss hergestellt. Mit der Herstellung des Anschlusses entsteht die Beitragspflicht. Details sind im Zuge des dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Antragsverfahren abzustimmen.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Voraussetzung zur Sicherung der Erschließung ist, dass die Grundstücksanschlüsse hergestellt werden und

Vereinbarungen mit dem ZVG abgeschlossen werden. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des Planes keine Kosten entstehen.

Bei Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließungsträger die Kosten zu übernehmen. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsmaßnahmen eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers kommen zwei Varianten in Betracht:

- direkte Einleitung in das angrenzende Gewässer II. Ordnung (Mühlenbach),
- Einleitung in den im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal des Zweckverbandes.

Die direkte Einleitung in den Mühlenbach bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Der Zweckverband hat bereits in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 09.01.2018 mitgeteilt, dass das Gewässer 9 (Gewässer II. Ordnung) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 grenzt und eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers daher möglich ist. Gegen diese Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen keine Bedenken. Gleichfalls wurde der Wasser- und Bodenverband "Stepenitz-Maurine" am Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 35 beteiligt. Das Gewässer 9 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. In seiner Stellungnahme äußert der Wasser- und Bodenverband keine grundsätzlichen Bedenken.

Soll alternativ die Einleitung des Niederschlagswassers in den im westlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Regenwasserkanal des Zweckverbandes erfolgen, ist beim Zweckverband ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zu stellen. Es handelt sich um einen ortsüblichen Grundstücksanschluss. Eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde zur Einleitung in das Gewässer II. Ordnung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Somit ist davon auszugehen, dass die Ableitung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Regenwassers in das Gewässer II. Ordnung erfolgen kann und somit auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens hinreichend berücksichtigt wurde. Weitergehende Genehmigungen sind durch den Bauherren im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

Die Regenwasserleitung des Zweckverbandes wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und entsprechend des Leitungsquerschnittes nach Abstimmung mit dem Zweckverband mit einem entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes belegt. Für diesen Leitungsbestand gibt es bereits Dienstbarkeiten zugunsten des Zweckverbandes.

Auf der Grundlage der bestehenden Entwässerungskonzeption des ZVG ist eine zentrale Abwasseranlage (Kläranlage) in Dassow errichtet worden und in Betrieb. Das anfallende Schmutzwasser ist über Leitungen in die zentrale Abwasseranlage abzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden.

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden. Können zu bebauende Grundstücke nur unter

Inanspruchnahme von vor- bzw. nachgelagerten Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben.

Für alle zu verlegende Leitungen zur Erschließung des Gebietes ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die Regelungen gemäß Merkblatt W 403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze“ zu beachten sind. Insbesondere sind im Leitungsbereich die geforderten Schutzstreifen zu gewährleisten. Zu beachten ist ebenfalls, dass innerhalb des Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden dürfen. Der Schutzstreifen ist von Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen kann, wie z. B. tiefwurzelnde Gehölze, freizuhalten. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkfläche ist möglich. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig, was insbesondere in der Bauphase berücksichtigt werden muss. Eventuell vorgesehene Geländeänderungen sind nur nach Zustimmung durch den ZVG möglich. Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen u. dgl. vorgenommen werden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu übergeben.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblattes GW 125. Diese Regelungen sind insbesondere bei den Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich wie auch im privaten Bereich zu beachten, wobei die Standorte der Einzelbaumbepflanzungen rechtzeitig mit dem ZVG abzustimmen sind.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht erfolgt. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (Flächenkollektoren oder Wärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG ein Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

13.2 Energieversorgung

Die Stadt Dassow, einschließlich der Ortsteile, wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss des Plangebietes erfolgt nach Antragstellung des Vorhabenträgers und Abschluss der Vereinbarung zur Übernahme der Kosten; somit kann die Versorgung gesichert werden.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der e.dis AG. Bei Umverlegungen von Leitungen, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.dis AG zu stellen. Die e.dis AG hat im Planverfahren Unterlagen mit dem Leitungsbestand zur Verfügung gestellt. Diese werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Detailabstimmungen sind mit der e.dis AG im Zuge der

Vorbereitung von Maßnahmen zu führen. Im Zuge von Bauvorhaben sind die Leitungsanforderungen jeweils einzelfallbezogen abzufragen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließung (mindestens 14 Tage vorher) unterrichtet werden. Erforderliche Anlagen zum Leitungsbestand werden dann übersendet. Zur Festlegung für die zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger und der e.dis AG eine Vereinbarung abzuschließen. Eine Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz ist einzureichen. Diese ist mindestens 16 Wochen vor der gewünschten Inbetriebnahme mit einem Lageplan Maßstab M 1: 500 einzureichen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Es wird eingeschätzt, dass dazu keine zusätzlichen Flächen im öffentlichen Raum erforderlich sind. Für den Bedarfsfall wird eingeschätzt, dass auch im öffentlichen Raum erforderliche Flächen und Anlagen bereitgestellt werden können. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse sind zwischen privatem Vorteilnehmer und der e.dis AG abzustimmen.

Die allgemeinen Anforderungen der e.dis AG zum Schutz der Leitungen sind zu beachten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung durchzuführen. Zu Kabeln und elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche unzulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die HanseWerk AG hat mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind. Die regionalen bzw. überregionalen Versorger mit Gas wurden beteiligt.

Die Stadt Dassow wird durch die Stadtwerke Lübeck GmbH mit Erdgas versorgt. Eine Versorgung der zusätzlichen Grundstücksteile ist mit der Energie und Wasser Lübeck GmbH abzustimmen. Hierzu sind Abstimmungen mit der Energie und Wasser Lübeck GmbH erforderlich. Die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH hat mitgeteilt, dass das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEWärmeG) seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist. Die Stadtwerke Lübeck GmbH bietet auch Lösungen an, z. B. Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk), die neben der Einzelobjektversorgung als entsprechende Nahwärmeoption zu betrachten sind.

13.3 Telekommunikation

Dassow ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Die Deutschen Telekom AG hat mitgeteilt, dass keine Einwände zu den Planungszielen bestehen. Der Verlauf der Telekommunikationslinien wurde von der Telekom mehrfach und verschieden mitgeteilt. Im Ergebnis ist aufgrund der Stellungnahme der Telekom vom 09. April 2019 festzustellen, dass innerhalb des

Plangeltungsbereiches keine Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden sind.

Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet dem zuständigen Ressort so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 BauGB zu erstatten.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Anlagen ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende in die genaue Lage dieser Anlagen (durch PTI 23, Bauherrenberatung, Parchim) einweisen lässt, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Wartungs- und Montagearbeiten an den Anlagen der Deutschen Telekom nicht zu behindern. Hierbei ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Stelle aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Im Zusammenhang mit geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Einer Überbauung der Anlagen wird durch die Telekom grundsätzlich nicht zu gestimmt, da dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

13.4 Brandschutz/ Löschwasserversorgung

Der Brandschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V BrSchG)¹ haben die Gemeinden als Aufgaben des eigenen Wirkungskreises den abwehrenden Brandschutz und die Technische Hilfeleistung in ihrem Gebiet sicherzustellen, wozu auch die Erstellung einer Brandschutzbedarfsplanung, die Aufstellung, die Ausrüstung, die Unterhaltung und der Einsatz einer der Brandschutzbedarfsplanung entsprechenden leistungsfähigen öffentlichen Feuerwehr sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundsatz) zählt.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind; der Bedarf ist hiernach entsprechend zu ermitteln und bereit zu stellen.

Durch das Amt Schönberger Land wurden die vorhandenen Löschwasserstellen mitgeteilt (Stellungnahme vom 09. April 2019):

"Nach § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes MV (BrSchG) ist die Löschwasserversorgung für den Grundsatz durch die Gemeinde sicher zu stellen.

Der Löschwasserbedarf für den Bebauungsplan Nr. 35 ist auf der Grundlage der vorgesehenen planerischen Festsetzungen nach den Richtlinien des DVGW-Arbeitsblatt 405 zu ermitteln.

Zur Löschwasserversorgung steht derzeit ein mit dem Zweckverband Grevesmühlen vertraglich gebundener Hydrant in unmittelbarer Nähe an der Ecke Friedensstraße/ Molkereiweg mit einer Löschwassermenge von mind. 96 m³/h zur Verfügung."

Eine Ermittlung des Löschwasserbedarfes (m³/h) ist entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405², "Tabelle 1 – Richtwerte unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung" vorzunehmen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt; die Festsetzungen in der 3. Dimension beschränken sich auf die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen. Bei Beachtung dieser Festsetzungen ist von der Realisierung einer Bebauung mit 1 bis 2 Vollgeschossen – je nach Nutzungskonzept – auszugehen. Somit wäre bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu sichern und bereit zu stellen. Unter den Voraussetzungen, dass weniger bzw. gleich drei Vollgeschossen und eine Geschossflächenzahl weniger bzw. gleich 0,7 festgesetzt wird, wäre auch bei einer großen Gefahr der Brandausbreitung gemäß Tabelle 1 eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.

¹ Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015, letzte berücksichtigte Änderung: Berichtigung vom 5. Januar 2016 (GVOBl. M-V S. 20)

² Technische Regel Arbeitsblatt W 405, DVGW Regelwerk, Februar 2008

Die Abdeckung des Löschwasserbedarfs ist aus dem Versorgungsnetz für Löschwasser vorgesehen (sh. vorgenannter Hydrant).

Ebenso hat der Zweckverband Grevesmühlen in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass sich im unmittelbaren Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Hydrant Nr. 150 (Friedensstraße, Ecke Molkereistraße) befindet, der Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband Grevesmühlen ist und steht somit für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant mehr als 96 m³/h.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Radius von 150 m zum Hydranten.

Das Erfordernis der Erweiterung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist unter den zuvor aufgeführten Gegebenheiten für den Bebauungsplan Nr. 35 nicht zu erkennen. Die Stellungnahme des Amtes Schönberger Land beschränkt sich auf die Angabe zur Bereitstellung der möglichen Löschwassermenge.

Innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen der örtlichen Feuerwehr entsprechend zu beachten:

- Feuerwehrezufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzungen gekennzeichnet sein.
- Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen jederzeit freigehalten werden (im Winter von Eis und Schnee).
- Die Feuerwehrezufahrt muss mit der übrigen öffentlichen Verkehrsfläche nach mindestens zwei Seiten in Verbindung stehen (keine Sackgasse).
- Straßenbreite entsprechend für die Anfahrt und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen von mindestens 3,5 m Breite (bei Kurven mindestens 5,0 m) und einer möglichen Gesamtbelastung von mindestens 16 t, Achslast von 10 t und Auflagedruck von mindestens 800 KN/m² Flächennutzung DIN 14090.
- Wendekreisdurchmesser von mindestens 21 m.
- Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DIN 18230 und DVGW-Arbeitsblatt W 405 oder einer Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 oder 14230.

Im Plangeltungsbereich befinden sich überbaubare Grundstücksflächen in einem Abstand von mehr als 50 m von der Erschließungsstraße (Friedensstraße). Die Erreichbarkeit für die Rettungsfahrzeuge bzw. Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie die Errichtung von Aufstellflächen für die Feuerwehr ist zu sichern. Die gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten. Im Bebauungsplan wurden keine gegenteiligen Festsetzungen getroffen oder stehen dem entgegen. Zu beachten im Rahmen der weiterführenden Planung – außerhalb der Bauleitplanung.

Eine weitergehende detaillierte Betrachtung ist auf Grundlage des konkreten Vorhabens im Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

13.5 Abfallentsorgung

Die Beseitigung von Abfall hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAltG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Eine gesonderte Abstimmung ist mit dem gewerblichen Betrieb mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb vorzunehmen.

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird über die Friedensstraße sichergestellt. Es ist zu beachten, dass eine Befahrung des Plangebiets seitens des Abfallentsorgungsunternehmens nicht vorgesehen ist. Die Hinweise zur Abholung sind außerhalb der Bauleitplanung zu beachten.

13.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 0,40 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [ha]
Baufläche	0,370
Grünfläche als Gewässerschutzstreifen	0,020
Wasserfläche	0,002
Flächen im Plangeltungsbereich	0,392 ≈ 0,400

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5

Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Gemäß Punkt 6.1 der Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dassow-Prieschendorf (WSGVO) ist die Errichtung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen ohne ordnungsgemäße Abwasserentsorgung verboten. Erweiterungen bestehender Betriebe auf benachbarten Flächen sind genehmigungsfähig (Punkt 6.2 WSGVO). Die erhöhten Anforderungen der WSGVO hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, Wegebau, Errichtung von Anlagen zum Durchleiten von Abwasser sowie bei der Durchführung von Bohrungen/Baugrunduntersuchungen sind zu beachten.

Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf sind einzuhalten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Regelwerke und der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sowie Ausnahmeregelungen und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit der gewerblichen Anlage innerhalb des Plangeltungsbereiches obliegen der zuständigen unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

14.3 Wald und Waldabstand

Der gesetzlich festgelegte Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V von 30 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung -Teil A übernommen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist innerhalb des Waldabstandes entsprechend der getroffenen Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A zulässig. Somit ist im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren keine entsprechende Genehmigung mehr beim Forstamt unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens einzuholen.

15. Hinweise

15.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Die geplante Nutzung als Kfz-Werkstatt stellt keine höheren Anforderungen an die hinzunehmenden Schadstoffgehalte des Bodens als die bisherige Nutzung, so dass für den Planbereich mit der gewerblichen Nutzung kein besonderer Untersuchungsbedarf besteht. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohnnutzung zu gewährleisten, ist der gutachterliche Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen und Gartennutzung durch die gutachterliche Untersuchung des Bodens vollständig vor der Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung zu erbringen. Der Gutachter soll sein Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abstimmen. Die Nachweisführung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

15.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das

Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

15.4 Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb und außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Die Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) ist einzuhalten.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

15.5 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Der Betrieb der Werkstatt erfolgt ausschließlich in der Tageszeit. Die Anforderungen des Gutachtens des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Gutachten Nr. 17-10-3 vom 17.10.2017 sind einzuhalten. Sollte die weitere Ausführungsplanung des Kfz-Betriebes von den zugrunde gelegten und im Kapitel 5 des Gutachtens beschriebenen Parametern abweichen, dann wird eine Aktualisierung der Prognoseberechnungen empfohlen.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgte im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Dassow und dem Betreiber der Werkstatt.

Der Nachweis, dass es sich bei dem Gewerbe um einen das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

15.6 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V geschützten Bäume führen können, sind verboten (vgl. § 18 NatSchAG M-V). Bis auf die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und teilversiegelter Flächen (Stellplätze, Zuwegung) sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen oder ist der Baum durch einen Baumzaun zu schützen, so zu erwarten ist, dass der Baum durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden kann.

15.7 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Ein- und Ausfahrten sowie von befestigten Flächen im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt sowie für befestigte Flächen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

15.8 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Die Sicherung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen und der Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser wird vor Satzungsbeschluss geschlossen und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

15.9 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln und Fledermäusen sollte der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

15.10 Natura 2000-Gebiete

Die Vereinbarkeit des Vorhabens innerhalb des Plangeltungsbereiches mit den Anforderungen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse werden nachgewiesen. Für die Umgebung des Plangebietes sind dabei folgende Schutzgebiete beachtlich:

FFH-Gebiete:

- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303),
- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow,
- und „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein).

SPA- Gebiete:

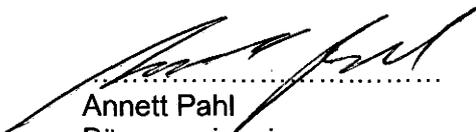
- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401),
- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471),
- „Traveförde“ (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein).

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 14.05.2019 gebilligt.

Dassow, den 17.09/2019.....


.....
Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow und dem Amt Schönberger Land durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Teil 3 **Anlage**

Anlage 1 – Baumschutz; Heckenanpflanzung

ANLAGE 1 – BAUMSCHUTZ; HECKENANPFLANZUNG

1. Berücksichtigung der Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund des Antrages auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V

Mit Schreiben vom 15. April 2019 wurde der "Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V" bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Dieser Antrag beinhaltet sowohl die Rodung von Bäumen als auch die Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches eines Baumes. Aufgrund des o.g. Antrages ergingen von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) folgende Schreiben:

- "Fällung von Eschen" (Genehmigung), vom 16.05.2019,
- "Fällung von Eschen", weiteres Schreiben vom 16.05.2019,
- "Fällung eines Laubbaumes und Beeinträchtigung eines Laubbaumes in Dassow", vom 17.05.2019,
- "Fällung eines Laubbaumes und Beeinträchtigung eines Laubbaumes in Dassow", vom 18.06.2019.

Im Ergebnis dieser Schreiben ist nunmehr nur noch für die Rodung von **Baum Nr. 8** eine Ausgleichspflanzung zu leisten (abweichend von der textlichen Festsetzung II./2).

Für die Rodung des **Baumes Nr. 2** besteht kein Ausgleichserfordernis, da der Baum fälschlicherweise in die Plangrundlage vom Vermesser aufgenommen wurde (dies bestätigte das Vermessungsbüro mit Schreiben vom 21.05.2019). Das Schreiben ist zu den Verfahrensunterlagen zu nehmen.

Für die Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches des **Baumes Nr. 7** (Berg-Ahorn) wurde von der Unteren Naturschutzbehörde keine Genehmigung erteilt, da die Voraussetzungen für eine Genehmigung derzeit aus Sicht der Naturschutzbehörde nicht erfüllt sind (Schreiben der UNB vom 17.05.2019 und 18.06.2019).

Die Untere Naturschutzbehörde teilte weiterhin mit, dass die **Bäume Nr. 3, 4, 5** nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, da diese zweistämmig sind und keiner der Stämmlinge einen Stammumfang ≥ 1 Meter aufweist. Eine Genehmigung zur Fällung der 3 Bäume ist somit durch die Untere Naturschutzbehörde nicht erforderlich (Schreiben der UNB vom 16.05.2019). Die nachfolgende Prüfung hat ergeben, dass die Bäume Nr. 3, 4, 5 nach der Satzung über den Baumbestand der Stadt Dassow vom 16.03.2004 (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Die Bedingung, dass bei mehrstämmigen Bäumen mindestens zwei Stämmlinge je einen Stammumfang von ≥ 40 cm aufweisen, ist erfüllt. Aufgrund des Zustandes der Bäume Nr. 3, 4, 5 – ebenso wie beim Baum Nr. 9 – gilt § 6 Abs. 1 Nr. 4 der Baumschutzsatzung. Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 der Baumschutzsatzung sind die Maßnahmen (hier die Rodung der Bäume Nr. 3, 4, 5, 9) der Stadt Dassow unverzüglich anzuzeigen.

Für die **Bäume Nr. 1, 6, 10** (Eschen) erteilte die Untere Naturschutzbehörde die Genehmigung zur Fällung (Schreiben der UNB vom 16.05.2019). Die Untere Naturschutzbehörde bestätigte, dass gemäß Baumschutzkompensationserlass, Pkt. 3.1.1, keine Ausgleichspflicht für die Fällung der Eschen besteht.

2. Klarstellung zur Festsetzung der Baumhecke mit Strauchsaum (textliche Festsetzung II./ 3)

Gemäß der textlichen Festsetzung II./ 3 ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Abgrenzung des Plangebietes zur Landschaft eine Baumhecke mit Strauchsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Kopfweidenreihe ist durch Anpflanzung von Bäumen zu ergänzen und zu verlängern.

Zur Klarstellung der getroffenen Festsetzung wird nunmehr aufgeführt, dass beidseits der Bäume je eine einreihige Hecke aus Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Forderung gemäß der Stellungnahme des Forstamtes vom 08. April 2019 ist erfüllt. Dazu wurde auch am 11. September 2019 vom Planungsbüro Mahnel, Herr Mahnel, mit dem Forstamtsleiter Herrn Rabe geführt.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Anlage 2 - Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow

Stadt Dassow

Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Natura2000-Verträglichkeitsprüfung

Es besteht die Absicht, den Standort der bestehenden Kfz-Werkstatt in der Friedensstraße in der Ortslage Dassow zu verlagern. Die bestehende Kfz-Werkstatt befindet sich in der Ortslage Dassow in der Friedensstraße 84 auf dem rückwärtigen Grundstück. Ziel ist die Errichtung einer modernen Werkstatt auf einem nahen, neuen Standort. Aufgrund der Nachfrage besteht die Absicht, den Betrieb von derzeit 3 Arbeitsplätzen auf künftig 4-5 Arbeitsplätze zu erweitern. Dies ist am derzeitigen Standort nicht möglich, so dass alternative Standorte im Stadtgebiet Dassow geprüft wurden. Der Standort in der Friedensstraße am Ortsrand zwischen Tankstelle und vorhandener Bebauung, welcher mit Garagen bebaut ist, wird zu diesem Zweck favorisiert. Bei den Flächen handelt es sich um bereits durch Bebauung und weitere anthropogene Nutzungen vorgeprägte Flächen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im Nordosten der Ortslage Dassow östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum (Abb. 1).

Das Vorhaben befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den internationalen Schutzgebieten. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich internationale Schutzgebiete. Die Lage der Schutzgebiete und der Bebauungspläne Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum und Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes sind in Abbildung 1 für die in Mecklenburg geltenden Schutzgebiete dargestellt.

FFH-Gebiete:

- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301), etwa 600 m westlich des Plangebietes
- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303), etwa 1 km südwestlich des Plangebietes
- und „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein).

SPA- Gebiete:

- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471), etwa 600 m westlich des Plangebietes
- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401), etwa 1 km südwestlich des Plangebietes
- „Traveförde“ (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein).

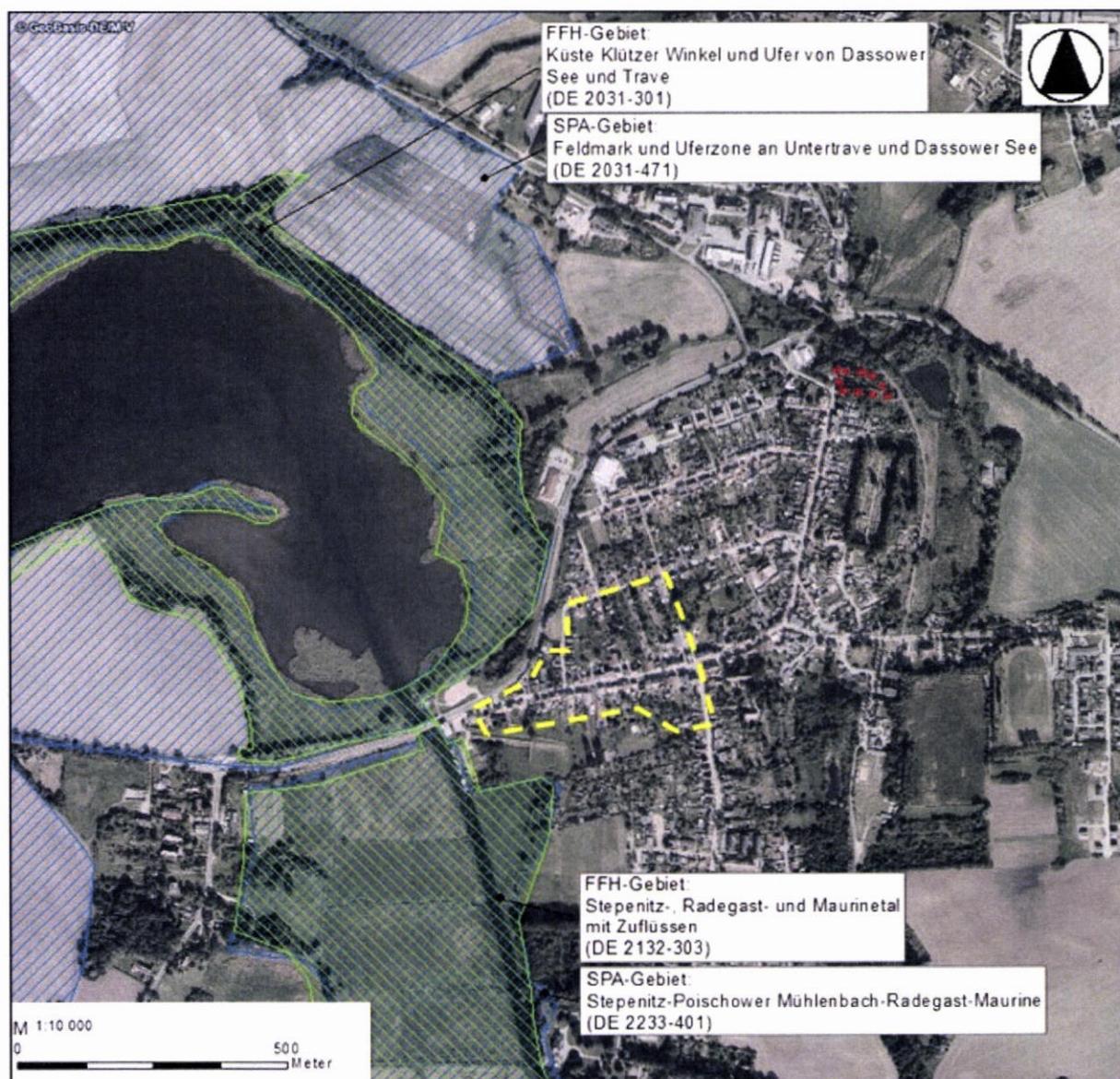


Abbildung 1: Lage der Bebauungspläne Nr. 35 (dunkles rot) und Nr. 23 (gelb) zu den Natura 2000-Gebieten

Für die FFH-Gebiete „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) und „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) liegen Managementpläne mit dem Abschluss Mai 2015 vor.

FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)

Im Folgenden sind der Schutzzweck und die Maßnahmen des Managementplanes für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) aufgezeigt:

Schutzzweck:

Im Rahmen der Managementplanung wurde der Schutzzweck für das FFH-Gebiet wie folgt präzisiert:

Der Schutzzweck des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee und der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Wald- Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Kegelrobbe, Seehund und Schweinswal im marinen Bereich insbesondere Fischotter, Bauchige und Schmale Windelschnecke zählen.

Die großflächigen Riffe (LRT 1170) weisen ebenso wie die einjährigen Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220), die Weißdünen (LRT 2120), die Dünen mit Sanddorn (LRT 2160), die dystrophen Gewässer (LRT 3160), die Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260), die Waldmeister-Buchenwälder (LRT 9130) und die Kiefernwälder der sarmatischen Steppe (LRT 91U0) aktuell einen günstigen Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Besonders hervorhebenswert ist der hervorragende Erhaltungszustand der überwiegend aktiven und den Charakter des FFH-Gebietes prägenden Steilküsten (LRT 1230), zu deren Erhalt die Sicherung der natürlichen Küstendynamik und der bestehenden Störungsarmut unabdingbar sind.

Die Strandseen/ Lagunen (LRT 1150*), die Atlantischen Salzwiesen (LRT 1330), die Primärdünen (LRT 2110), die eutrophen Stillgewässer (LRT 3150), die pflegeabhängigen Kalk-Trockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwingrasenmoore (LRT 7140) und die Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180) befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand, der durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern ist.

Erhalt und der Entwicklung der prioritären Graudünen (LRT 2130*) mit ihrer seltenen Magerrasenvegetation ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sie sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und sukzessionsbedingt von erheblichen Flächenverlusten bedroht sind.

Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmalere und Bauchiger Windelschnecke ist durch Maßnahmen des Schutzes langfristig abzusichern. Die charakteristischen Habitate der marinen Säuger Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund, die sich zumindest zeitweise im FFH-Gebiet aufhalten, sind in ihrem aktuellen Zustand zu sichern.

Maßnahmen:

Es wurden im Rahmen der Managementplanung im FFH-Gebiet Erhaltungs-, Wiederherstellungs- sowie vorrangige und wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen für jeden signifikant vorkommenden Lebensraumtyp und jede Art vorgesehen.

Im Managementplan für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ist festgelegt, dass grundsätzlich für alle Lebensraumtypen nach Anhang I sowie für alle Habitate der Arten nach Anhang II der FFH-RL die Verpflichtung zum Erhalt besteht. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind nach § 33 BNatSchG unzulässig. Die Sicherung eines Großteils der LRT sowie der Habitate von Anhang II-Arten wird ebenfalls durch den Vollzug bestehender Rechtsvorschriften (Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V, Unterschutzstellung als Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG) ermöglicht. Darüber hinaus sind für

bestimmte LRT und Arten-Habitate zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um einen Verlust bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu verhindern.

Zu den Maßnahmeschwerpunkten zählen neben dem konsequenten Schutz aller LRT und Arten-Habitate vor allem:

- die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes des **LRT 6210** durch die Etablierung einer standortangepassten, kontinuierlichen Pflege, in die auch angrenzende Flächen einbezogen werden, die auflassungsbedingt nicht mehr dem LRT zu-zuordnen sind
- die vorrangige Entwicklung des **LRT 2130*** durch die Umsetzung einer kontinuierlichen extensiven Pflege, wobei auch Flächen einzubeziehen sind, die aktuell nicht mehr zum LRT gehören (Wiederherstellung)
- die vorrangige Entwicklung des **LRT 1150*** durch Umsetzung der WRRL-Maßnahmen sowie die Optimierung der Wasserversorgung eines verlandenden Strandsees
- die wünschenswerte Entwicklung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes des **LRT 1330** durch die Etablierung eines Beweidungsregimes
- die wünschenswerte Entwicklung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der **LRT 2120** und **2160** durch Maßnahmen der Besucherlenkung und Pflege
- die wünschenswerte Entwicklung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der **LRT 3150** und **7140** vor allem durch Maßnahmen zur Optimierung der Wasserversorgung

Weiterer Untersuchungs- und Abstimmungsbedarf ergibt sich für die Optimierung des Wasserhaushaltes in Teilflächen der **LRT 1150*** sowie **3150**. Zur langfristigen Erhaltung und Entwicklung aller Dünen-LRT, insbesondere aber der prioritären Graudünen, ist ein Dünenpflegekonzept zu erarbeiten.

FFH-Gebiet „Stepenitz- Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303)

Im Folgenden sind der Schutzzweck und die Maßnahmen des Managementplanes für das FFH-Gebiet „Stepenitz- Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) aufgelistet:

Schutzzweck:

Im Rahmen der Managementplanung wurde der Schutzzweck für das FFH-Gebiet wie folgt präzisiert:

Schutzzweck des FFH-Gebietes „Stepenitz- Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen. Dies sind im Gebiet eutrophe Seen, Fließgewässer, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Buchenwälder, Moorwälder und Auen-Wälder. Weiterhin sind die Habitate der Anhang-II-Arten zu erhalten.

Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und nach Möglichkeit auch die Entwicklung der Fließgewässersysteme mit naturnaher Gewässerdynamik, gewässertypischen Uferstrukturen, hohen Sauerstoffkonzentrationen und geringen organischen Belastungen sowie der Bachauen mit einem naturnahen Landschaftswasserhaushalt.

Eine Sicherung und Wiederherstellung der LRT Fließgewässer, oligo- bis mesotrophe und eutrophe Seen (Kleingewässer, Altarme) sowie für das Habitat des Fischotters. Die ökologische Durchgängigkeit ist für die Sicherung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Fischarten nach Anhang II langfristig sicherzustellen. Gehölzbiotope am Ufer sind für die Sicherung der Fischarten nach Anhang II, der gemeinen Flussmuschel und für den Eisvogel zu sichern und zu fördern.

Auch der Erhalt und die teilweise Entwicklung nutzungsabhängiger Lebensraumtypen (Salzwiesen, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore) ist Schutzzweck des Gebietes. Die Hainsimsen-Buchenwälder sowie Auwälder sind zu erhalten, der Schlucht- und Hangmischwald vorrangig zu entwickeln. Besondere Beachtung gilt dabei dem Auwald und dem Schlucht- und Hangmischwald als prioritärer Lebensraum.

Der günstige Erhaltungszustand der Habitate der Fische (Steinbeißer, Schlammpeitzger), der Flussmuschel und des Fischotters ist zu sichern und zu entwickeln. Die Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer ist insbesondere für die Entwicklung der Habitate von Bachneunaugen und der Fischarten nach Anhang II anzustreben. Die Habitate von Westgroppe, Flussneunauge und Bachneunauge sind vorrangig zu entwickeln (LUNG 2013A). Die Habitate von Kammmolch und Rotbauchunke sind zu erhalten, die Habitate der Bauchigen und der Schmalen Windelschnecke sind zu erhalten und zu entwickeln.

Maßnahmen:

Es wurden im Rahmen der Managementplanung im FFH-Gebiet für das FFH-Gebiet „Stepenitz- Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ Erhaltungs-, Wiederherstellungs- sowie vorrangige und wünschenswerte Entwicklungsmaßnahmen für jeden signifikant vorkommenden Lebensraumtyp und jede Art vorgesehen.

Im Managementplan für das FFH-Gebiet „Stepenitz- Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) ist festgelegt, dass alle vorkommenden LRT des Anhang I der FFH-RL und Habitate der Arten des Anhangs II der FFH-RL im Gebiet generell zu erhalten sind. Hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Zu den Maßnahmeschwerpunkten zählen neben dem konsequenten Schutz aller LRT und Arten-Habitate vor allem folgende Maßnahmen:

- Für die kleine Fläche des **LRT 3140 (Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Stillgewässer)** ist es essentiell, eutrophierungsbedingte Verlandungstendenzen zu verhindern. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Pufferstrukturen zu erhalten und Gehölze in regelmäßigen Abständen aufzulichten.
- Neben dem Schutz der Gewässer an sich sind als Erhaltungsmaßnahmen für die Kleingewässer (**LRT 3150, 3140**) Erhalt vorhandener Pufferstreifen und Vermeidung von Beschattung der Wasserflächen vorgesehen. Die Maßnahmen kommen gleichzeitig Kammmolch und Rotbauchunke zugute. Zum Erhalt des günstigen Erhaltungszustands auf Gebietsebene ist es erforderlich, Nährstoffeinträge aus den umgrenzenden Nutzungen weiterhin fernzuhalten.

- Für den Schutz des **LRT 3260 (Flüsse der planaren Stufe)** ist eine bedarfsorientierte Gewässerunterhaltung, Vermeidung von Nährstoffeinträgen, Erhalt der Wasserstände und Ufergehölzentwicklung essentiell.
- Zum Erhalt der **LRT 6410 (Pfeifengraswiesen)** und **7230 (Kalkreiche Niedermoore)** ist die Nutzung durch Pflegemahd notwendig, für den **LRT 1330** ist der Erhalt der gegenwärtigen Beweidung sowie Wiederherstellung von Flächen mit angepasster Weidenutzung in der Niederung des Unterlaufs erforderlich.
- Aktive Maßnahmen zum Erhalt der Arten des Anhangs II sind in der Regel nicht erforderlich. Für **Fischotter** und **Bauchige Windelschnecke** reicht es aus, die Habitatstrukturen zu erhalten und die Nutzungsintensität nicht zu erhöhen. **Kammolch** und **Rotbauchunke** profitieren von den Maßnahmen für den **LRT 3150**. Für den Erhalt der **aquatischen Fische (Bachneunauge, Flussneunauge, Westgroppe, Steinbeißer, Schlammpeitzger)** und der **Kleinen Flussmuschel** ist eine bedarfsorientierte Gewässerunterhaltung zielführend. Besondere Sohlstrukturen wie Wurzelstrukturen, Totholz, Kies- oder Sandbänke sind nach Möglichkeit im Gewässer zu belassen.
- Darüber hinaus wurden vorrangige Entwicklungsziele für die Fischarten **Westgroppe, Bachneunauge** und **Flussneunauge** formuliert. Wünschenswerte Entwicklungsziele bestehen für die **LRT 3260, 3150, 6410** und **7140** sowie für die **Schmale Windelschnecke** und den **Fischotter**. Von der bedarfsorientierten Gewässerunterhaltung, Randstreifen- und Ufergehölzentwicklung profitieren ebenfalls weitere Zielarten wie die **Gemeine Flussmuschel**, das **Bachneunauge**, die **Westgroppe**, das **Flussneunauge**, der **Steinbeißer**, der **Schlammpeitzger** und der **Eisvogel**.

Beurteilung der Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Schutzgebiete

Betrachtungen von voraussichtlichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebiete, wurden bereits in einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow erstellt (Stand Juni 2011, bearbeitet März 2017). Dieser befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. In der durchgeführten Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000 Schutzgebiete wurde geklärt, ob von dem Bebauungsplan Nr. 23 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planungsziele erhebliche Beeinträchtigungen (auf Schutzzweck oder Zielarten) ausgeschlossen werden können.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow werden keine Flächen der Schutzgebiete in Anspruch genommen. Die Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, welches sich innerhalb des Siedlungsbereiches befindet. Die Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 35 beschränken sich nur auf den Bereich des

Plangebietes. Aufgrund dessen können bäubedingte und anlagebedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden. Auch betriebsbedingte Auswirkungen können von vornherein ebenfalls aufgrund der Entfernung, der bestehenden anthropogenen Nutzung und der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum ausgeschlossen werden. Es ist nicht von deutlich erhöhten Lärmemissionen oder visuellen Reizen auszugehen, welche über das bestehende Maß hinausgehen. Durch die Umsetzung des Ausbaus der bestehenden KfZ-Werkstatt werden keine Zunahmen durch potentielle Besucher der Schutzgebiete erwartet. Die Ver- und Entsorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Das Niederschlagswasser ist so abzuleiten, dass keine Beeinträchtigungen von Gewässern erfolgen. Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sind einzuhalten. Weiterhin hat jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb und außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Die Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) ist einzuhalten. Bei Einhaltung der oben genannten Regelungen, können Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgebiete, insbesondere in Hinblick der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung, ausgeschlossen werden.

Es werden sich durch die Erweiterung der 3 auf künftig 4-5 Arbeitsplätze keine erheblichen Änderungen bezüglich der Frequentierung oder des Freizeitverhaltens ergeben.

Schlussfolgerung

Auch mit den Managementplänen ergeben sich keine Anforderungen oder Maßnahmen auf die gesondert bei der Beurteilung von Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow in Bezug auf die Schutz- und Erhaltungsziele einzugehen ist. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der maßgeblichen Bestandteile der Schutzgebiete zu rechnen. Aus diesen Gründen wird auf weitergehende Untersuchungen/ Prüfungen im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow verzichtet.

Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Bauleitplanung der Stadt Dassow im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

M. Sc. Wiebke Blume
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Amt Schönberger Land

Amtliche Bekanntmachungen

Amt Schönberger Land

**Amtliche Bekanntmachung
der Stadt Dassow**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

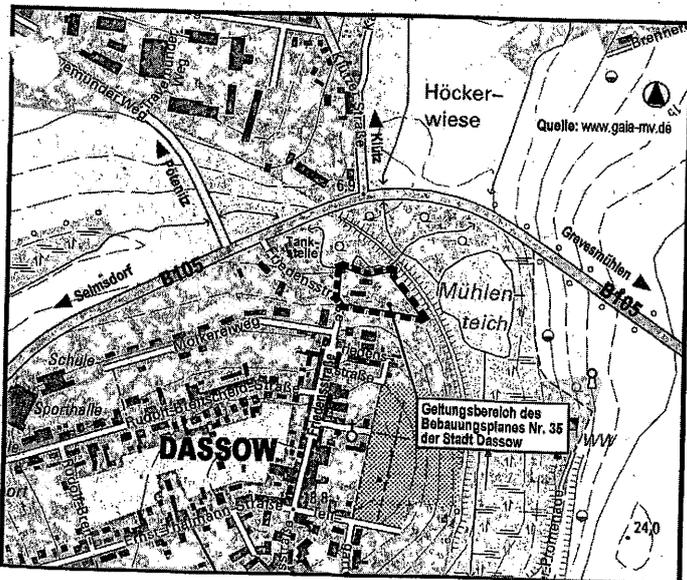
hier: **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 14. Mai 2019 den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet in Dassow der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Fläche mit Gewässern und Bäumen und Sträuchern,
- nordöstlich: durch den Weg mit begleitenden Bäumen und Sträuchern,
- südlich: durch das Grundstück Friedensstraße 86 und der Friedensstraße, und die Fläche mit Bäumen und Sträuchern,
- westlich durch die Fläche mit Bäumen und Sträuchern zwischen der Zufahrt zum Garagenkomplex und der Tankstelle.

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist dem nachfolgenden Übersichtsplang zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow und die zugehörige Begründung dazu von diesem Tage an im Amt Schönberger Land, Dassow

Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hinweis:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen.

Dassow, den 17.09.2019

gez. Annett Pahl (Siegel)
Bürgermeisterin der Stadt Dassow

Im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen mit Ablauf des 23.09.2019 bekannt gemacht.

Amt Schönberger Land
Gemeinde Lüdersdorf

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Lüdersdorf

Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB

hier: **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung/Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ befindet sich im Ortsteil Herrnburg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnhofstraße,
- im Osten: durch das vorhandene Einkaufszentrum,
- im Süden: durch die Anlagen der Bahn, Bahnstrecke Lübeck - Bad-Kleinen,
- im Westen: durch die Hauptstraße (Landesstraße 02).