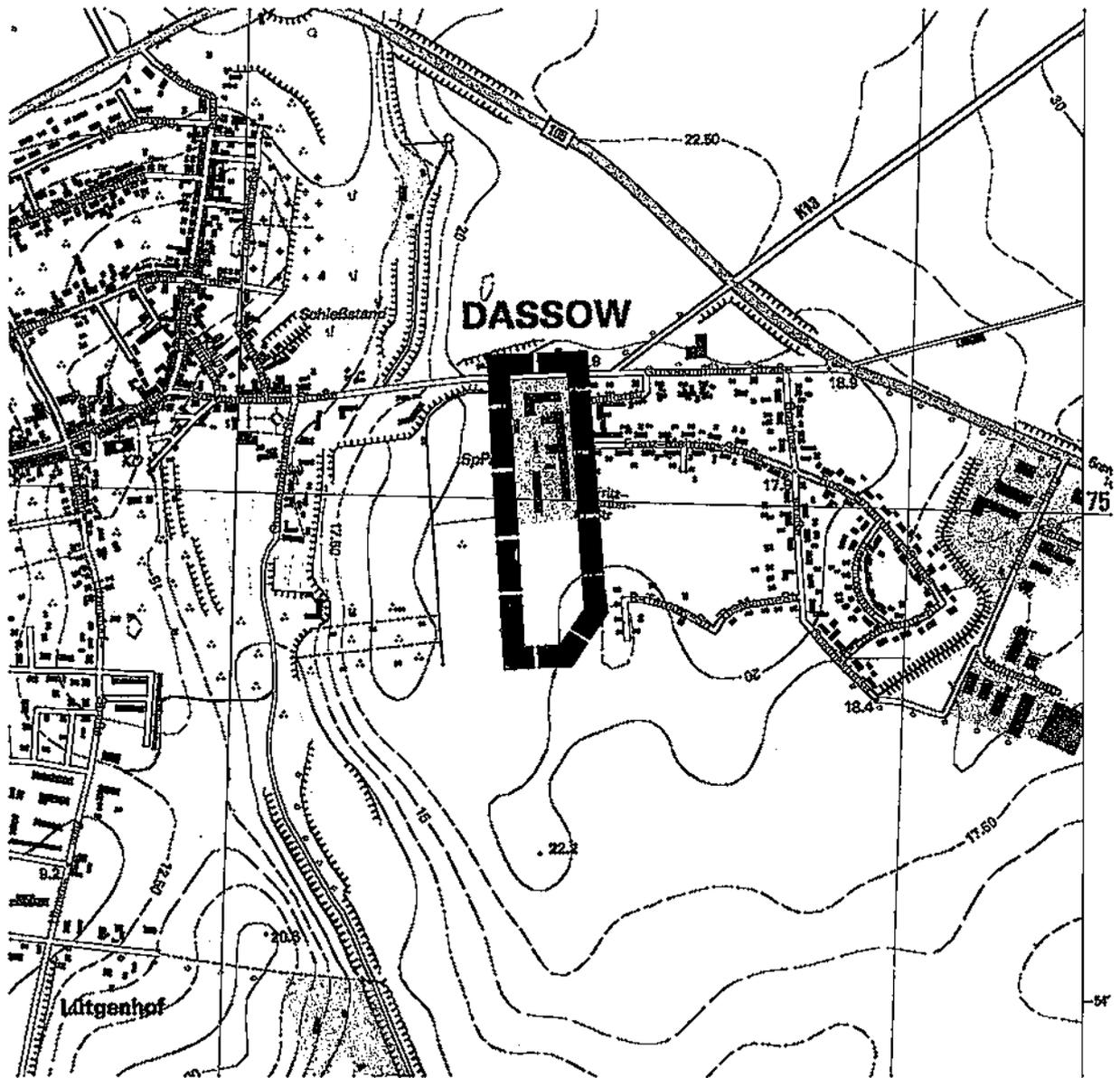


STADT DASSOW



4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung

Feststellungsbeschluss
17.09.2008

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum Feststellungsbeschluss

Seite

Teil I Begründung

1.	Einleitung	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2	Plangrundlagen, Planverfahren	4
1.3	Planungsvorgaben und Hinweise	5
2.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	5
3.	Immissionsschutz	6
4.	Erschließung, Planungskosten	8

Teil II Umweltbericht

1.	Einleitung	9
1.1	Flächenbilanz	10
1.2	Städtebauliche Ziele	10
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	10
1.4	Zu beachtende Schutzkriterien	10
1.5	Sonstige Umweltbelange	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1	Bestandsaufnahme	12
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.2.a	Prognose bei Durchführung der Planung	13
2.2.b	Prognose bei Nichtdurchführung	16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
3.	Zusätzliche Angaben	19
4.	Zusammenfassung	20

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung der bisherigen drei Änderungen wurde in der Stadt Dassow insbesondere die Entwicklung der Brachfläche östlich des Sportplatzes diskutiert.

Das Betriebsgelände sowie die Gebäude des ehemaligen, textilverarbeitenden "Diamantwerkes" stehen seit mehreren Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben. Mit seiner exponierten Lage unmittelbar östlich des Sportplatzes und westlich eines neuen Wohngebietes stellt das ehemalige Betriebsgelände einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der die Außenwirkung des östlichen Ortsrands negativ beeinflusst.

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt mit dieser Fläche auseinandergesetzt. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO verfolgte die Stadt das Ziel, auf der Fläche des Diamantwerkes eine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung zu etablieren.

Aus unterschiedlichen Gründen konnte dieses Vorhaben nicht umgesetzt werden. So ist u.a. die gezielte Neuausweisung einer gemischten Baufläche aus planungsrechtlicher Sicht außerordentlich schwierig. Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in einem solchen Baugebiet gleichgewichtig anzusiedeln. Da sich aber die Baulandnachfrage von mischgebietstypischen Gewerbebetrieben in den zurückliegenden Jahren schwach entwickelt hat, wären erhebliche Teile eines Mischgebietes vorerst unbebaut geblieben. Darüber hinaus hätte ein Mischgebiet nicht zur Attraktivitätssteigerung des benachbarten neuen Wohngebietes beigetragen.

Die Stadt hat sich daher entschieden, den Gedanken der Mischgebietsentwicklung aufzugeben und statt dessen den Bereich des Diamantwerkes als Wohnbaufläche auszuweisen. Gleichzeitig soll die geplante Wohnbaufläche in südliche Richtung bis zu einer als natürliche Grenze wirkenden Feldhecke erweitert werden. Mit dieser Erweiterung um rd. 200 m erreicht das geplante Wohngebiet die von der Rudolf-Tarnow-Straße erschlossene, südliche Grenze der benachbarten Wohnbebauung. Gleichzeitig wird so die Voraussetzung geschaffen, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenerweiterung südlich der R.-Tarnow-Straße durch eine Verlängerung der Schillerstraße qualifiziert an das überörtliche Straßenverkehrsnetz anzubinden.

Zur Umsetzung der hier dargestellten Planungsabsichten hat die Stadt Dassow am 07.03.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße" beschlossen.

Mit der Aufstellung dieser Bauleitpläne wurde eine Planung eingeleitet, die mit den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt übereinstimmt, allerdings

- ein neues Vorhaben darstellt und
- ein geändertes Planungsziel beinhaltet, das durch geänderte städtebauliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen bedingt ist.

Soweit neue oder geänderte Planungsziele nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung

des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Neben der Schaffung von Wohnbauflächen, die die rege Nachfrage in der Stadt abdecken sollen, ist die intensive Auseinandersetzung mit dem Sportplatzlärm sowie mit naturschutzrechtlichen Fragen zentraler Bestandteil des Bebauungsplanes. Dazu wurde die Erarbeitung einer Lärmprognose sowie die Erarbeitung einer Biotopkartierung beauftragt. Westlich der geplanten Erweiterungsfläche befinden sich Feuchtbiotop, Grabensysteme und Wasserflächen, die als Lebensraum für Amphibien dienen. Darüber hinaus existieren Wechselbeziehungen zu Habitaten östlich des Geltungsbereiches. Abschließend sind ebenfalls die Belange des Vogelschutzes zu betrachten, da die bestehende Feldhecke in der Mitte des Plangebietes Brutplätze für geschützte Vogelarten bietet.

Der Geltungsbereich, die Planungsinhalte und Ziele der 4. Flächennutzungsplanänderung sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen, Planverfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dassow in der Fassung der 3. Änderung bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1990 aufgestellt und im Juli 2000 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen.

Die letzte (3.) Änderung umfasste die Erweiterung des Gewerbegebietes "Holmer Berg". Sie wurde am 12.07.2006 beschlossen und wurde nach der Genehmigung durch amtliche Bekanntmachung wirksam.

Als Planungsgrundlagen für die 4. Änderung dienten der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 07.03.2007 sowie der Inhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 20. Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Entwurf vom 01.06.2007) berücksichtigt.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow erfolgt gemäß §§ 1, 2 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Weitere planungsrechtliche Grundlagen sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 4. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Baumaßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Geltungsbereich der Änderung sind derzeit keine Altlasten bekannt, die über die auf der Fläche befindlichen Baumaterialien hinausgehen. Bei der Baufreimachung des Geländes sind alle anfallenden Materialien wie Wellasbest ordnungsgemäß zu entsorgen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Der Änderungsbereich ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionstüchtigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Dassow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Planungsziele und Inhalt der Planänderung:

Am 07.03.2007 hat die Stadtvertretung Dassow die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße" beschlossen. Gegenstand der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer brachgefallenden, ehemaligen Gewerbefläche sowie auf einer Fläche für die Landwirtschaft. Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung weist für das nördliche Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) und für den südlichen Teil des

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

Geltungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

Die dargestellte Maßnahmenfläche wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Eine inhaltliche Besetzung mit konkreten Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stellte sich der Acker als Maisfeld dar.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 schafft die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 38 Wohngebäuden. Dabei entfallen ca. 20 Grundstücke auf den Bereich des ehemaligen Diamantwerkes und ca. 18 Grundstücke auf den Bereich der südlichen Erweiterung. Der Bebauungsplan umfasst einschließlich der Grün- und Biotopflächen eine Gesamtfläche von rd. 3,8 ha.

Das Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht in der Umwidmung der dargestellten gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche. Gleichzeitig soll eine Teilfläche der sich südlich anschließenden Maßnahmenfläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Durch die Umwidmung der gemischten Baufläche und die Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Süden wird ein erheblicher städtebaulicher Missstand behoben und das Ortsbild nachhaltig aufgewertet.

Neben der Wohnbauflächenausweisung beinhaltet die 4. Änderung des F-Planes die Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Biotopflächen sowie die im B-Plan festgesetzten Grünflächen. Aus Maßstabsgründen erfolgt auf der Ebene des F-Planes keine Differenzierung der Grün- und Biotopflächen. Es erfolgt eine gemeinsame Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des F-Planes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist der westlich des Plangebietes liegende Sportplatz als Emissionsquelle zu erkennen und zu beachten. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 sowie mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt durch die TÜV Nord Umweltschutz GmbH eine Lärmprognose erarbeiten lassen.

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ist die im Sommer 2008 gegebene Nutzung des Sportplatzes, die vom Vorsitzenden des Sportvereins wie folgt beschrieben wurde:

Der westlich des Plangebietes liegende Sportplatz wird vom Sportverein Dassow betrieben. Der Sportplatz (ca. 75 m x 110 m) verfügt über ein Fußballfeld mit zwei Toren und einer kleinen Zuschauertribüne. Das Gelände des Sportplatzes ist vollständig eingezäunt und kann bei Bedarf verschlossen werden.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

Der Sportplatz wird i.d.R. nur von den Fußballmannschaften des Vereins Dassow zum Training und für Punktspiele genutzt. Schulsport findet in Ausnahmefällen nur dann statt, wenn zu Prüfungszwecken eine 100 m Laufbahn benötigt wird. 1 – 2 mal im Jahr findet hier ein Sportfest statt.

Während der Trainingszeiten und des Punktspielbetriebs erfolgt keine Beschallung über Lautsprecher. Eine Lautsprecheranlage wird nur zu Sportfesten eingesetzt. Der Sportplatz verfügt weiterhin über eine kleine Flutlichtanlage.

Entsprechend den Aussagen des Vereinsvorsitzenden wird der Sportplatz zu folgenden Zeiten genutzt:

montags – freitags

15.30 Uhr bis 21.00 Uhr
maximal 2 x 2 Stunden Training

samstags und sonntags

09.00 Uhr bis 13.00 Uhr
maximal 2 x 2 Stunden Punktspiel

1 – 2 mal im Jahr Sportfest oder Fußballturnier zwischen 9.30 Uhr und 17.00 Uhr

Der Eingang zum Sportplatz liegt auf der Nordseite. Hier ist auch ein unbefestigter Parkplatz für 5 Pkw vorhanden. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen entlang des westlich des Sportplatzes gelegenen unbefestigten Weges.

Maßgebliche Geräuschquellen beim Betrieb des Sportplatzes sind die Zurufe der Spieler untereinander, die Pfiße der Schiedsrichter und die Äußerungen der Zuschauer sowie die vom und zum Sportplatz fahrenden Pkw. Bei den Sportfesten kommt die Beschallung durch eine Lautsprecheranlage dazu.

Die Berechnungen zeigen, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Sportplatzes (Betrieb im Wesentlichen gemäß den Beschreibungen des Vereinsvorsitzenden im Sommer 2008) die Immissionsrichtwerte tags außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) und tags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Bei den weniger als an 18 Kalendertagen eines Jahres stattfindenden Sportfesten mit Lautsprecherdurchsagen wird mit einem Beurteilungspegel von maximal 63 dB(A) der Richtwert des Tageszeitraumes für seltene Ereignisse von 70 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 65 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten ebenfalls unterschritten.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass unter den hier angenommenen Voraussetzungen die Geräuschimmissionen des Sportplatzbetriebes zu keiner Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnbauflächen führen werden. Die Lage an der Schiller- bzw. an der Grevesmühlener Straße ist nicht emissionsrelevant.

Der Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow enthält daher keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wesentliche Änderungen im Sportplatzbetrieb (Erweiterung der Nutzungszeiten, Nutzung durch weitere Personen oder Einrichtungen, Erhöhung der Zuschauerkapazitäten, Nutzung durch andere Sportarten u.a) durch eine schalltechnische Untersuchung zu begleiten sind. Dabei ist zu untersuchen, ob

die zulässigen Immissionsrichtwerte und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin eingehalten werden.

4. Erschließung, Planungskosten

Die Erschließung aller ausgewiesenen bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend den o.g. Erläuterungen bzw. entsprechend den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 (im Wesentlichen durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Schillerstraße bzw. der Grevesmühlener Straße). Des Weiteren sind die entsprechenden Angaben in der Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan zu beachten.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser erfolgt im nördlichen Teil der Wohnbaufläche durch Einleitung in das vorhandene Leitungssystem in der Schillerstraße bzw. in der Grevesmühlener Straße und im südlichen Teil durch Einleitung in den Prieschendorfer Graben. Der hydraulische Nachweis für beide Entwässerungskonzepte wurde erbracht. Mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine sowie mit dem Zweckverband Grevesmühlen wurden Erschließungsverträge abgeschlossen, mit denen diese Entwässerungskonzepte bestätigt wurden.

Mit dem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband Grevesmühlen wurde auch die Löschwasserversorgung des Plangebietes gesichert. Unmittelbar vor dem Plangebiet wurde ein Löschwasserhydrant gesetzt. Ausgehend von diesem Hydranten kann das gesamte Plangebiet mit Löschwasser versorgt werden.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist im Plangebiet durch die Realisierung entsprechender Straßenquerschnitte sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Stadt Dassow. Die Kosten werden über die von einem Treuhänder geleitete Vermarktung der Baugrundstücke innerhalb des B-Plangebietes Nr. 20 refinanziert.

TEIL II

UMWELTBERICHT

gemäß §2 Abs. 4 BauGB

zur UMWELTPRÜFUNG (UP) gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

Einleitung

Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung der bisherigen drei Änderungen wurde in der Stadt Dassow insbesondere die Entwicklung der Brachfläche östlich des Sportplatzes diskutiert.

Das Betriebsgelände sowie die Gebäude des ehemaligen, textilverarbeitenden "Diamantwerkes" stehen seit mehreren Jahren leer und sind dem Verfall preisgegeben. Mit seiner exponierten Lage unmittelbar östlich des Sportplatzes und westlich eines neuen Wohngebietes stellt das ehemalige Betriebsgelände einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar, der die Außenwirkung des östlichen Ortsrands negativ beeinflusst.

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt mit dieser Fläche auseinandergesetzt. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche (Mischgebiet) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO verfolgte die Stadt das Ziel, auf der Fläche des Diamantwerkes eine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung zu etablieren.

Aus unterschiedlichen Gründen konnte dieses Vorhaben nicht umgesetzt werden. So ist u.a. die gezielte Neuausweisung einer gemischten Baufläche aus planungsrechtlicher Sicht außerordentlich schwierig. Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in einem solchen Baugebiet gleichgewichtig anzusiedeln. Da sich aber die Baulandnachfrage von mischgebiets-typischen Gewerbebetrieben in den zurückliegenden Jahren schwach entwickelt hat, wären erhebliche Teile eines Mischgebietes vorerst unbebaut geblieben. Darüber hinaus hätte ein Mischgebiet nicht zur Attraktivitätssteigerung des benachbarten neuen Wohngebietes beigetragen.

Die Stadt hat sich daher entschieden, den Gedanken der Mischgebietsentwicklung aufzugeben und statt dessen den Bereich des Diamantwerkes als Wohnbaufläche auszuweisen. Gleichzeitig soll die geplante Wohnbaufläche in südliche Richtung bis zu einer als natürliche Grenze wirkenden Feldhecke erweitert werden. Mit dieser Erweiterung um rd. 200 m erreicht das geplante Wohngebiet die von der Rudolf-Tarnow-Straße erschlossene, südliche Grenze der benachbarten Wohnbebauung.

Gleichzeitig wird so die Voraussetzung geschaffen, die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenerweiterung südlich der R.-Tarnow-Straße durch eine Verlängerung der Schillerstraße qualifiziert an das überörtliche Straßenverkehrsnetz anzubinden.

Zur Umsetzung der hier dargestellten Planungsabsichten hat die Stadt Dassow am 07.03.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße" beschlossen.

Die mit der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen überplanten Flächen stellen sich in der Örtlichkeit ausschließlich als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Diese sind im Flächennutzungsplan jedoch bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und als potenzielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt. Bisher erfolgte keine Zuordnung resp. Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Sofern nachfolgend detailliertere Angaben gemacht werden, basieren diese auf der parallel erfolgenden Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

1. Inhalte und Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 1 zum BauGB)		
1.1	Größe 4. Änd. F-Plan insgesamt: davon: Wohnbauflächen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Natur und Landschaft (einschl. der im Plangebiet vorhan- denen geschützten Biotope)	ca. 3,40 ha (100,00 %) ca. 2,60 ha (76 %) ca. 0,80 ha (24 %)
1.2	Städtebauliche Ziele	Beseitigung des städtebaulichen Missstandes auf dem ehemaligen „Diamantgelände“ Anpassung der bisherigen Mischgebietsausweisung in Wohnbauflächen Zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen
1.3	Darstellung im Landschaftsplan	Für das Gebiet der Stadt Dassow gibt es noch keinen Landschaftsplan. Dieser befindet sich derzeit in der Aufstellung. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennut- zungsplanes und der damit verbundenen Erweiterung der Wohnbauflächen aufgrund ihres verhältnismäßig geringen Flächenumfangs auf die vorbereitende Aufstel- lung eines Landschaftsplanes abgesehen werden kann, da die hierfür erforderlichen Absehensgründe gemäß §13 Abs.2 Nr.1 bis 3 LNatG M-V kumulativ vorliegen. Im Verhältnis zum vorhandenen Bestand bzw. den rechtsverbindlichen Planungen ist keine großräumige Landschaftsveränderung vorgesehen, die Planung dient nicht Zielen der überörtlich bedeutsamen Erholungsvor- sorge. Auf den zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen und derzeitigen Ackerflächen weist der Bebauungsplan- entwurf neben den Wohngebieten und Erschließungsflä- chen erhebliche Anteile an Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus, mit denen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gesichert werden.
1.4	Im F-Plangebiet zu beachtende Schutzkriterien:	
1.4.1	FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete	Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines FFH- noch EU-Vogelschutzgebiets. Auch in der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine derar- tigen Schutzgebiete.
1.4.2	Naturschutzgebiete gemäß LNatG M-V	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Na- turschutzgebietes. Auch in der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich kein Naturschutzgebiet.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

1.4. 3	Nationalparke gemäß § 14 BNatSchG	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Nationalparks. Auch in der Umgebung des Plangebietes befinden sich kein Nationalpark.
1.4. 4	Landschaftsschutzgebiete gemäß LNatG M-V	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Auch in der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich kein Landschaftsschutzgebiet.
1.4. 5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. §20 LNatG M-V	<p>Westlich des Plangebiets befinden sich südlich des Sportplatzareals Östlich der dargestellten Gewerbeflächen befindet sich ein größeres Sumpfgewässer, das gem. §20 Abs.1 LNatG M-V geschützt ist. Je nach Wasserstand reichen die Überschwemmungszonen geringfügig über die Plangebietsgrenze. Entlang dieser westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben mit Gehölzbestand, der ebenfalls gesetzlich geschützte Biotope darstellt.</p> <p>Im Übergang zwischen dem Mischgebiet und den Ackerflächen befindet sich als Gebietsabgrenzung eine Feldgehölzhecke, die auch als geschützt betrachtet werden muss.</p> <p>Die detaillierte Beschreibung des Bestandes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung mit dem Umweltbericht Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Wohngebiet an der Schillerstraße".</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass alle geschützten Biotope von den Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen sind, da sie durch den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 20 nicht beeinträchtigt werden bzw. durch die Entwicklung von Saumbereichen zusätzlich geschützt und entwickelt werden.</p>
1.4. 6	Wald	Von der Planung ist weder Wald betroffen noch der Waldabstand von 30m berührt.

1.4. 7	Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. LWG	Die Trinkwasserschutzzonen im überplanten Gebiet werden derzeit neu geordnet, so dass sich das Plangebiet zukünftig in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow befinden werden. Die Stadt Dassow geht jedoch davon aus, dass die Änderung von Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen sowie die zusätzliche Darstellung von Wohnbauflächen unter Einhaltung der wasserrechtlichen Auflagen den Zielen der Trinkwasserschutzverordnung nicht entgegen steht und somit möglich ist.
1.4. 8	Denkmalschutzgesetzlich geschützte Anlagen (Kulturdenkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale...)	Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

1.5	Sonstige Umweltbelange	
1.5.1	Altlastenunbedenklichkeit des Grund und Bodens	Bei der Stadt Dassow liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor, so dass davon ausgegangen wird, dass das Gebiet „altlastenfrei“ ist. Die bei der Baufreimachung des Geländes anfallende Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
1.5.2	Abfallerzeugung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keiner wesentlichen Abfallerzeugung auszugehen.
1.5.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist von keinen Besonderheiten auszugehen.
1.5.4	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Im Rahmen der geplanten Nutzung ist im Hinblick auf verwendete Stoffe und Verfahren von keinem besonderen Unfallrisiko auszugehen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage 1 zum BauGB)

2.1	Bestandsaufnahme a) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	<p>Die derzeitigen Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes sehen innerhalb des Änderungsbereiches folgende Nutzungen vor;</p> <p>im Norden des Plangebiets: <u>Mischgebietsfläche</u>, daran südlich angrenzend: Flächen für die Landwirtschaft.</p> <p>Das Mischgebiet des nördlichen Plangebietsabschnittes Teils der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt sich in der Örtlichkeit derzeit als Gewerbebrache des ehemaligen „Diamantwerks“ (1,20ha) dar.</p> <p>Die mit der geplanten Erweiterung der Wohnbauflächen überplanten Flächen (2,20 ha) stellen sich in der Örtlichkeit ausschließlich als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Diese sind im Flächennutzungsplan jedoch bisher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und als potenzielle Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt. Bisher erfolgte keine Zuordnung resp. Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Schillerstraße“ erfolgt eine detaillierte Erfassung der faunistischen und floristischen Bestandssituation, die mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt wird.</p>
-----	--	--

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

	b) Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes lässt im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes zusätzlich folgende negative Beeinflussungen von Umweltmerkmalen erwarten; Darstellung von bisherigen Flächen für die Landwirtschaft als Wohnbauflächen im Süden des Plangebiets.
--	---	---

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
2.2a	Durchführung der Planung Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter: - Mensch	Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Mensch mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen verbundenen Risiken hinausgeht. Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken.
	- Pflanze	Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Flora mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen verbundenen Risiken hinausgeht. Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken. Darüber hinaus erfolgen hier eine detaillierte Biotoptypenkartierung und Eingriffe-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die Entwicklung von entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen für das Schutzgut Flora.
	- Tier	Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Fauna mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das zum Teil über die mit den bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen verbundenen Risiken hinausgeht. Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken. Darüber hinaus erfolgen eine detaillierte faunistische Bestandserfassung und die Entwicklung von entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen für das Schutzgut Fauna.
	- Boden	Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausge-

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

		<p>gangen, dass für das Schutzgut Boden mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das erheblich über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht.</p> <p>Auf den durch die Darstellungen zusätzlich in Anspruch genommenen bisher offenen Bodenbereichen gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden für diese Bereiche als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken. Darüber hinaus erfolgen hier eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Entwicklung von entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen für das Schutzgut Boden.</p>
	<p>- Grundwasser</p>	<p>Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Grundwasser mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das erheblich über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht.</p> <p>Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken. Darüber hinaus erfolgen hier eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Entwicklung von entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen für das Schutzgut Wasserhaushalt.</p>
	<p>- Oberflächenwasser</p>	<p>Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Oberflächenwasser mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken.</p>
	<p>- Klima</p>	<p>Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Klima mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht.</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

		<p>Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung von bisher offenen Böden gehen in diesen Bereichen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich der F-Planänderung nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken. Darüber hinaus erfolgt hier die Entwicklung von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen, mit denen auch eine positive Entwicklung und Stärkung der Potenziale des Naturhaushaltes für dieses Schutzgut einhergeht.</p>
	- Luft	<p>Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Luft (Luftqualität) mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken.</p>
	- Landschafts- und Ortsbild	<p>Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild mit der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht. Die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen lässt die Errichtung von weiteren Gebäuden zu, die das Ortsbild in jedem Fall verändern werden, auch wenn dies nach den Festsetzungen des parallelaufgestellten Bebauungsplanes Nr. 20 in dem umgebungstypischen Maßstab erfolgen soll.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken. Darüber hinaus erfolgt hier die Entwicklung von grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen, mit denen auch eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsbildes einhergehen.</p>
	- Kultur- und Sachgüter	<p>Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit der Änderung der Darstellungen des Flächennut-</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

		<p>zungsplanes kein Risiko besteht, das über die mit den bisherigen Flächennutzungsplanausweisungen verbundenen Risiken hinausgeht.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Risiken.</p>
	- zu erwartende Wechselbeziehungen	<p>Die im Untersuchungsgebiet entstehenden Risiken für die einzelnen Schutzgüter sind zur Beurteilung der zu erwartenden Risiken nicht unabhängig voneinander zu sehen. Beeinträchtigungen beeinflussen über ein Schutzgut jeweils ein Weiteres und so weiter.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Dassow erfolgt eine vertiefende Prüfung der zu erwartenden Wirkungspfade.</p>

2.2b)	Nichtdurchführung der Planung	Ohne die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes würden die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet mit der darin bestehenden Verteilung von Mischgebietsflächen und Flächen für die Landwirtschaft beibehalten werden. Darüber hinaus würden keine zusätzlichen Wohnbauflächen zu Lasten der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.
	Größe der bestehenden Nutzungen vor der 4. Änderung des F-Planes: Insgesamt: davon: Mischgebiet (Diamantwerk) Flächen f. d. Landwirtschaft	<p>3,40 ha (100,00 %)</p> <p>1,20 ha (35,00 %)</p> <p>2,20 ha (65,00 %)</p>
	Auswirkung der Nichtdurchführung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:	
	- Mensch	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine Risiken bestehen.
	- Pflanze	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine Risiken bestehen.
	- Tier	Auch ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der gemischten Bauflächen für dieses Schutzgut u.U. durch den Abriss der vorhandenen Werksgebäude Risiken für gebäudebewohnende Tierarten wie Schwalben oder Fledermäuse bestehen.

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

	- Boden	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine zusätzlichen Risiken bestehen.
	- Grundwasser	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine zusätzlichen Risiken bestehen.
	- Oberflächenwasser	Auch ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine Risiken bestehen.
	- Klima	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine zusätzlichen Risiken bestehen.
	- Luft	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine Risiken bestehen.
	- Landschafts- und Ortsbild	Ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine Risiken bestehen.
	- Sach- und Kulturgüter	Auch ohne die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für dieses Schutzgut keine Risiken bestehen.

	- zu erwartende Wechselbeziehungen	Ohne die mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Veränderung in der Aufteilung der Flächennutzungen würden die mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes verbundenen Wirkungspfade unverändert auch weiterhin bestehen.
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist im Bauleitplan über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

Für die Eingriffsregelung gilt gemäß §1a Abs.4 BauGB das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nur eine grobe überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die dann nachfolgend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage von detaillierten Bestandsaufnahmen unter Berücksichtigung der "Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern" konkretisiert wird. Hier werden auch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt und festgesetzt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zunächst einmal ca. 2,20ha bereits rechtskräftig dargestellte Flächen für die Landwirtschaft Ausgleichsflächen überplant, die außerdem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, ohne dabei bisher einem konkreten Kompensationsanforderungsformel zugeordnet zu sein.

Mit der Darstellung von ca. 2,20ha Wohnbauflächen auf derzeitigen Ackerflächen wird hier ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Es ist bereits abzuschätzen, dass mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung von Boden auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren gehen, so dass der zu erwartende Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung werden dementsprechend auch die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen nachhaltig verloren gehen.

Für den Ausgleich von Eingriffsfolgen werden mit der 4. Flächennutzungsplanänderung keine Kompensationsflächen dargestellt. Aufgrund der verhältnismäßig kleinteiligen Struktur der Grünflächen erfolgt dies nur mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr.20 "Schillerstraße". Hier werden im Bereich der mit der 4. Flächennutzungsplanänderung südlich des bisherigen Mischgebietes zusätzlich dargestellten 2,20ha Wohnbauflächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 15 und 20 BauGB insgesamt ca. 0,52ha der Stadt Dassow als Kompensationsflächen ausgewiesen und als Ausgleichsflächen im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Die mit der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Dassow, sodass auch die Verfügbarkeit der mit dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen nachgewiesen und sichergestellt ist.

Es ist auch nach überschlägiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erkennen, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Die detaillierte und abschließende Bilanzierung des mit Vollzug der Planung zu erwartenden Eingriffs und die konkrete Darstellung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt nachfolgend im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Planverfahren für den Be-

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

		<p>bauungsplan Nr. 20. Sollte sich dabei bestätigen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können, so ist das verbleibende Kompensationsdefizit durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.</p> <p>Es wird daher insgesamt davon ausgegangen, dass die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt über die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans hinaus nachfolgend innerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft ausgeglichen resp. über zusätzliche externe Maßnahmen vollständig kompensiert werden können.</p>
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Planungsanlass ist die dringende Notwendigkeit, den mit der Brache auf dem Gelände des ehemaligen Diamantwerkes gegebenen städtebaulichen Missstand zu beheben. Aufgrund der stetigen Nachfrage für Wohnbauflächen hat die Stadt Dassow ihre bisherige Planungsabsicht zur Entwicklung von gemischten Bauflächen für das Areal des Diamantwerkes aufgegeben und plant nun hier und darüber hinaus zusätzliche Wohnbauflächen zu erschließen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Dassow beschlossen, den Flächennutzungsplan derart zu ändern, dass diese Planungsabsichten nachfolgend mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 an dieser Stelle umgesetzt werden können.</p> <p>Mit der Zuordnung dieses Planungszieles zu dem dargestellten Änderungsbereichs zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es demnach im eigentlichen Sinne keine generelle Standortalternative mehr.</p>

3	Zusätzliche Angaben	
3.1	Bei der Zusammenstellung der Angaben verwendete Unterlagen	<p>Der Umweltprüfung liegen folgende Informationsgrundlagen zu Grunde:</p> <p>Flächennutzungsplan, genehmigte Fassung vom 18.12.2000</p> <p>Entwurf zum Bebauungsplan Nr.20 „Schillerstraße“ der Stadt Dassow</p>
3.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	<p>Bei der Zusammenstellung der Angaben sind im eigentlichen Sinne keine Schwierigkeiten aufgetreten. Die Stadt Dassow verfügt jedoch noch über keinen Landschaftsplan, der zur Beurteilung der naturräumlichen Gegebenheiten hätte herangezogen werden können.</p>
3.3	Methodik der Umweltprüfung	<p>Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Stadt Dassow festgelegt, dass dies in Abhängigkeit der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes in dem Umfang und Detaillierungsgrad erfolgt, den der selbstständige Umweltbericht im Teil II dieser Begründung beschreibt.</p>

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

	<p>Im Rahmen der parallel erfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird zum Bebauungsplan Nr. 20 „Schillerstraße“ ein Grünordnungsplan erarbeitet sowie eine detaillierte Bestandserfassung von Flora und Fauna vorgenommen. Die dabei zusätzlich gewonnenen Erkenntnisse werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan detaillierter ausgewertet und als Teil II - Umweltbericht selbstständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.</p> <p>In sofern erfolgt mit dem Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nur eine grobe Einschätzung und Darstellung der mit den Änderungen des Flächennutzungsplan für die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwartenden Risiken.</p>
3.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	<p>Im Planverfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bisher keine Maßnahmen für Überwachungen vorgesehen. Dies erfolgt bei Erfordernis nachfolgend auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Dassow.</p>

4 Zusammenfassung

Grundsätzliches Planungsziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Diamantwerkes und darüber hinaus zu schaffen, um damit die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes auf dem ehemaligen Betriebsgelände zu ermöglichen und insgesamt der stetigen Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht werden zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nur eine grobe überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die dann nachfolgend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage von detaillierten Bestandsaufnahmen unter Berücksichtigung der "Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern" konkretisiert wird. Hier werden auch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt und festgesetzt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zunächst einmal ca. 2,20 ha bereits wirksam dargestellte Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichsflächen überplant, die außerdem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, ohne dabei bisher einem konkreten Kompensationserfordernis zugeordnet zu sein. Mit der Darstellung von ca. 1,20 ha Wohnbauflächen auf derzeitigen Ackerflächen wird hier ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Es ist bereits abzuschätzen, dass mit der zusätzlich zulässigen Versiegelung von Boden auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren gehen, so dass der zu erwartende Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung werden dementsprechend auch die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen nachhaltig verloren gehen.

Für den Ausgleich von Eingriffsfolgen werden mit der 4. Flächennutzungsplanänderung auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen umfassen eine Größe von ca. 0,8 ha und beinhalten auch kleinteilige Biotopflächen, die aus Maßstabsgründen nicht gesondert dargestellt werden. Aufgrund der verhältnismäßig kleinteiligen Struktur der Grünflächen erfolgt eine Differenzierung nur mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 "Schillerstraße". Im Bebauungsplan werden im Bereich der mit der 4. Flächennutzungsplanänderung südlich des bisherigen Mischgebietes zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB insgesamt ca. 0,5 ha der Stadt Dassow als Kompensationsflächen ausgewiesen und als Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Weitere ca. 0,3 ha werden als gesetzlich

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow

geschützte Biotope (Feldhecken sowie ein naturnaher Weiher) dargestellt. Die mit der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Dassow, sodass auch die Verfügbarkeit der mit dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen nachwiesen und sichergestellt ist.

Es ist auch nach überschlägiger Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu erkennen, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein Ausgleichsdefizit verbleibt.

Die detaillierte und abschließende Bilanzierung des mit Vollzug der Planung zu erwartenden Eingriffs und die konkrete Darstellung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt nachfolgend im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplanverfahren. Sollte sich dabei bestätigen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können, so ist das verbleibende Kompensationsdefizit durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auszugleichen.

Es wird daher insgesamt davon ausgegangen, dass die bauleitplanbedingten Eingriffe in Natur, Landschaft und Umwelt über die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans hinaus nachfolgend innerhalb des Bebauungsplanverfahrens mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft ausgeglichen resp. über zusätzliche externe Maßnahmen vollständig kompensiert werden können.

Dassow, den *14.12.2008*

Der Bürgermeister

