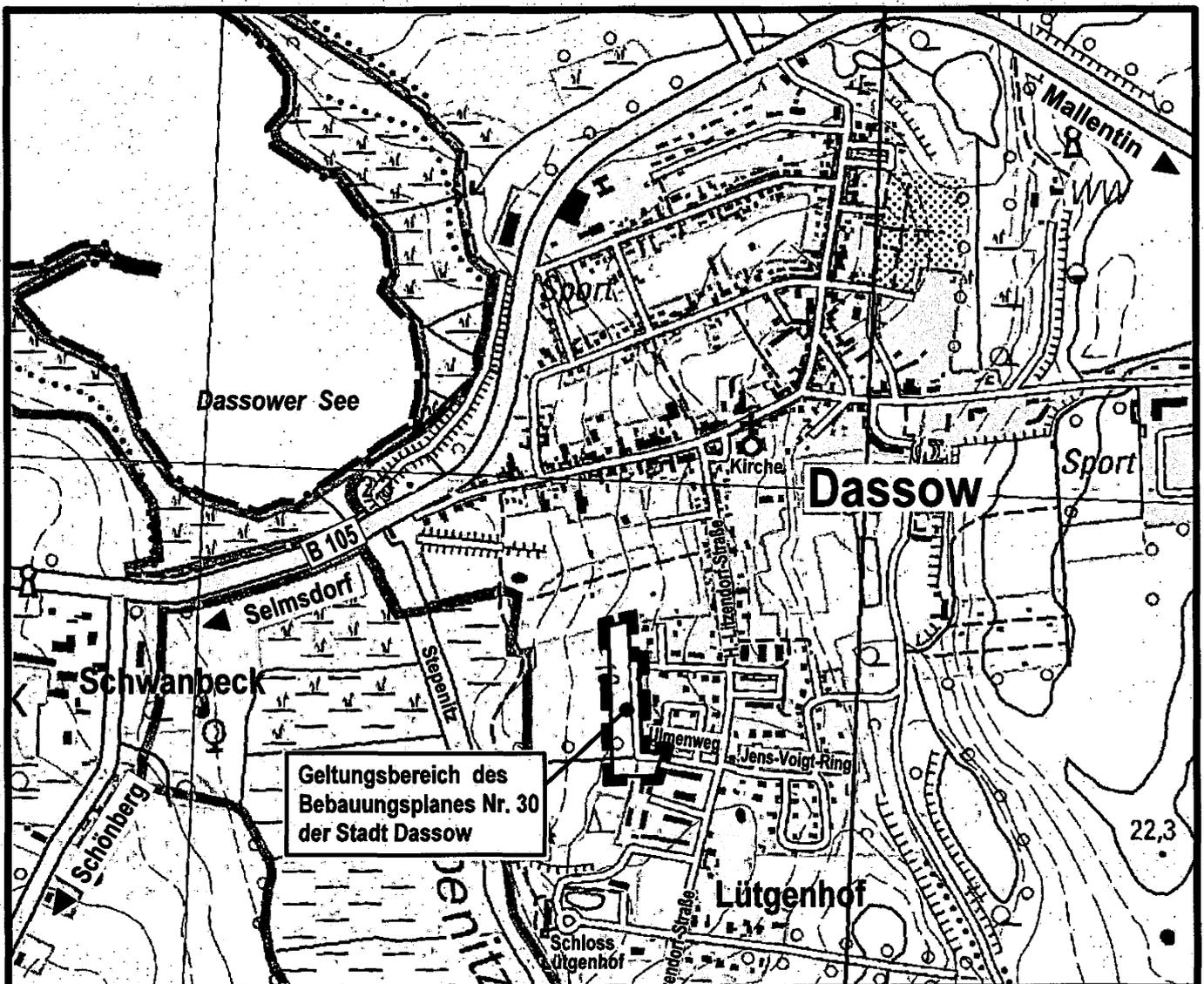


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT DASSOW

FÜR DEN BEREICH WESTLICH  
DER HERMANN-LITZENDORF-STRASSE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0  
23996 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 18. Juli 2017

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow</b>	<b>5</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1 Aufstellungsverfahren	5
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.3 Kartengrundlage	7
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5 Rechtsgrundlagen	8
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	13
4.6 Landschaftsplan	13
4.7 Schutzgebiete	14
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
5.2 Naturräumlicher Bestand	16
<b>6. Planungsziele</b>	<b>17</b>
6.1 Planungsziel	17
6.2 Städtebauliches Konzept	18
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise	22
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	22

7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
<b>8.</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>23</b>
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>24</b>
9.1	Dächer	24
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen	26
9.4	Einfriedung	26
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Bußgeldvorschrift	26
9.7	Wald und Waldabstand	26
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
12.1	Wasserversorgung	28
12.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	28
12.3	Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	29
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	29
12.5	Energieversorgung	30
12.6	Gasversorgung	30
12.7	Telekommunikation	31
12.8	Abfallentsorgung	31
12.9	Flächenbilanz	32
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>32</b>
14.1	Munitionsfunde	32
14.2	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	33
14.3	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	33
14.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	33
14.5	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	33
14.6	Festpunkte des geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	34
14.7	Gewässerschutz	34
14.8	Artenschutzrechtliche Belange	34

14.9	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	35
14.10	Ausgleichs- und Ersatzbelange	35
14.11	Belange der Bundeswehr	35
<b>TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>		<b>36</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>36</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>44</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	44
5.1.1	Bewertungsmethodik	44
5.1.2	Vorbelastungen	45
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	46
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	54
5.3.1	Kurzdarstellung der relevanten Verboten	54
5.3.2	Relevanzprüfung	55
5.3.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	56
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	56
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	56
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	57
5.4.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für flächenhafte Eingriffe	65
5.4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in den geschützten Baumbestand	69
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	80
5.6	Gesamtbilanzierung	81
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>81</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>82</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>82</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	82
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	82
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>82</b>
<b>10.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>84</b>
<b>11.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>84</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich	7
Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM	11
Abb. 3: internationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow	14
Abb. 4: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow	15
Abb. 5: naturräumlicher Bestand	16
Abb. 6: städtebauliches Konzept, Planungsstand Vorentwurf Mai 2014	18
Abb. 7: Internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow	37
Abb. 8: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow	40
Abb. 09: Biotope in der näheren Umgebung des Plangebietes	43
Abb. 10: Naturräumlicher Bestand – nördlicher Bereich	60
Abb. 11: Naturräumlicher Bestand – südlicher Bereich	61
Abb. 12: Stiel-Eiche, Nr. 2	73
Abb. 13: Stiel-Eiche, Nr. 2	73
Abb. 14: Rot-Buche, Nr. 16	73
Abb. 15: Rot-Buche, Nr. 20 (rechter Baum)	74
Abb. 16: Rot-Buche, Nr. 20	74
Abb. 17: gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Pappeln	75
Abb. 18: Pappeln, Baum-Nr. 8, 9 und 10	75
Abb. 19: Pappel, Baum-Nr. 9	76
Abb. 20: Pappel, Baum-Nr. 10	76
Abb. 21: Pappel, Baum-Nr. 14	77
Abb. 22: Pappel, Baum-Nr. 15	77
Abb. 23: Pappel, Baum-Nr. 17	77
Abb. 24: Pappel, Baum-Nr. 21	77
Abb. 25: Pappel, Baum-Nr. 26	78

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow**

Die Stadt Dassow hat insgesamt 4.034 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015; Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern) und umfasst eine Fläche von 6.653 ha.

Die Stadt Dassow soll als Grundzentrum neben Lüdersdorf und Schönberg zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, welche 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.

Dassow liegt als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck und im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und soll somit im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktion und für das Gewerbe aufnehmen.

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.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Aufstellungsverfahren**

Die Stadt Dassow wählt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 das zweistufige (Normal-)Verfahren. Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist ausgeschlossen, da die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen. Weiterhin kann § 13a BauGB keine Anwendung finden, da der vorliegende Bebauungsplan kein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, welcher die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand hat. Darüber hinaus sind die Anwendungsvoraussetzungen der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht gegeben.

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat auf ihrer Sitzung am 10. April 2013 beschlossen, für den Bereich westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße den Bebauungsplan Nr. 30 aufzustellen. Am 14. Mai 2014 hat die Stadtvertretung der Stadt Dassow den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Am 01. Juli 2015 wurde der Vorentwurf auf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus erneut behandelt. Im Rahmen der Erschließungsplanung hatten sich zwischenzeitlich Änderungen bei der Zufahrt des Hinterliegergrundstückes ergeben. Die Erörterung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus hat ergeben, die über Geh-, Fahr-

und Leitungsrechte festgesetzte Zufahrt für nördliche Grundstücke großzügiger auszuformen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus befürwortete die Ausbildung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch eine konische Linienführung mit daraus folgender Anpassung der Festsetzung zu Baugrenzen. Mit dem Vorentwurf wurde der Stand der Abstimmungen der technischen Planung berücksichtigt und eine großzügige Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, festgesetzt, um die Erreichbarkeit der Grundstücke sicher zu gewährleisten. So können nach derzeitigem Kenntnisstand die Anforderungen an die Erschließung hinreichend gewährleistet werden, wenn eine Sicherung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend über Baulasten erfolgt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über den Vorentwurf erfolgte ortsüblich mit Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinden und Städte des Amtes Schönberger Land UNS AMTSBLATT am 28. August 2015.

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 lag in der Zeit vom 11. April 2017 bis zum 11. Mai 2017 öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Abwägungsbeschluss und der Satzungsbeschluss erfolgten am 18. Juli 2017 durch die Stadtvertretung.

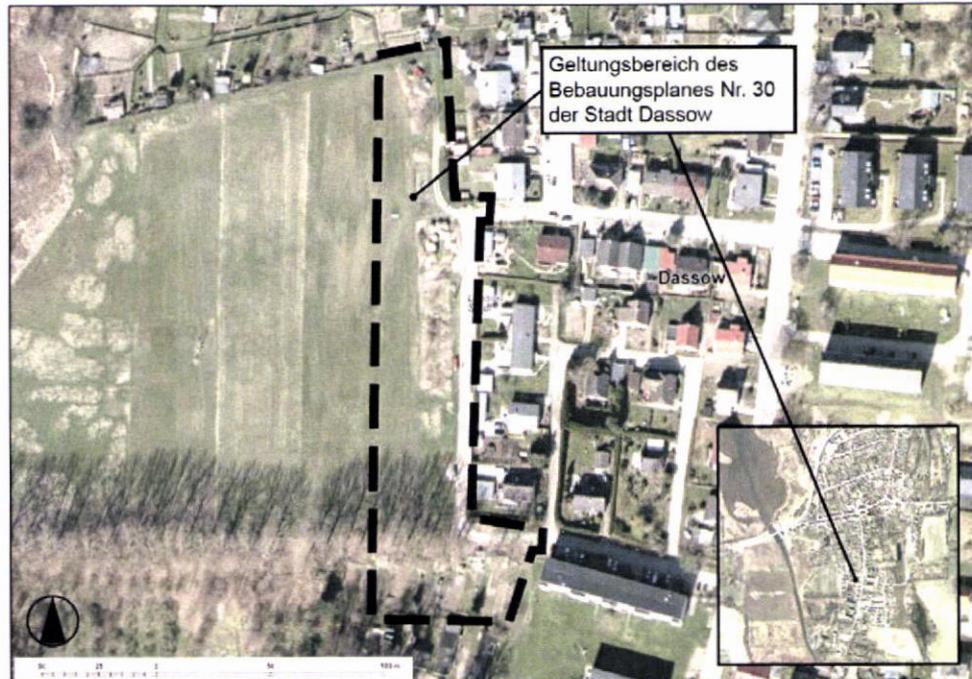
Die Stadt Dassow hat die Erschließung des Gebietes einem Erschließungsträger, der LGE, übertragen. Die Aufwendungen für die Herstellung des Gebietes belasten den städtischen Haushalt nicht. Die Planung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

## **2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow befindetet sich im Süden der Stadt Dassow, westlich und straßenbegleitend der Hermann-Litzendorf-Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Kleingartenanlage,
- im Osten durch Baugrundstücke an der Herrmann-Litzendorf-Straße und einen unbefestigten Weg,
- im Süden durch Kleingärten am Ulmenweg,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow ist in der Abbildung 1 dargestellt.



**Abb. 1:** Luftbild mit Geltungsbereich  
(Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

### 2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow dient ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 250 mit Datum vom 16.10.2014, mit Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83 und Höhenbezug HN 76, der vom Vermessungsbüro Holst und Krähler, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, erstellt wurde.

### 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind Bestandteil des Umweltberichtes.

## 2.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- 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).

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) kann die Stadt Dassow Gebrauch machen; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes wurde vor dem 16. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Somit führt die Stadt Dassow nach der aufgeführten Rechtsgrundlage zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen zu berücksichtigen:

- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66),
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO-M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011),
- Biotopkartieranleitung – Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 2/ 2010).

Rechtsgrundlagen, die aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626),
- LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Dassow stellt den Bebauungsplan Nr. 30 auf, um der Nachfrage zur Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen im Stadtgebiet zu entsprechen und ein weiteres Angebot für Wohnungssuchende in Dassow zu schaffen.

Die Stadt Dassow hat am 10.04.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 gefasst. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Zielsetzungen sind darin wie folgt formuliert:

„Die Stadt Dassow möchte den vorhandenen Wohnbereich an der Hermann-Litzendorf-Straße ergänzen. Die Bebauung östlich der Hermann-Litzendorf-Straße wurde in den vergangenen Jahren durch Siedlungsbebauung ergänzt. Nunmehr besteht die Absicht, den Bereich westlich der Hermann-Litzendorfstraße begleitend zum unbefestigten Weg und im westlichen Anschluss zu bebauen.“

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seinen Stellungnahmen vom 11. November 2015 und 24. Mai 2017 mit, dass der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

#### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadtgemeinde Dassow werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadtgemeinde befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraumes Lübeck,
- 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.

#### 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm 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/ Tourismusentwicklungsraumes, 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.

Die zentralen Orte sollen zur nachhaltigen, räumlich geordneten Entwicklung Westmecklenburg als Konzentrationsorte der Siedlungsentwicklung gesichert und ausgebaut werden (vgl. Programmsätze 4.1 (1) LEP und 3.2 (1) RREP WM).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Programmsätze 4.2 (1) (Z) LEP M-V und 4.1 (3) (Z) RREP WM).

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht

umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.1 (5) (Z) LEP M-V). Das Vorhaben entspricht dem genannten Programmsatz.

Die im Grenzraum des Stadt-Umland-Raumes Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen (vgl. Programmsatz 3.2.2 (3) RREP WM). Um Entwicklungsimpulse insbesondere auch aus dem Wirtschaftsraum Lübeck aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden (vgl. Programmsatz 4.1 (10) RREP WM).

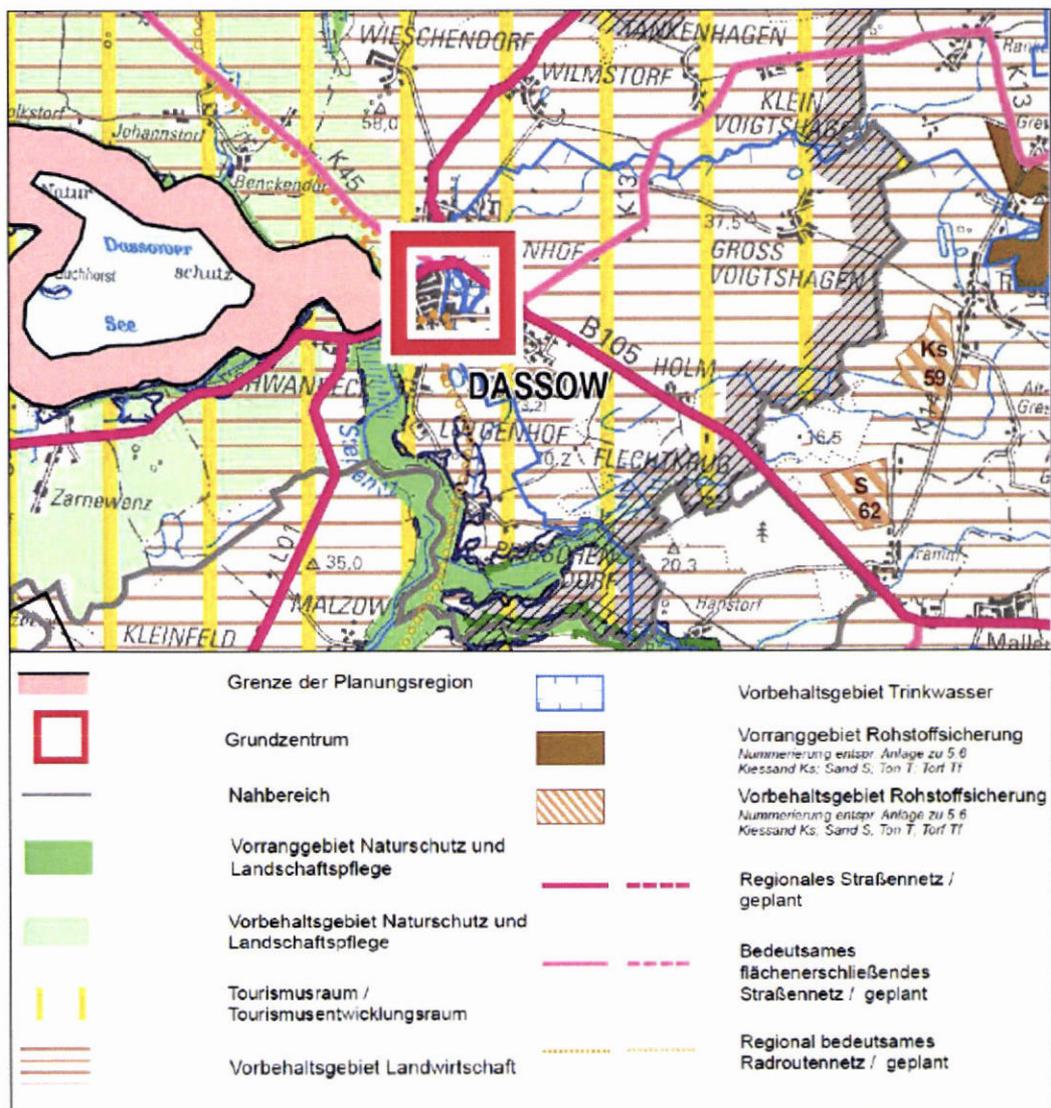


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass der Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt werden kann.

#### 4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Als Lebensraumpotential wird Grünland/ Röhricht mit der Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) dargestellt.
- Das Bodenpotential besteht aus Lehme/ Tieflehme mit einer mittleren bis hohen Bewertungsstufe (Bewertungsstufe 2).
- Die Grundwasserneubildung besitzt mit durchschnittlich 10% - 15% Versickerung des Niederschlages eine mittlere Bedeutung (Klasse 2). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine hohe Bedeutung ( $>1000 \leq 10.000 \text{m}^3/\text{d}$ ).
- Die Stepenitz wird in diesem Bereich nach Sauerstoff und organischer Belastung als stark belastet klassifiziert. Die Strukturgröße der Stepenitz wird als naturnah eingestuft.
- Als wertvolle Landschaftsbildelemente sind Grünland/Röhricht, Fließgewässer (Stepenitz) und eine architektonische Höhendominante dargestellt. Generell wird das Landschaftsbildpotential als hoch bis sehr hoch bewertet.
- Zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen werden die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes (für den Bereich der Stepenitz) sowie die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte (Stepenitz) vorgesehen.
- Es handelt sich um einen Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke erfolgt auf ausgewiesenen Wegen; es sind Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung vorhanden. Weiterhin wird der Bereich als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung beschrieben.
- Der Bereich der Stepenitz besitzt eine besondere Bedeutung (europäischer Biotopverbund, Natura-2000Gebiet mit besonderen Schutz- und Prüferfordernissen).
- Der terrestrische Naturraum ist durch eine holozäne Vermoorung charakterisiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Im Umweltbericht werden eventuelle Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter detailliert geprüft.

#### 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden folgende Darstellungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow getroffen:

- Es sind stark wasserbeeinflusste Grünländer mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands vorhanden.
- Für den Bereich der Stepenitz werden ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung, naturnahe Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten, ein

- Biotopverbundsystem sowie ein Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG dargestellt.
- Die Lebensraumqualität von Küstengewässern soll gesichert werden und die Naturentwicklung ungestört verlaufen. Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten sollen erhalten bleiben. Dabei sind die besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten zu beachten.
  - Es handelt sich um einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, Biotopverbundsystem.
  - An die Landwirtschaft stellen sich folgende Anforderungen:
    - Es ist ein Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der Guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG (Naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlandes),
    - Erhöhte Bewirtschaftsanforderungen in Natura 2000-Gebieten (gemeldete FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete),
    - Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen (Bedeutende Fließgewässer, Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen).

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet. Erhebliche Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht begründet.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan (ohne ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz). Für die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz existiert ebenfalls ein Teilflächennutzungsplan. Einzelne Teilflächen wurden von der Genehmigung des Teilflächennutzungsplanes für die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee ausgenommen.

Die Flächen westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Im südlichen Bereich gehen die Wohnbauflächen in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage über. Unter Beachtung der gesamten städtebaulichen Situation mit der Einbindung der vorhandenen Gebäude, gebildet durch eingeschossige und mehrgeschossige Gebäude im südlichen Bereich des Plangebietes, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die konkrete Ausformung und Festsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Dabei werden auch naturschutz- und umweltrechtliche Aspekte erörtert und ggf. erforderliche Ausnahmeanträge erstellt.

#### **4.6 Landschaftsplan**

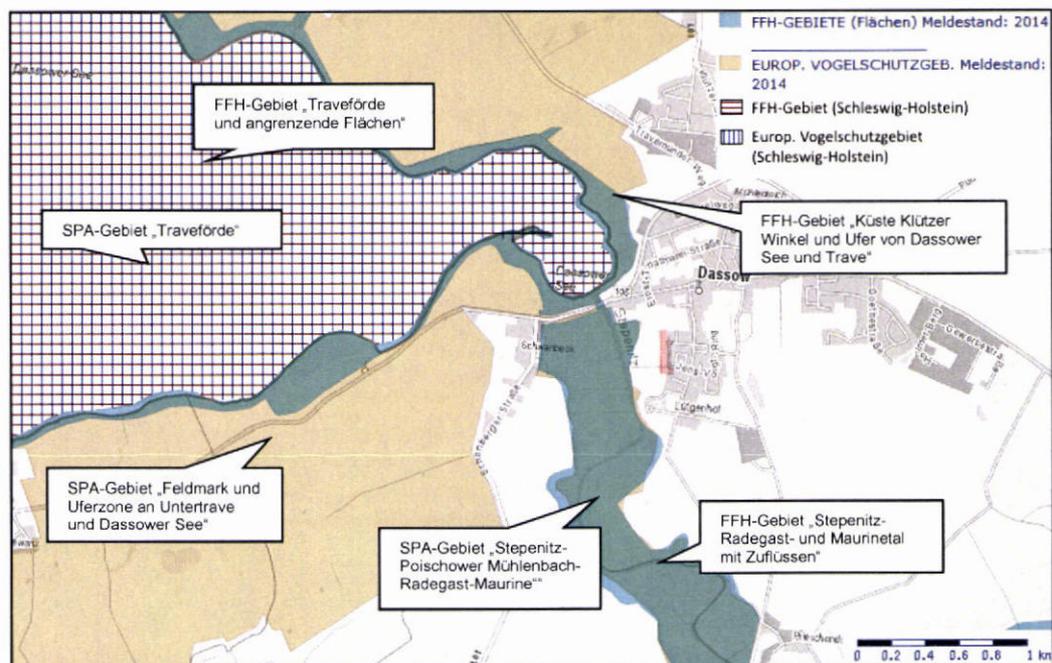
Für das nördliche Gemeindegebiet der Stadt Dassow, für die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz, existiert bereits ein Landschaftsplan. Für den südlichen Bereich der Stadtgemeinde Dassow, den ursprünglichen Bereich der Stadtgemeinde Dassow, erfolgt die Aufstellung des Landschaftsplanes. Für den südlichen Teil des Stadtgebietes liegen in Bezug auf den Landschaftsplan noch keine Unterlagen für das Beteiligungsverfahren vor. Es ist davon

auszugehen, dass der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan vor Erstellung des Landschaftsplanes Rechtskraft erlangt.

#### 4.7 Schutzgebiete

Folgende, internationale und nationale Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)
- FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-401 „Traveförde“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)



**Abb. 3:** internationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow (Quelle: veränderte Darstellung nach: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>)

- NSG „Uferzone Dassower See“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 150 m)
- NSG „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder (Plönswerder)“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m)

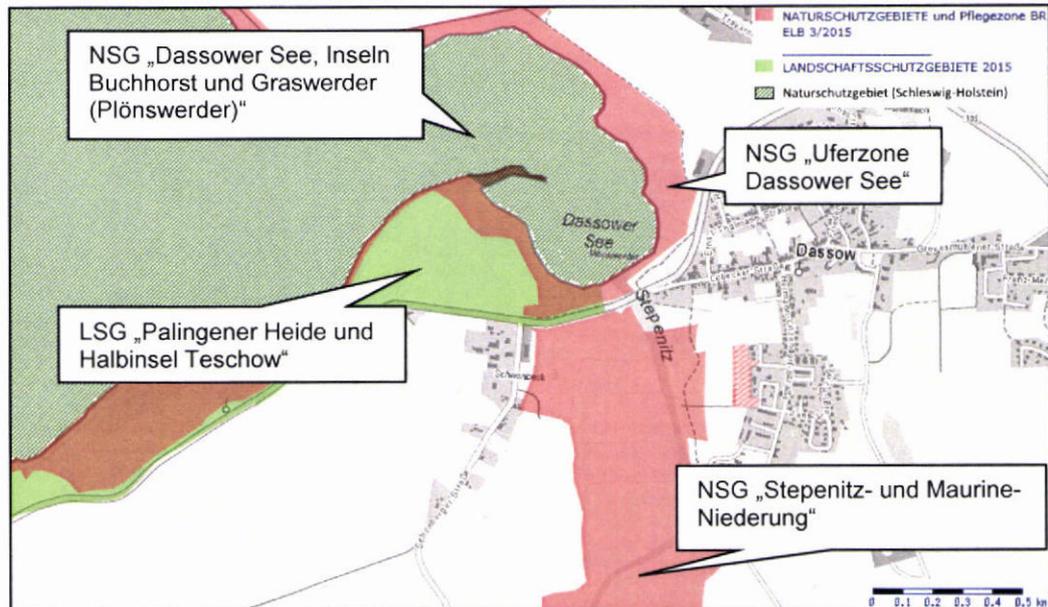


Abb. 4: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow (Quelle: veränderte Darstellung nach: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>)

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete. Die o.g. Schutzgebiete sind in den Abbildungen 3 und 4 differenziert nach nationalen und internationalen Schutzgebieten dargestellt und benannt. Es wird zudem zwischen Schutzgebieten Mecklenburg-Vorpommerns und Schleswig-Holsteins unterschieden. Der Plangeltungsbereich ist mit einer roten Schraffur verdeutlicht. Im Zusammenhang mit der Schutzgebietsbetrachtung werden diese Flächen im Umweltbericht mit betrachtet. Eine potentielle Beeinträchtigung ist aufgrund der relativen Nähe nur für das Europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ und das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für die beiden Schutzgebiete liegt den Planunterlagen bei. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde trägt diese Einschätzung mit.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB. Die Flächen, die von diesem Plan erfasst werden, liegen nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

## 5.2 Naturräumlicher Bestand



Abb. 5: naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung westlich der Hermann-Litzendorf-Straße an. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage (PK). Die östliche Grenze bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung (OEL) an der Hermann-Litzendorf-Straße. Im Südosten schließt sich das Neubaugebiet in Plattenbauweise mit Grünflächen (OGP) am Ulmenweg an. Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Garagenkomplexe mit je sechs Garagen und Kleingärten mit angrenzendem Gehölzbestand aus heimischen Baumarten (PWX). Südwestlich befinden sich weitere Kleingärten mit dem angrenzenden Siedlungsgehölz (PWX), ein Feldweg (OVU) sowie eine Baumreihe aus Pappeln (BRG) mit vereinzelt Buchen (BBA) und weiteren Gehölzen wie Walnuss, Kirsche, Weißdorn und Schwarzer Holunder (PHX).

Der Feldweg und die Baumreihe aus Pappeln, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist, verlaufen in west-östlicher Richtung und reichen in das Plangebiet hinein. Nach Westen schließt sich an das Plangebiet eine als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche (GIF) an, die im Norden durch einen Pfad entlang der Kleingartenanlage begrenzt ist.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist ein Teil der als Pferdekoppel genutzten Grünlandfläche (GIF). Daran schließen sich im nördlichen Bereich bis zum Feldweg (OVU) Flächen an, auf denen sich Gartenabfälle, Grünschnitt, Wurzelballen, Bauschutt und ähnliches befinden (OSM). Diese Flächen werden von artenarmen Zierrasen (PER) umgeben. An den vermüllten Flächen bzw. in der Nähe wachsen zwei Stiel-Eichen, von denen die südlichere mit einem Stammumfang von 164 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

Der Feldweg (OVU) verläuft in Süd-Nord-Richtung und die Fahrspur verliert sich im Norden des Plangebietes in dem artenarmen Zierrasen (PER). In südlicher Richtung mündet der Feldweg in die unbefestigte Hermann-Litzendorf-Straße (OVU). Der an den Feldweg östlich und westlich angrenzende artenarme Zierrasen (PER) geht in südlicher Richtung in eine Ruderale Staudenflur (RHU) über.

An die Pferdekoppel im mittleren Bereich des Plangebietes schließt eine weitere vermüllte und als Lagerfläche für Maschinen und Hänger dienende Fläche (OSM) an. Zur Pferdekoppel hin wird diese Fläche von einem Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten (PHY) begrenzt. Östlich schließt sich artenarmer Zierrasen (PER) an, auf dem drei jüngere Eichen (BBJ) wachsen. Der Zierrasen wird in östlicher Richtung von der unbefestigten Hermann-Litzendorf-Straße (OVU) begrenzt, die am östlichen Rand in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Plangebietes verläuft.

In südlicher Richtung schließt sich an die vermüllte Fläche (OSM) eine weitere Ruderale Staudenflur (RHU) an, auf der auch Gartenabfälle abgelagert werden (OSM). Im nördlichen und südlichen Bereich dieser Staudenflur wächst je ein Brombeergebüsch (PHX). Auf der zur Pferdekoppel zugewandten Seite wachsen in kleineren Gruppen stehende jüngere Einzelbäume wie Apfel, Kirsche, Kastanie, Walnuss und Ulme (PWX). Zum unbefestigten Weg hin befindet sich artenarmer Zierrasen (PER), auf dem ein Freileitungsmast steht.

Die unbefestigte Hermann-Litzendorf-Straße (OVU) verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes in östliche Richtung entlang der vorhandenen Bebauung und geht in den teilbefestigten Ulmenweg (OVW) über. An der Kurve des unbefestigten Weges geht ein Feldweg (OVU) in westlicher Richtung ab. Nördlich des Feldweges grenzt die Pferdekoppel an und südlich entlang des Feldweges steht eine Baumreihe aus Pappeln (BRG). Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Zwischen den Pappeln wachsen auch ältere Einzelbäume (BBA) wie zwei Gemeine Eschen, drei Rot-Buchen und eine Hainbuche, sowie Siedlungsgebüsch aus Walnuss, Kirsche, Weißdorn und Schwarzem Holunder (PHX). Die drei Rot-Buchen sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im südlichen Bereich des Plangebietes schließen an die Baumreihe Nutzgärten (PGN) an.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziel**

Im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow sind die Planungsziele wie folgt benannt:

- „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche zum Wohnen i.S. des Dauerwohnens,
- Gestaltung eines harmonischen Überganges von den Bauflächen in die freie Landschaft (Siedlungsrand),
- Klärung der infrastrukturellen und technischen Rahmenbedingungen für die Erschließung,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse.“

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für das Wohnen. Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen Einzel- und

Doppelhäuser berücksichtigt werden. Es ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorgesehen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung der näheren Umgebung sind erforderliche Erschließungsanlagen bereits weitestgehend vorhanden. Der Ausbau der sich direkt westlich an den Planbereich anschließende Hermann-Litzendorf-Straße ist vorgesehen. Die eventuell erforderliche Herstellung/Umverlegung von Infrastruktur ist im Zusammenhang mit der Verkehrsplanung bzw. technischen Planung zu behandeln.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Freileitung vorhanden. Diese soll im Rahmen der Straßenbauarbeiten in die öffentlichen Verkehrsflächen umverlegt werden. Somit ergeben sich keine Restriktionen oder Anforderungen der bisher noch vorhandenen Freileitung auf die im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Baugebiete.

## 6.2 Städtebauliches Konzept



Abb. 6: städtebauliches Konzept, Planungsstand Vorentwurf Mai 2014

Das städtebauliche Konzept, in der Abbildung 6 dargestellt, sieht eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor.

Das Konzept berücksichtigt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude sollen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zulassen und gleichzeitig einen positiven Gesamteindruck des Wohngebietes gewährleisten. Dadurch wird eine städtebauliche Harmonie, auch mit Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung, erreicht.

Auf den straßenbegleitenden Grundstücksflächen, den sogenannten Vorgartenbereichen, sind keine Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen vorgesehen. In diesem Bereich wird besonders auf die Gestaltung von Vorgartenbereichen auf den privaten Grundstücksflächen orientiert. Für die hinteren, rückwärtigen Grundstücksteile ist beabsichtigt, diese Bereiche zum Übergang in die Landschaft als Gärten zu gestalten. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind erst hinter dem Vorgartenbereich vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche - und in diesem Zusammenhang die Lage der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken - wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Dadurch wird eine individuelle Lage der einzelnen Gebäude auf den Grundstücken (im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen) gewährleistet.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Gemeinde bereitet die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung durch weitere Einzel- bzw. Doppelhäuser mit dem Bebauungsplan vor. Die Art der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Bestand an Nutzungen orientieren. Da das Planungsziel die Sicherung und Entwicklung der Wohnbebauung ist, werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dassow andere Möglichkeiten der Ansiedlung in günstigeren Lagen für diese Nutzungen. Die Festsetzung zur Art der Nutzung lautet daher wie folgt:

„Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO):

- die nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Nr. 3 BaunVO Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 BaunVO Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 BaunVO Tankstellen

und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.“

„Der Einbau von Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).“

Eine Etablierung von Garagen in den Kellergeschossen ist nicht gewünscht. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Zufahrten/ Rampen zu Garagen im Kellergeschoss vermieden werden. Damit wird die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt.

Der mit der Gesetzesnovellierung 2017 nun neu eingefügte § 13a BauNVO regelt, dass Ferienwohnungen zu den in den Baugebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes werden somit durch das Wohnen bestimmt. Der Gebietscharakter ist zu wahren.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>),

bestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablonen Bestandteil des Bebauungsplanes. Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Die neue Bebauung befindet sich am Rand der städtischen Bebauung zur Landschaft hin. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet und gleichzeitig FFH- und Vogelschutzgebiet Stepenitzniederung. Um eine Überschreitung der Höhe an ein an der Stadtkante angepasstes Maß und die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, erfolgen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchhäuser, nicht für Dacheinschnitte, nicht für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit und nicht für Krüppelwalm.

„Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.
- Firsthöhe: ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgeblich ist das eingedeckte Dach.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.“

Die unteren Bezugspunkte für die Höhenlage werden definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (zur Traufhöhe, zur Firsthöhe) beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens. Für die konstruktive Sockelhöhe, welche der Höhe des Fertigfußbodens entspricht, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront. Die Festsetzung der Höhe erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Straßenplanung und der Bezugshöhen. Die Straße wird vor Satzungsbeschluss hergestellt sein. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Gelände zur Straße hin anzugleichen. Im rückwärtigen Bereich soll das Gelände nicht verändert werden, sodass die Geländeunterschiede im westlichen Übergang zur Landschaft allmählich ausgeglichen werden. Mit den Festsetzungen wird der Bezug der Höhenlage der Bebauung hergestellt. Die Festsetzungen gelten für die gesamte Bebauung im Plangebiet.

Für das festgesetzte Baugebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt.

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise der geprägten Umgebung, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

### **7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

„Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.“

Die für das Gebiet typische offene Bauweise wurde festgesetzt, um die Planungsziele entsprechend dem vorgestellten Konzept (Einzel- und Doppelhäuser) umsetzen zu können.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

„Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die vorderen und rückwärtigen Grundstücksteile sollen von Hauptgebäuden freigehalten werden. Dies entspricht der städtebaulichen Situation in der Umgebung.

### **7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

„Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.“

Kleine Windenergieanlagen i. S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufstellplätze von Abfallbehältern.“

Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Es wird auf die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

Weiterhin wird klargestellt, dass kleine Windenergieanlagen i.S. des § 14 BauNVO innerhalb des Plangebiets unzulässig sind.

Um Beeinträchtigungen durch kleine Windkraftanlagen durch Schatten oder Schall auszuschließen, werden diese als unzulässig festgesetzt. Dies dient auch der entsprechenden Sicherung der Wohnruhe. Sie sind ohnehin im Bereich der Baugebiete untypisch.

Um einen angemessenen Abstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zum zugehörigen Straßenabschnitt zu sichern, wird ein Mindestabstand von 5,00m festgesetzt. Vorgartenbereiche werden hier entsprechend freigehalten.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Aufstellung von Abfallbehältern ist hiervon nicht berührt.

„Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.“

Diese Festsetzung dient dem Baumschutz.

**7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

„Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.“

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht.

Die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten gilt je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)**

**8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind auf externen Flächen zu realisieren.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Stiel-Eichen (Nr. 3, 4 und 5) sind für die Anpflanzungen entlang der H.-Litzendorfstraße innerhalb des Plangebietes mit zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die verpflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Für die Stadt Dassow sind straßenbegleitende Baumpflanzungen typisch. Um diesen Charakter auch weiterhin beizubehalten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung- Obstbäume-	Heister, Höhe 175/200 cm. oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm. Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Bäume 2. und 3. Ordnung	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Hain-Buche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'), Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> ), Rotdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul' Scarlet'), Birken ( <i>Pyrus spec.</i> ), Apfel ( <i>Malus spec.</i> ), Prunus-Arten ( <i>Prunus spec.</i> ).
Sträucher	Eingrifflicher/Zweiggrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna/C. laevigata</i> ); Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ), Strauch-Rosen in Arten ( <i>Rosa ssp.</i> ), Rain-Weide ( <i>Ligustrum vulgare</i> ), Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ), Strauch-Weiden in Arten ( <i>Salix ssp.</i> ).

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

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte Rot-Buche (Baum-Nr. 13) ist dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

## 9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

Die Stadt Dassow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur positiven Gestaltung des Ortsbildes zu treffen.

Die Stadt Dassow nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan auf, um auch gestalterische Vorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu treffen und so einen Bezug des Plangebietes zum vorhandenen Siedlungsgefüge herzustellen.

### 9.1 Dächer

„Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.“

„Die geneigten Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zulässig. Die Harteindeckung ist aus Dachziegeln herzustellen. Die Dacheindeckung der flach geneigten Dächer mit maximal 25° Dachneigung sind darüber hinaus auch aus beschichtetem Metall herzustellen. Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung sind als bituminöse Dächer, als Gründächer oder als beschichtete Metalldächer herzustellen.“

„Die Gesamtbreite aller Dachgauben eines Daches darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.“

„Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.“

„Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und nicht für Nebengiebel; ebenso nicht für Nebengebäude und Garagen.“

Festsetzungen für die Dachneigungen und die Gestaltung der Dächer werden getroffen, um das typische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Festsetzungen zu Dachaufbauten werden getroffen, um Einfluss auf die Proportionen im Dachaufbau zu nehmen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Festsetzung hinsichtlich der Dacheindeckung dahingehend getroffen, dass für den Standort untypische, glänzende Dacheindeckungen unzulässig sind.

## **9.2 Fassaden**

Festsetzungen für Außenwände werden unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise getroffen, um zu sichern, dass orts- und landschaftstypische Materialien verwendet werden.

„Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.“

„Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:

- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker).
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.
- Als Kombination der jeweils vorgenannten Ausführungen mit einer Holzfassade.“

„Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes, oder mit einer Holzfassade zu errichten.“

„Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.“

„Dachüberstände sind bis zu 40 cm an den Giebeln und bis zu 60 cm an den Traufen erlaubt. Diese Regelung gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.“

### **9.3 Werbeanlagen**

Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.“

„Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.“

### **9.4 Einfriedung**

Für die Umsetzung der Ziele einer harmonischen Ortsgestaltung und Durchgrünung werden die Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

„Die hintere Einfriedung der Grundstücke zur Landschaft hin soll mindestens zu 50 % durchlässig sein. Alternativ sind Einfriedungen auch in Form von Mauern und einer darauf befindlichen Bepflanzung zulässig.“

„Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten.“

Die Bepflanzung von Mauern ist mit Stauden oder niedrigen Sträuchern vorzusehen.

### **9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung**

Zur Wahrung der qualitativen Ortsgestaltung wird ebenfalls das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen- und Anlagen geregelt.

„Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.“

### **9.6 Bußgeldvorschrift**

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.“

Die Bußgeldvorschrift wird als Regelungsinstrument für die Ahndung von Verstößen berücksichtigt.

### **9.7 Wald und Waldabstand**

Am 02.11.2016 erfolgte zum Ermitteln der Waldgrenze im Südwesten des Plangebietes ein Vororttermin mit der Forstbehörde und dem Vermessungsbüro Holst und Krähmer. Es wurde festgestellt, dass sich die Gehölzfläche aus einer nicht mehr in Nutzung befindlichen Gartenfläche entwickelt hat. Sie ist als „Park“ einzustufen, weil kein Unterholz vorhanden ist, sodass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zur geplanten Bebauung eingehalten

wird. Die Waldgrenze ist gemäß eingemessener Linie des Waldrandes vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer in der Planzeichnung dargestellt.

#### **10. Immissions- und Klimaschutz**

Aufgrund der festgesetzten Art und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, können wesentliche Beeinträchtigungen durch verursachte Emissionen ausgeschlossen werden. Die durch die Planung bedingten Emissionen, darunter u.a. verkehrsbedingter Lärm und Abgase, werden als geringfügig eingeschätzt. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung des Umfeldes ist ebenso nicht davon auszugehen, dass sich die durch die Planung vorbereiteten Maßnahmen erheblichen Immissionen aussetzen.

Klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Dabei bleibt es jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und -schutz selbst zu verwirklichen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.

#### **11. Verkehrliche Erschließung**

Die (den motorisierten Individualverkehr betreffende) verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die Hermann-Litzendorf-Straße gesichert. Im östlichen Plangebiet wird die bereits vorhandene befestigte Fläche als Straße ausgebaut und dient der verbesserten verkehrlichen Anbindung des bereits baulich genutzten Bereiches an der Hermann-Litzendorf-Straße und übernimmt gleichzeitig Funktionen für die Erschließung und verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes.

Für einzelne Grundstücke im Norden des Plangebietes dienen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen, um die verkehrliche Erschließung über private Flächen zu sichern. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind so bemessen, dass eine sichere An- und Abfahrt möglich ist. Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten weist eine Länge von 40,00 m auf, im nördlichen Bereich eine Breite von 4,60 m und im südlichen Bereich eine Breite von 10,00 m. Die Erschließung der Baugrundstücke ist öffentlich-rechtlich gemäß § 4 Landesbauordnung M-V zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist somit zusätzlich über eine Baulast zu sichern.

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für die Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Die Empfehlung für das Straßenprofil ist in der Planzeichnung Teil A enthalten. Die Planstraße "A" weist eine Gesamtbreite von 8,25 m auf. Die Mischverkehrsfläche ist in einer Breite von 5,0 m vorgesehen; straßenbegleitend werden in einer Breiten von 2,0 m Parkplätze und Grünflächen mit Bäumen angeordnet. Beidseitig ist ein Bankett von 0,75 m vorgesehen. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen

Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen. Die Übernahme der Ziele erfolgt gemäß technischer Planung. In nördliche Richtung führt die Hermann-Litzendorf-Straße auf die Lübecker Straße. Diese ist im Westen unmittelbar an die B 105 und im Osten über die Grevesmühlener Straße an die B 105 angebunden. Somit ist auch die Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrs gegeben.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Schönberg, ca. 8 km und 10 min mit dem Pkw von Dassow entfernt. Dieser Bahnhof ist an das überörtliche Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden.

Die Stadt Dassow wird von der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH durch die Linien 300, 301, 321, 341, 371 und 371 angefahren.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und ZVG ist notwendig.

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. In dem bebauten Bereich unmittelbar östlich des Plangebietes werden die vorhandenen Trinkwasserleitungen erneuert. Dies betrifft ebenso die zum Ausbau beabsichtigten Verkehrsflächen im östlichen Plangebiet. Die Versorgung mit Trinkwasser kann somit gewährleistet werden. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Der Zweckverband teilte mit, dass die Trinkwasserversorgung der sich im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden kann. Der Leitungsbestand des Zweckverbandes ist entsprechend zu erweitern.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Trinkwasserleitungen im östlich angrenzenden Bereich sowie in den zum Ausbau vorgesehenen Verkehrsflächen im östlichen Plangebiet zu erneuern. Im Zuge der Vorbereitung der Straße werden auch die Erschließungsanlagen ergänzt, sodass die Trinkwasserversorgung als gesichert angesehen werden kann.

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

### **12.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Dassow hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung

beitragspflichtig. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und ZVG ist notwendig.

Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser kann über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet werden. Die Erweiterung des zentralen Schmutzwasserkanals ist in Teilen erforderlich.

Für den angrenzenden bebauten Bereich und für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, der auch künftig genutzt werden soll.

Für den bereits bebauten Bereich sowie für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal soll auch künftig genutzt werden. Die Erneuerung dieser Abwasserleitung ist nicht vorgesehen.

### **12.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser**

Der Zweckverband teilte mit, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über die Anlagen des ZVG gewährleistet ist. Es besteht die Notwendigkeit der Umverlegung und Erweiterung des zentralen Regenwasserkanals.

Das Niederschlagswasser wird in der Stadt Dassow nur teilweise zentral entsorgt und abgeleitet. Für die Beurteilung der Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers wurde eine "Sickertechnische Stellungnahme" erarbeitet ("Sickertechnische Stellungnahme"; Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, vom 02.07.2017). Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser geprüft. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Durchlässigkeit der anstehenden Böden (Oberboden; Auffüllung, lehmig; Geschiebelehm/ -mergel) hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 nicht ausreichend und somit zur Versickerung ungeeignet ist. Die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen entsorgt. Die für die Regenwasserentsorgung benötigten Leitungen werden im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen im bereits im Bestand vorhandenen Baugebiet hergestellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist vor Satzungsbeschluss gesichert.

Für die Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine

- ist eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen,
- ist mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten,
- sind Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten.

### **12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für die durch den Bebauungsplan Nr. 30 vorbereiteten Wohngebäude ist Löschwasser im Radius von 300 m vorhanden (>48 m<sup>3</sup>/h).

Ein Unterflurhydrant befindet sich vor dem Wohnhaus der Herrmann-Litzendorf-Straße 56. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 11.11.2015 mit, dass im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes die Hydranten Nr. 134 und Nr. 135 vorhanden sind, die Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem ZVG sind. Sie stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant 134 weniger als 48 m<sup>3</sup>/h und der Hydrant 135 48 m<sup>3</sup>/h. Die mitgeteilten Standorte der Hydranten werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **12.5 Energieversorgung**

Die Stadt Dassow, einschließlich der Ortsteile, wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Die vorhandenen Leitungen werden i.V.m. dem Straßenausbau teilweise neu hergestellt und teilweise umverlegt. Die vorhandene Freileitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die E.DIS AG wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt, um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. Das Unternehmen teilte in seiner Stellungnahme vom 26.10.2015 mit, dass die im Lageplan vorhandene Mittelspannungsfreileitung noch 2015 außer Betrieb genommen und zurückgebaut wird. Der bekannt gegebene Leitungs- und Anlagenbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen wird verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer unterliegt. Es ist zu beachten, dass vor Beginn von Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbetrieb erfolgen muss. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist das Unternehmen auf geeignete Flächen im öffentlichen Raum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige wird um folgende Informationen gebeten:

- Lage- bzw. Bebauungsplan;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leitungsbedarf;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Nach Antragstellung wird dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz unterbreitet.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit durchzuführen.

Zu den vorhandenen 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 Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **12.6 Gasversorgung**

Die Stadt Dassow wird durch die Stadtwerke Lübeck mit Gas versorgt. Im Bereich der Herrmann-Litzendorf-Straße sind bereits Gasleitungen vorhanden,

die auch zukünftig genutzt werden sollen. Eine Erneuerung oder Umverlegung dieser Leitungen ist nicht geplant.

Die Stadtwerke Lübeck wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

#### **12.7 Telekommunikation**

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Vorhandene Leitungen der Telekom AG werden im Zuge der Straßenbauarbeiten erdverlegt, da diese teilweise noch als Freileitungen vorhanden sind.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Erschließung wird durchgeführt.

#### **12.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn und obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsstelle zuzuführen.

Die Abfallbehälter sind zu den bekannten Entleerungsterminen an der Hermann-Litzendorf-Straße bereitzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die Flurstücke im nördlichen Teil des Plangebietes, da diese nicht angefahren werden können.

Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.

Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.) bleibt. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie/ der künftigen Flurstücksgrenzen ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (min. 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Um die Durchführung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im Plangebiet und im unbeplanten Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße gewährleisten zu können, wird darauf hingewiesen, dass durch die Sanierung des Straßenkörpers dessen Bestandsschutz verloren geht und nunmehr die geltenden Vorschriften der BGV C-27 zu beachten und entsprechend umzusetzen sind.

## 12.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 9.339,7 m<sup>2</sup> groß. Die Flächenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>	
Allgemeine Wohngebiete		7.429,0 m <sup>2</sup>
WA 1	5.955,2 m <sup>2</sup>	
Baufläche innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	3.272,9 m <sup>2</sup>	
GFL-R innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	273,0 m <sup>2</sup>	
WA 2	1.473,8 m <sup>2</sup>	
Baufläche innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	787,4 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche	1.910,7 m <sup>2</sup>	1.910,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>9.339,7 m<sup>2</sup></b>

## 13. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow werden Flächen westlich der Hermann-Litzendorf-Straße für die Errichtung von Wohnhäusern planungsrechtlich vorbereitet. Es sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Voraussetzungen für eine geordnete Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden bzw. können geschaffen werden. Konkrete Leitungsbestände der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt und auf die Vereinbarkeit mit den Planfestsetzungen überprüft. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens ermittelt und entsprechend Erfordernis festgesetzt und gesichert.

Unzumutbare Emissionen durch die vorbereiteten Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Arten- und naturschutzrechtliche Anforderungen, die sich durch den Bebauungsplan Nr. 30 ergeben, werden im Umweltbericht behandelt.

## 14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 14.1 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten 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 sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### **14.2 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

#### **14.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **14.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### **14.5 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG M-V) festgestellt, besteht die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **14.6 Festpunkte des geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes M-V.

#### **14.7 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder 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 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### **14.8 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen

sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

#### **14.9 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, etc., sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### **14.10 Ausgleichs- und Ersatzbelange**

##### Externe Kompensationsmaßnahme

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow entstandene Eingriff von 10.434 m<sup>2</sup> KfÄ wird über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen. Es werden 7.050 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 und 3.384 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 in Anspruch genommen. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt bereits vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss.

##### Externe Ausgleichspflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in den geschützten Baumbestand (insgesamt 11 Bäume) werden 11 Ausgleichspflanzungen erbracht. Alle 11 Ausgleichspflanzungen sind straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Seestraße auf dem Flurstück 108 der Flur 3 in der Gemarkung Johannstorf/Benckendorf umzusetzen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Dassow. Die Ausgleichspflanzungen sind Teil einer neu entstehenden Baumreihe entlang der Seestraße.

##### Ausgleichszahlungen

Für 17 Bäume erfolgt eine Ausgleichszahlung in Höhe von 6.800€.

#### **14.11 Belange der Bundeswehr**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit seiner Stellungnahme vom 28. April 2017 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsradaranlage Elmenhorst sowie innerhalb militärischer Funkdienststellen und Richtfunkbereiche liegt, jedoch keine Bedenken bestehen.

## **TEIL 2**      **Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

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 Stadt Dassow stellt den Bebauungsplan Nr. 30 auf, um dem Wunsch zur Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen im Stadtgebiet zu entsprechen und ein weiteres Angebot für Wohnungssuchende in Dassow zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche zum Wohnen i.S. des Dauerwohnens hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargestellt.

### **2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Dassow liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, angrenzend an die Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“, angrenzend an „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Rade-gast“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 30 befindet sich südwestlich der Stadt Dassow und westlich und straßenbegleitend der Hermann-Litzendorf-Straße.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

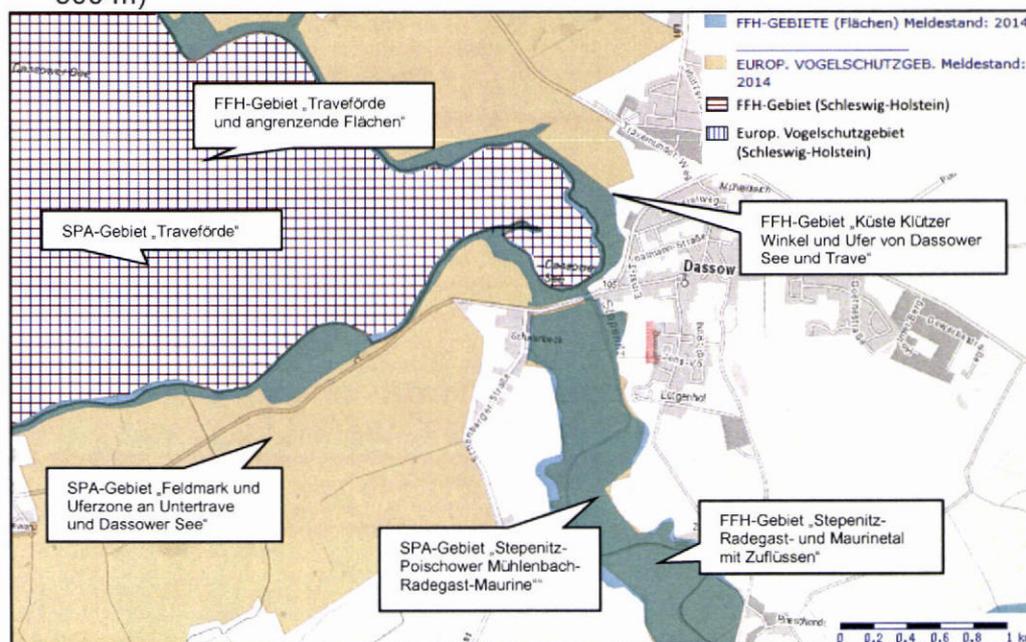
Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

#### 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### Natura2000-Gebiete

Folgende internationale Schutzgebiete sind im Umkreis des Plangebietes vorhanden (s. Abbildung 7):

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)
- FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-401 „Traveförde“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)



**Abb. 7:** Internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow

(Geltungsbereich rot markiert) (Quelle: veränderte Darstellung nach: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und [www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de))

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

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 3570 ha und besteht zum überwiegenden Teil aus Meeresgebieten und -arme.

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Das Gebiet umfasst das Steilufer von Klützhöved bis zur Untertrave inklusive eines davor gelegenen Streifens der Ostseeküste zwischen Priwall und der Boltenhagener Bucht sowie die Ufer- und Verlandungsgürtel des Dassower Sees und der Pötenitzer Wiek“.

Es liegt ein Managementplan in der Endfassung für das Gebiet mit Stand von 2015 vor.

Der Schutzzweck des FFH-Gebiets wird im Managementplan wie folgt beschrieben:

„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.“

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

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 1449 ha und besteht zum überwiegenden Teil aus feuchtem und mesophilen Grünland sowie Mooren, Sümpfen und Uferbewuchs.

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Aus vier Fließgewässern gebildetes komplexes Gebiet mit Erlen-Eschenwäldern, feuchten Hochstaudenfluren und Grünlandbereichen. Neben Hangwäldern gehören Kalktuffquellen und Salzwiesenreste sowie eine wertvolle Gewässerfauna zur Ausstattung.“

Es liegt ein Managementplan in der Endfassung für das Gebiet mit Stand von April 2015 vor.

Der Schutzzweck des FFH-Gebiets wird im Managementplan wie folgt beschrieben: „Schutzzweck des FFH-Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Maurineniederung“ ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen. Dies sind im Gebiet eutrophe Seen, Fließgewässer, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Buchenwälder, Moorwälder und Auenwälder. Weiterhin sind die Habitate der Anhang-II-Arten zu erhalten.“

**FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392)**

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 2514 ha und besteht zum überwiegenden Teil aus Ästuaren und Flachwasserkomplexen mit geringer Salinität.

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Einziges und vielbuchtiges Ästuar der schleswig-holsteinischen Ostsee mit komplexen, artenreichen Wasser-Lebensgemeinschaften in den unterschiedlichen Salzgehaltzonen und der größten Lagune in SH.“

Ein Managementplan für das Gebiet liegt derzeit nicht vor. Es wurde jedoch ein Monitoring (Stand: Februar 2011) durchgeführt, in welchem die Erhaltungsziele des Gebietes wie folgt beschrieben werden: „Erhalt des einzigen und vielbuchtigen Ästuars der schleswig-holsteinischen Ostsee mit komplexen,

artenreichen Wasser-Lebensgemeinschaften in den unterschiedlichen Salzgehaltszonen und der größten Lagune in Schleswig-Holstein in seiner typischen Ausprägung und als Lebens- und Wanderraum für den Fischotter und Neunaugenarten.“

**SPA-Gebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)**

Das SPA-Gebiet hat eine Größe von 2103 ha und besteht zum überwiegenden Teil aus Ackerland.

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Um die Untertrave und den Dassower See gelegene offene Ackerlandschaft mit ertragreichen Böden einschließlich der Gewässerufer (Schilfröhrichte, Steilufer). Vorkommensschwerpunkt für nordische Rastvögel (Nahrungsflächen für auf dem Dassower See (Schleswig-Holstein) übernachtende Singschwäne, Saat- und Blässgänse).“

Ein Managementplan liegt für das Gebiet derzeit nicht vor.

**SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)**

Das SPA-Gebiet hat eine Größe von 1460 ha und besteht zum überwiegenden Teil aus feuchtem und mesophilen Grünland sowie Binnengewässern (fließend), Sümpfen, Mooren und Uferbewuchs und Laubwald.

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Weitgehend naturnahes, in die flachwellige Grundmoräne eingeschnittenes Fließgewässersystem. Vorkommensschwerpunkt für die Anhang I-Brutvogelart Eisvogel und andere Arten der Fließgewässer im Oberlauf der Stepenitz seit dem Mittelalter zu Rinnenseen aufgestaute Flussabschnitte, im Unterlauf von Gräben durchzogenes Feuchtgrünland-Schilfröhricht.“

Ein Managementplan liegt für das Gebiet derzeit nicht vor.

**SPA-Gebiet „Traveförde“ (DE 2031-401)**

Das SPA-Gebiet hat eine Größe von 3287 ha und besteht zum überwiegenden Teil aus Binnengewässern und Laubwaldkomplexen (bis 30 % Nadelholzanteil). Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Traveästuar mit Dassower See als Brackwasserbucht; mit z.T. offenen, z.T. durch Vegetation festgelegten Abbruchufern; Flachufer u.a. mit Salzwiesen, Strandsee (Schellbruch) und bewaldeten Hängen; ehemalige Auenlandschaft. Internationale Bedeutung als Rast- und Überwinterungsgebiet für Singschwan, Reiherente und insbesondere für die Bergente. Für Zwergschnäpper gehört das unmittelbar an die Trave anschließende Waldgebiet zu den fünf besten Vorkommen Schleswig-Holsteins.“

Eine Managementplan oder ein Monitoring liegen derzeit nicht vor.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der Natura2000-Gebiete SPA-Gebiet „Traveförde“, SPA-Gebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“, FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ und FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.

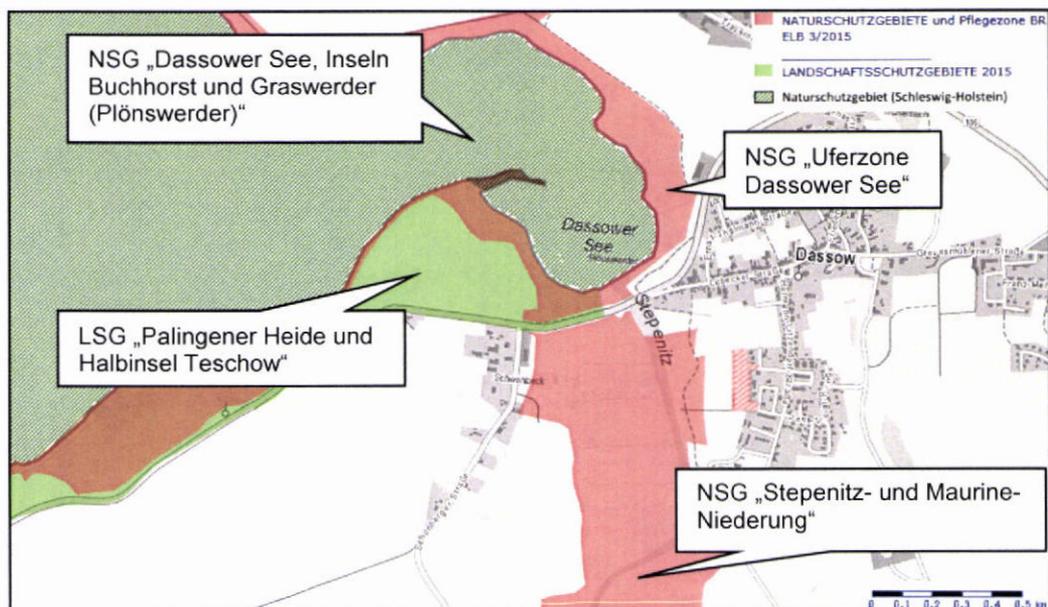
Die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ liegen jedoch nur etwa 100-150 m vom Plangebiet entfernt, sodass

eine Beeinträchtigung potentiell möglich ist. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für die beiden Gebiete ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

#### Nationale Schutzgebiete

Folgende nationale Schutzgebiete sind im Umkreis des Plangebietes vorhanden (s. Abbildung 8):

- NSG „Uferzone Dassower See“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 150 m)
- NSG „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder (Plönswerder)“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m)



**Abb. 8:** nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow

(Quelle: veränderte Darstellung nach: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und [www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de))

#### **NSG „Uferzone Dassower See“**

Das NSG hat eine Fläche von 148 ha.

Der Schutzzweck ist in der NSG-Verordnung vom 21.08.2000 wie folgt definiert: „Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung und der Entwicklung der Uferzone des Dassower Sees und zwar vorrangig:

- der Sicherung der Flachufer als Standort der an diesen Lebensraum speziell angepassten Pflanzenarten- und Pflanzengesellschaften, wie ausgedehnte Brackwasserröhrichte, Flutrasen und Brackwasserhochstaudenfluren, und als Lebensraum der dort brütenden Vogelarten,
- dem Erhalt der im Norden des Gebietes an den Röhrichtgürtel angrenzenden Steilufer mit den Gebüsch- und Vorwaldbiotopen,
- dem Schutz und der Entwicklung der an den See angrenzenden Niederungsbereiche mit Bruchwäldern und Feuchtwiesen einschließlich des

Grotendiek Teiches sowie der am ehemaligen Kolonnenweg befindlichen Sandtrockenrasen als Standort speziell an diese Lebensräume angepasster Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften sowie als Lebensraum einer Vielzahl gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Vogel-, Amphibien-, Reptilien- und Insektenarten,

- dem Erhalt der Struktur und relativen Ruhe des Gebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Dassower See mit seiner überregionalen Bedeutung als Mauser- und Rastplatz für einige Wasservogelarten,
- dem Erhalt der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichen Interesse "Einjährige Spülsäume", "Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation", "Atlantische Salzwiesen" und " Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe" gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42).

#### **NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“**

Das NSG hat eine Fläche von 516 ha.

Der Schutzzweck ist in der NSG-Verordnung vom 28.08.1996 wie folgt definiert: „Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung eines großflächigen Durchströmungsmoores, in das durch Rückstau aus dem Dassower See am Flußbett ein Überflutungsmoor eingelagert ist. Grundwasseraustritte führen an den Talrändern örtlich zur Quellmoorbildung. Das Gebiet ist geprägt von ausgedehnten, zum Teil salzwasserbeeinflussten Großseggen- und Röhrichtbeständen, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren. Eingelagert sind Gehölzbestände, insbesondere Bruchwälder und Hecken. Das Gebiet ist Lebensraum von speziell auf diese Verlandungsbereiche angewiesenen, besonders geschützten und vom Aussterben bedrohten Pflanzenarten und Vogelarten sowie gefährdeten oder stark gefährdeten Fischarten, Libellen und Spinnenarten. Durch gezielte Pflegemaßnahmen und die Durchführung extensiver Bewirtschaftungsformen soll die reiche floristische Ausstattung erhalten werden. In dem Gebiet ist ferner ein Os vorhanden, bestehend aus vier Kuppen aus Kiessanden ohne Geschiebemergeldecke, dessen Erhaltung ebenfalls Schutzziel des Naturschutzgebietes ist.“

#### **NSG „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder (Plönswerder)“**

Das NSG hat eine Fläche von etwa 800 ha.

Der Schutzzweck ist in der Landesverordnung über das NSG vom 07.02.1983 wie folgt definiert: „Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz einer fast abgeschlossenen Seitenbucht des eiszeitlichen Talsystems der Trave einschließlich zweier Inseln mit Trockengrasfluren, Feldgehölzen und Röhrichtbeständen als Lebensraum einer artenreichen und landschaftstypischen Pflanzen- und Tierwelt, u.a. als Sommerrast- und Überwinterungsgebiet für nordische Wasservögel am Schnittpunkt von zwei bedeutenden Vogelzugstraßen. In dem Naturschutzgebiet ist die Natur in ihrer Ganzheit zu erhalten und, soweit erforderlich, zu entwickeln und wiederherzustellen.“

### **LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“**

Das LSG hat eine Größe von 3177 ha.

Im GLRP WM (2008) wird das Gebiet wie folgt beschrieben:

- „Sicherung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds und Erhalt des abwechslungsreichen, großflächigen Landschaftsraums mit Restbeständen einer ehemals ausgedehnten *Calluna*-Heide und anderen Mager- und Trockenrasen, mesophilen Laubmischwäldern und Erlen-Bruchwäldern sowie einzelnen Moorseen und Kleingewässern.
- Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Regeneration der Naturgüter durch Sicherung der verschiedenen Biotoptypen auch in ihrer Funktion als Lebensraum einer großen Anzahl geschützter und bedrohter Tier- und Pflanzenarten; Sowohl der Landgraben mit seinen Feuchtstandorten und natürlichen Laubwaldbeständen, als auch die Trockenrasen entlang des in etwa parallel zur Landesgrenze verlaufenden Wegs mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen eines Sandmagerrasens sowie Flächen von *Calluna*-Heiden sind für den Naturhaushalt von Bedeutung. Diese Kombination verschiedener Biotoptypen stellt einen einmaligen Biotopkomplex dar, der unbedingt zu erhalten ist.
- Sicherung der noch erhaltenen typischen *Calluna*-Heide und der Trockenrasenstandorte, die in Teilen aus durch große Waldareale isolierten, kleineren Biotopen und linear verlaufenden Vernetzungselementen (wegebegleitend entlang der Waldränder) bestehen; Das in diesen naturräumlichen Gegebenheiten liegende Entwicklungspotenzial zur Ausbildung eines überregionalen Verbundsystems einer Heidelandschaft soll ebenfalls gesichert werden.
- Sicherung der schützenswerten Erlen- und Birkenbruchwälder und Laubmischwälder des Landgrabens mit ihrem wertvollen Feuchtbiotopcharakter, die einer menschlichen Beeinflussung jahrzehntelang entzogen waren, um ein Gewässernetz mit ausgedehnten Uferzonen vom Ratzeburger See über die Wakenitz und den Landgraben bis zur Trave als bedeutendes Verbundsystem zu erhalten; Zusätzlich haben die angrenzenden Rohrlichtzonen ein hohes Retentionsvermögen und sind für den Naturhaushalt von hoher Bedeutung.
- Erhalt der Moorseen und Toteislocher, Schwingrasen und Kleinseggenriede mit ihren z. T. stark gefährdeten Pflanzenarten, die sich durch eine jahrelange natürliche Entwicklung zu einem ausgeglichenen Ökosystem ausbildeten.
- Erhalt dieser attraktiven Landschaft für eine naturverträgliche Erholung, die sich in ihrer Kombination aus großen Waldarealen und offener Niederungslandschaft als besonders reizvoller Landschaftsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen darstellt; In dafür geeigneten Bereichen ist durch Nutzungslenkung der Erhalt dieser Landschaft zu sichern.“

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011 wurde veröffentlicht im Nordwest-Blick, Ausgabe Mai 2011, Seiten 10 bis 12, und besitzt damit entsprechenden Rechtscharakter.

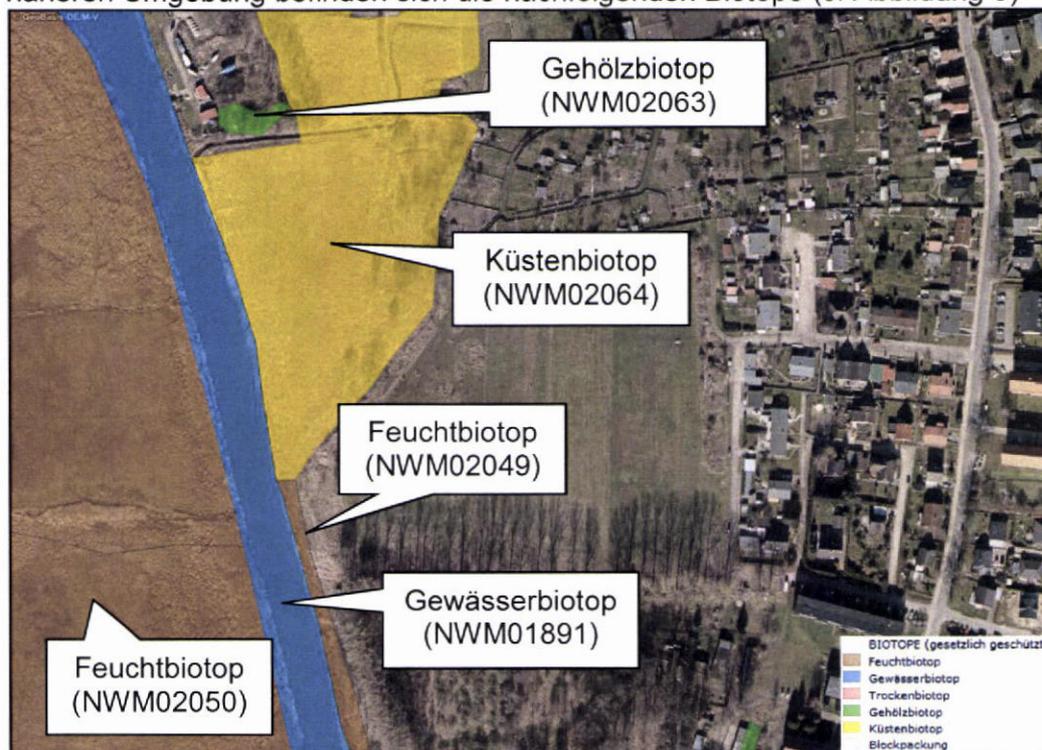
### Auswirkungen auf die Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten sind Beeinträchtigungen der Schutzzwecke der nationalen Schutzgebiete LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“, NSG „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder (Plönswerder)“ und NSG „Uferzone Dassower See“, nicht zu erwarten. Das

NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ befindet sich jedoch nur etwa 100 m vom Plangebiet entfernt, sodass Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Eine nähere Betrachtung unter Punkt 5.2 des Umweltberichts.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In der näheren Umgebung befinden sich die nachfolgenden Biotope (s. Abbildung 9)



**Abb. 09:** Biotope in der näheren Umgebung des Plangebietes  
(Quelle: veränderte Darstellung nach © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

- Nr. NWM01891: Stepenitz; Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschließlich der Ufervegetation
- Nr. NWM02049: Fluß; Phragmites-Röhricht; Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- Nr. NWM02050: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst; Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- Nr. NWM02063: Gebüsch/ Strauchgruppe; Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- Nr. NWM02064: Salzwiese bei Dassow; Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

#### Auswirkungen auf die geschützten Biotope

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### **5.1.1 Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow bestehen durch die Nutzung als Grünland/ Weide. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens und somit zu einer Beeinträchtigung des natürlichen Bodengefüges.

**5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	<p>Randlage der Stadt Dassow, die durch angrenzende östlich und nördlich angrenzende Siedlungsflächen sowie Grünlandflächen in der Umgebung geprägt ist.</p> <p>Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.</p>	<p>Die Stadt Dassow ist im RREP WM (2011) als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck eingestuft. Als solches sollen im besonderen Maß Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufgenommen werden.</p> <p>Im Bereich nördlich der Allee sind in Flächennutzungsplan Wohnbauflächen ausgewiesen, südlich davon jedoch Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Aufgrund der gesamtstädtebaulichen Situation mit der Einbindung der vorhandenen Gebäude, gebildet durch ein- und mehrgeschossige Gebäude im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs, wird der Bebauungsplan jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zum Vorentwurf sind die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 30 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Aufgrund der festgesetzten Art und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, können wesentliche Beeinträchtigungen durch verursachte Emissionen ausgeschlossen werden. Die durch die Planung bedingten Emissionen, darunter u.a. verkehrsbedingter Lärm und Abgase, werden als geringfügig eingeschätzt. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung des Umfeldes ist ebenso nicht davon auszugehen, dass sich die durch die Planung vorbereiteten Maßnahmen</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>erheblichen Immissionen aussetzen.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p><b>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Geringe bis mittlere Bedeutung der Grünlandflächen und Weiden. Mittlere bis sehr hohe Bedeutung der geschützten Biotope um Umkreis des Plangebietes. Hohe Bedeutung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume (eine Stieleiche, drei Rotbuchen) im Norden und Süden des Plangebietes und der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe (Pappeln) im Süden des Plangebietes.</p>	<p>Eine Überbauung der derzeit bestehenden Freiflächen – hier v.a. Grünlandflächen – und damit ein Lebensraumverlust ist erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes.</p> <p>Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nähe zu Störelementen keine potentielle Eignung als Äsungsfläche (siehe Punkt 5.3.3 des Umweltberichtes). Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es potentiell zu einer Verringerung der nutzbaren Äsungsfläche durch Verschiebung des Außenrandes der Grünlandflächen. Dieser geringfügige Verlust von untergeordneten Äsungsflächen wird als unerheblich eingeschätzt.</p> <p>Die geschützten Biotope im Umkreis des Plangebietes sind aufgrund der Entfernung nicht von dem Vorhaben betroffen.</p> <p>Das NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ liegt am Ufer der Stepenitz teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs. Ein Betreten des NSG ist außerhalb der gekennzeichneten Wege verboten. Eingriffe in die geschützten Uferbereiche erfolgen im</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 30 nicht. Eine Beeinträchtigung des NSG kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Rodung von Bäumen zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Lediglich eine Rotbuche im südlichen Plangebiet, südlich der Straßenverkehrsfläche, wird zum Erhalt festgesetzt. Für die nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume wurde am 21.11.2016 ein Antrag auf Ausnahme von §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gestellt. Die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2017. Die Rodung von 11 Bäumen wird durch die Anpflanzung von 11 Bäumen sowie Ersatzzahlungen für 17 Bäume ausgeglichen.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und externe Kompensationsmaßnahmen benannt (s. Punkt 5.4 des Umweltberichtes). Es ist vorgesehen, die erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ auszugleichen.</p> <p>Es erfolgte eine Potentialabschätzung möglicher betroffener, artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet (Punkt 5.3). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass erhebliche Auswirkungen auf das Arteninventar unter Berücksichtigung des gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraumes für Gehölzschnitte nicht zu erwarten sind.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>Am 02.11.2016 erfolgte zum Ermitteln der Waldgrenze im Südwesten des Plangebietes ein Vororttermin mit der Forstbehörde und dem Vermessungsbüro Holst und Krähmer. Es wurde festgestellt, dass sich die Gehölzfläche aus einer nicht mehr in Nutzung befindlichen Gartenfläche entwickelt hat. Sie ist als „Park“ einzustufen, weil kein Unterholz vorhanden ist, sodass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zur geplanten Bebauung eingehalten wird. Die Waldgrenze ist gemäß eingemessener Linie des Waldrandes vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer in der Planzeichnung dargestellt.</p>
<p><b>a5-a6) Boden, Wasser</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen sickerwasser- und/ oder grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an. Der Grundwasserflurabstand ist &gt;10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>). Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser.</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung im Sinne des Naturschutzrechtes.  Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt und externe Kompensationsmaßnahmen benannt (s. Punkt 5.4/5.5 des Umweltberichtes).  Durch Flächenversiegelung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses und einer geringfügigen Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.  Das Niederschlagswasser wird in der Stadt Dassow nur teilweise zentral entsorgt und abgeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Plangebiet grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbares</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			und/oder verschmutztes Oberflächenwasser soll über Anlagen des ZVG entsorgt werden. Die für die Regenwasserentsorgung benötigten Leitungen werden im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen im bereits im Bestand vorhandenen Baugebiet hergestellt und können für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 genutzt werden
<b>a7-a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Randlage der Stadt Dassow. Geringe bis mittlere Bedeutung der Grünlandflächen für die Frischluftentstehung.	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung und einem Verlust/ einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird. Es finden keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltigen Störungen der Luftzirkulation durch die Bebauung statt.
<b>a9) Landschaftsbild</b>	unerheblich	In der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes befindet sich kein landschaftlicher Freiraum. Es liegt ein urbaner Landschaftsbildraum vor, der ohne höhere Bedeutung ist. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung zur Sicherung von Freiraumstrukturen.  Das Gelände in der Umgebung des Plangebietes fällt zur Stepenitz hin ab. Generell niedrige Höhenlage.	Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt.  Die generell niedrige Höhenlage mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die geplanten Gebäude werden an die bestehende, ortstypische Bebauung angepasst und in offener Bauweise angelegt.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
<b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b>	unerheblich	In einer Entfernung von etwa 100-150 m befinden sich das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Die weiteren relevanten Natura2000-Gebiete befinden sich weiterer Entfernung.	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Natura2000-Gebieten bestehen keine direkten Auswirkungen (z.B. Flächenverluste).</p> <p>Von den Natura2000-Gebieten in der Umgebung sind aufgrund der relativen Nähe zum Plangebiet das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ näher zu betrachten. Auswirkungen auf die anderen Gebiete werden ausgeschlossen bzw. als unerheblich eingestuft.</p> <p>Aufgrund der schlechten Zugänglichkeit zur Stepenitz von Plangebiet aus (vorgelagerte Weiden und Salzwiesen mit Röhricht) sind keine „wilden Zugänge“ durch Anwohner zu erwarten oder nur als Einzelfälle zu werten. Dadurch sind Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und -Arten sowie von Vogelarten nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung für die beiden Natura2000-Gebiete liegt der Begründung als Anlage bei.</p>
<b>c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung</b>	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	Unter Berücksichtigung von Vorschriften und Gesetzen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
<b>d) Umweltbezogene Ausw. auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b>	unerheblich	Derzeit sind keine Kulturgüter oder Baudenkmale im Plangebiet bekannt.	-
<b>e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern</b>	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich	-	Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.
<b>g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts</b>	unerheblich	<p>Ein wirksamer Teilflächennutzungsplan für die Stadt Dassow liegt vor. Das nördliche Plangebiet ist als Wohnbauflächen, das südliche als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.</p> <p>Ein Landschaftsplan liegt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht vor.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angenommen, da im südlichen Plangebiet eine Einbindung der vorhandenen Gebäude durch ein- und mehrgeschossige Gebäude verfolgt wird.</p> <p>Ein Landschaftsplan ist für das nördliche Stadtgebiet (ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz) vorhanden. Für den südlichen Bereich der Stadt Dassow soll ein Landschaftsplan aufgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass der aus dem Flächennutzungsplan</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			entwickelte Bebauungsplan vor Erstellung des Landschaftsplanes Rechtskraft erlangt.
<b>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b>	unerheblich	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</b>	unerheblich	-	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Eine Minderung der negativen Auswirkungen erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p>

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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. 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.

#### 5.3.1 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): *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.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.2 Relevanzprüfung

Das Plangebiet weist neben Einzelbäumen und der Pappelallee als Biotope Ruderalstandorte, Siedlungsgebüsche, Frischgrünland, Artenarmen Zierrasen und Nutzgärten auf.

Aufgrund der Lage am Rand der Siedlungslage der Stadt Dassow besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke. Die Grünlandfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt und ist dementsprechend von relativ niedrigem Bewuchs geprägt.

#### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Aufgrund der Nutzung des Grünlands als Pferdekoppel und den angrenzenden anthropogenen Nutzungen sind keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten.

Potentielle Brutplätze sind die Gehölze und Einzelbäume innerhalb des Plangebietes. Diese werden im Zuge der Baufeldberäumung beseitigt. Für die zu fallenden, geschützten Einzelbäume und Alleebäume gibt es bereits eine Rodungsgenehmigung und entsprechende Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebietes.

Es ist innerhalb des Plangebietes mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Mit Rastvögeln ist aufgrund der Nähe zu bestehender Bebauung nicht zu rechnen. Das Plangebiet weist durch seine Nutzung als Pferdekoppel nur eine geringfügige Bedeutung als Äsungsfläche auf.

#### **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und**

#### **III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie**

Aufgrund der relativ strukturarmen naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Nutzung des Gebietes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

Für die zu fallenden geschützten Einzel- und Alleebäume wurde ein Rodungsantrag gestellt. Im Zuge dessen wurden die Bäume in Augenschein genommen. Geeignete Höhlen für Fledermäuse lagen nicht vor.

### 5.3.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

#### *Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, werden zeitlich befristet und werden daher als nicht erheblich angesehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen*

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

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

### 5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 und der damit verbundenen Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung i.S. des Dauerwohnens kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

#### 5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur

Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Eingriffe in einseitige Baumreihen an Feldwegen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Eingriffe auf den geschützten Baumbestand der Stadt Dassow sind gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow“ vom 16.03.2004 zu bewerten.

#### 5.4.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### Naturraum und Geologie

Die Stadt Dassow liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Dassower Becken" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 04.11.2015)

Das Plangebiet liegt östlich der Niederung der Stepnitz. Hier sind verschiedene vom Grundwasser beeinflusste Niedermoorböden (Niedermoor/- Erdniedermoor (Erdfen)/- Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mudden oder mineralischen Sedimenten) anzutreffen. In degradierten Bereichen sind diese Böden von Stauwassereinfluss geprägt. In östlicher Richtung gehen die Niederungsbereiche in Grundmoränenbereiche über. Hier kommen Gleyböden in verschiedenen Ausprägungen mit einem starken Stauwasser- und /oder mäßigen Grundwassereinfluss vor. Das Relief ist eben bis kuppig (vgl. Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 04.11.2015).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 5 – 15 m über NN. Das Gelände steigt nach Osten an (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 04.11.2015).

##### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow liegt im südwestlichen Teil der Stadt und umfasst anteilig die Flurstücke 6/61, 10/3 und 11/17 der Flur 1 der Gemarkung Lütgenhof.

Für die hier vorliegende, naturräumliche Betrachtung werden Informationen aus Luftbildern und der Vor-Ort-Begehung vom 15.09.2015 herangezogen.

Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen (**Abbildung 10 und 11**).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung westlich der Hermann-Litzendorf-Straße an. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage (PK). Die östliche Grenze bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung (OEL) an der Hermann-Litzendorf-Straße. Im Südosten schließt sich das Neubaugebiet in Plattenbauweise mit Grünflächen (OGP) am Ulmenweg an. Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Garagenkomplexe mit je sechs Garagen und Kleingärten mit angrenzendem Gehölzbestand aus heimischen Baumarten (PWX). Südwestlich befinden sich weitere Kleingärten mit dem angrenzenden Siedlungsgehölz (PWX), ein Feldweg (OVU) sowie eine Baumreihe aus Pappeln (BRG) mit vereinzelt Buchen (BBA) und weiteren Gehölzen wie Walnuss, Kirsche, Weißdorn und Schwarzer Holunder (PHX).

Der Feldweg und die Baumreihe aus Pappeln, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist, verlaufen in west-östlicher Richtung und reichen in das Plangebiet hinein. Nach Westen schließt sich an das Plangebiet eine als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche (GIF) an, die im Norden durch einen Pfad entlang der Kleingartenanlage begrenzt ist.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist ein Teil der als Pferdekoppel genutzten Grünlandfläche (GIF). Daran schließen sich im nördlichen Bereich bis zum Feldweg (OVU) Flächen an, auf denen sich Gartenabfälle, Grünschnitt, Wurzelballen, Bauschutt und ähnliches befinden (OSM). Diese Flächen werden von artenarmen Zierrasen (PER) umgeben. An den vermüllten Flächen bzw. in der Nähe wachsen zwei Stiel-Eichen, von denen die südlichere mit einem Stammumfang von 164 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

Der Feldweg (OVU) verläuft in Süd-Nord-Richtung und die Fahrspur verliert sich im Norden des Plangebietes in dem artenarmen Zierrasen (PER). In südlicher Richtung mündet der Feldweg in die unbefestigte Hermann-Litzendorf-Straße (OVU). Der an den Feldweg östlich und westlich angrenzende artenarme Zierrasen (PER) geht in südlicher Richtung in eine Ruderale Staudenflur (RHU) über.

An die Pferdekoppel im mittleren Bereich des Plangebietes schließt eine weitere vermüllte und als Lagerfläche für Maschinen und Hänger dienende Fläche (OSM) an. Zur Pferdekoppel hin wird diese Fläche von einem Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten (PHY) begrenzt. Östlich schließt sich artenarmer Zierrasen (PER) an, auf dem drei jüngere Eichen (BBJ) wachsen. Der Zierrasen wird in östlicher Richtung von der unbefestigten Hermann-Litzendorf-Straße (OVU) begrenzt, die am östlichen Rand in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Plangebietes verläuft.

In südlicher Richtung schließt sich an die vermüllte Fläche (OSM) eine weitere Ruderale Staudenflur (RHU) an, auf der auch Gartenabfälle abgelagert werden (OSM). Im nördlichen und südlichen Bereich dieser Staudenflur wächst je ein Brombeergebüsch (PHX). Auf der zur Pferdekoppel zugewandten Seite wachsen in kleineren Gruppen stehende jüngere Einzelbäume wie Apfel, Kirsche, Kastanie, Walnuss und Ulme (PWX). Zum unbefestigten Weg hin befindet sich artenarmer Zierrasen (PER), auf dem ein Freileitungsmast steht.

Die unbefestigte Hermann-Litzendorf-Straße (OVU) verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes in östliche Richtung entlang der vorhandenen Bebauung an der und geht in den teilbefestigten Ulmenweg (OVW) über. An der Kurve des unbefestigten Weges geht ein Feldweg (OVU) in westlicher Richtung ab. Nördlich des Feldweges grenzt die Pferdekoppel an und südlich entlang des Feldweges steht eine Baumreihe aus Pappeln (BRG). Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Zwischen den Pappeln wachsen auch ältere Einzelbäume (BBA) wie zwei Gemeine Eschen, drei Rot-Buchen und eine Hainbuche, sowie Siedlungsgebüsche aus Walnuss, Kirsche, Weißdorn und Schwarzem Holunder (PHX). Die drei Rot-Buchen sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im südlichen Bereich des Plangebietes schließen an die Baumreihe Nutzgärten (PGN) an.



Abb. 10: Naturräumlicher Bestand – nördlicher Bereich

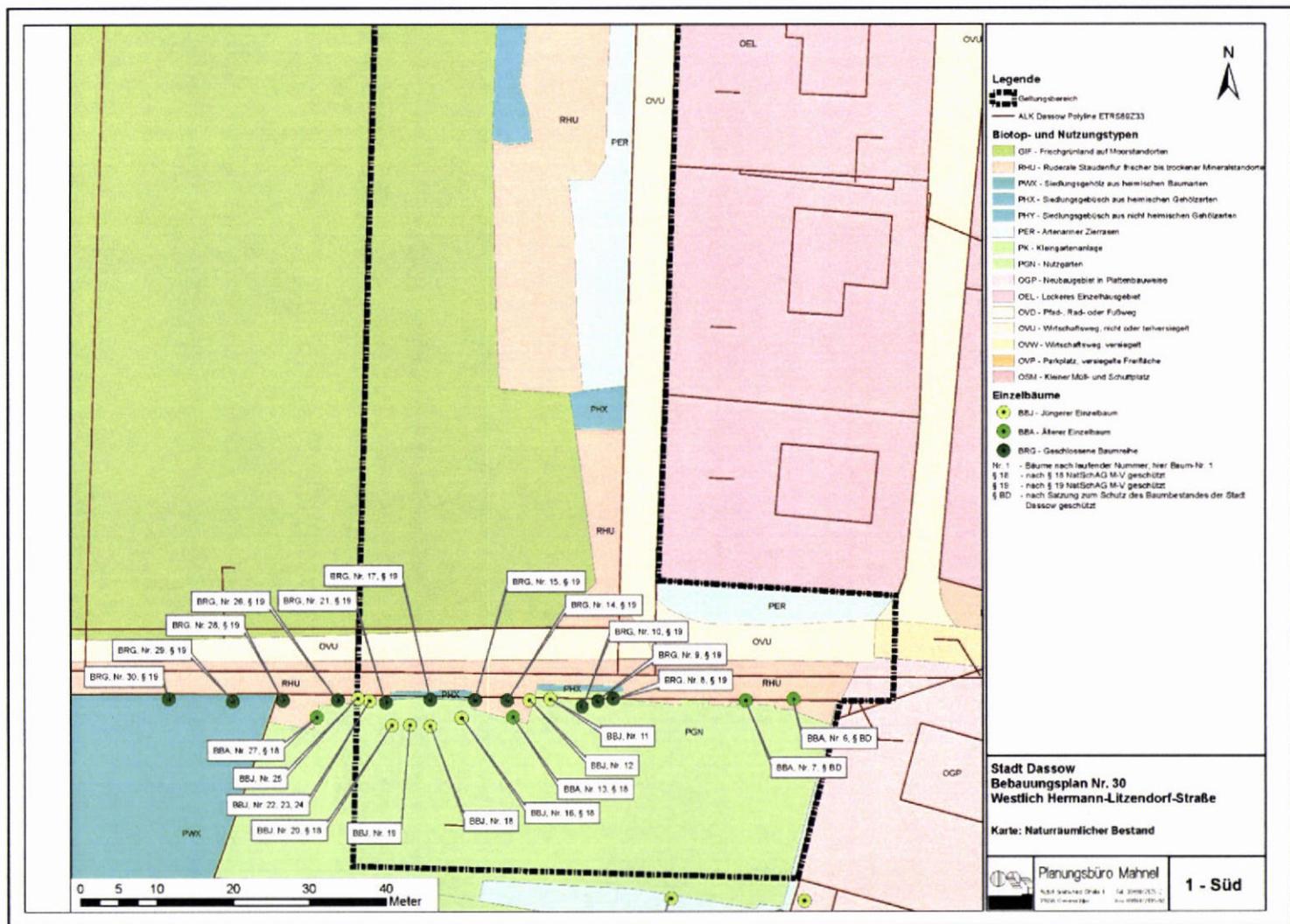


Abb. 11: Naturräumlicher Bestand – südlicher Bereich

### Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Bäume werden in der Flächenberechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet.

Der Eingriff in die nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V und nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes wird unter Punkt 5.4.4 bilanziert. Alle anderen Gehölze mit einem Stammumfang kleiner 100 cm sind keine gesetzlich geschützten Bäume. Daher entfällt ein Ausgleich bei eventuellem Eingriff.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet **Tabelle 1**, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- . Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich) liegenden Biotope bewertet (**Tabelle 2, Abbildung 10 und 11**). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

**Tab. 2:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, BWB = besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop, § 20 = nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschütztes Biotop, § 19 = nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V Schutz der Alleen, Baumschutzsatzung Dassow = Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	3	2	§ 19	
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	4	2/3	§ 18, Baumschutzsatzung Dassow	
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1			1
9.2.3	GIF	Frischgrünland auf Moorstandorten				3
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3		2
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-			0,4
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0,3
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-			0,5
14.7.1	OVD	Pfad, -Rad- und Fußweg	-			0,1
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-			0,1
14.10.3	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	-			0

Für die **geschlossene Baumreihe (BGR)** im südlichen Bereich des Plangebietes gilt ein gesetzlicher Schutz nach § 19 NatSchAG M-V. Die Baumreihe besteht aus älteren Einzelbäumen der Pappel. Davon befinden sich sieben Pappeln innerhalb des Geltungsbereiches. Die Pappeln stehen zum Teil nördlich des Zaunes der Nutzgärten, einige stehen auch in den Nutzgärten bzw. im Zaun. Innerhalb der Baumreihe bzw. zwischen den Pappeln wachsen Laubbäume wie Eschen, Rotbuchen und Hainbuchen (Jüngere und Ältere Einzelbäume) sowie einzelne Sträucher und jüngere Einzelbäume (Schwarzer Holunder, Weißdorn, Kirsche und Walnuss (PHX)). An einigen Stellen sind Gartenabfälle und Müll zu finden. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 (Baumschutzkompensationserlass) und gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (Alleenerlass) durchzuführen (siehe Punkt 5.4.4).

#### **Ältere und jüngere Einzelbäume (BBA und BBJ)**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich sechs weitere **ältere Einzelbäume (BBA)** und zwölf **jüngere Einzelbäume (BBJ)**. Es sind Laubbäume wie Stiel-Eiche, Rot-Buche, Gemeine Esche, Hainbuche und Pappel. Im nördlichen Bereich stehen zwei einzelne Stiel-Eichen und drei weitere Stiel-Eichen, die vermutlich gepflanzt worden sind. Die anderen Einzelbäume wachsen im Bereich der Baumreihe. Die Bäume haben zum Teil Stammschäden, sind im Zaun eingewachsen bzw. der Maschendrahtzaun wurde am Stamm befestigt oder es hängt Werkzeug im Geäst. Ältere Bäume mit einem Stammumfang größer gleich 100 cm sind nach § 18 NatSchAG M-V bzw. nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004 (Baumschutzsatzung Dassow) geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen ist gemäß des Baumschutzkompensationserlasses und der Baumschutzsatzung Dassow durchzuführen.

Das **Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)** wurde zum Zeitpunkt der Kartierung zum Teil als Pferdekoppel genutzt. Durch die Weidenutzung sind teilweise offene Bodenstellen vorhanden. Der Biotoptyp ist in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung nicht enthalten. Gemäß der Biotopkartieranleitung entsprechen die Vegetationseinheiten und charakteristische Pflanzenarten des Biotoptyps Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF) dem Biotoptyp Frischwiese (GMF). Demnach wird der Kompensationswert mit **3** eingestuft.

Der Kompensationswert des Biotoptyps Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF) wurde gemäß Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Umwelt, Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme 19.05.2017) korrigiert.

Die **Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** befindet sich an mehreren Stellen östlich des als Pferdekoppel genutzten Grünlandes. Innerhalb dieser Flächen befinden sich mehrere Stellen an denen Gartenabfälle abgelagert werden. Daher wird ein unterer Kompensationswert von **2** angesetzt.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere **Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX)**. Die zwei kleineren Gebüsche bestehen aus Brombeeren. Das schmale Gebüsch östlich entlang des Grünlandes gelegen, wird von jungen Bäumen und Sträuchern wie Apfel, Kirsche, Kastanie, Walnuss, Ulme, Rose und Weißdorn und einem toten Baum gebildet. Der Kompensationswert wird mit **1** eingestuft.

#### **Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)**

Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Das Gebüsch befindet sich im mittleren Plangebietsbereich zwischen dem Grünland und der als Lagerplatz genutzten Fläche (OSM). Der Kompensationswert wird mit **0,4** eingestuft.

#### **Artenarme Zierrasen (PER)**

Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Der Zierrasen unterliegt einer intensiven Nutzung (regelmäßiger

Schnitt) und weist nur einen geringen Kräuteranteil auf. Der Kompensationswert wird mit **0,3** eingestuft.

#### **Nutzgarten (PGN)**

Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. In den Nutzgärten sind Bereiche mit Gemüsebeeten, Blumenrabatten, Obstgehölze und Rasen vorhanden. Es wird ein Kompensationswert von **0,5** angesetzt.

#### **Pfad, -Rad- und Fußweg (OVD) und Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)**

Die Biotoptypen sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Für die unversiegelten bzw. teilversiegelten Wege wird ein Kompensationswert von **0,1** angesetzt.

#### **Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)**

Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein Kompensationswert von **0** angesetzt.

### 5.4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung – für flächenhafte Eingriffe

#### *Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung*

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 30 westlich der Hermann-Litzendorf-Straße der Stadt Dassow maßgebend. Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 9.300 m<sup>2</sup>.

#### Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung auf den Baugrundstücken wird von einer maximalen Versiegelung von 45 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 45 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.

### Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

### Abgrenzung der Wirkzonen

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird verzichtet. Dies wird damit begründet, dass die Biotoptypen mit einer Wertstufe  $\geq 2$  durch das Vorhaben darüber hinaus nicht wesentlich mehr beeinträchtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der schon vorhandenen anthropogenen Vorbelastung des Gebietes, d.h. durch die Fremdnutzung der Grünfläche (für Ablagerungen und Verbrennung von Gartenabfällen, Lagerung von Hänger, Traktor, Bauwagen und Gerätschaften sowie Ablagerung von Müll) und dem vorhandenen Weg, mit der Realisierung des Vorhabens keine zusätzlichen Auswirkungen auf hochwertige Biotopstrukturen ergeben. Derzeit besteht keine Abgrenzung von dem vorhandenen Weg zur vorhandenen Grünfläche. Eine Nutzung dieser Grünfläche über den vorhandenen Weg ist somit vollumfänglich gegeben. Durch die Planung wird eine Verbesserung zum Schutz der verbleibenden Grünfläche vorgenommen. Der vorhandene Weg ist nun als öffentliche Verkehrsfläche geregelt. Durch eine durchgängige Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft über einen Zaun und Anpflanzungen entlang der rückwärtigen Grundstückflächen wird angenommen, dass die Frequentierung der Grünfläche durch Anwohner erheblich reduziert wird und dass die Beeinträchtigungen, die durch die vorhandene Verkehrsfläche bestehen und die zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Licht und Abgase minimiert werden.

### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt an bebaute und intensiv genutzte Flächen, eine Kleingartenanlage, Nutzgärten sowie an nicht oder teilversiegelte Wege an. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

*Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung*

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für Straßen und Gebäude wird ein Versiegelungsgrad von 100% (Vollversiegelung) angesetzt, Dies wird durch einen Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,3. Für die Errichtung von Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% noch zulässig. Somit wird sich für die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Versiegelung von 45% der Grundflächen ergeben. Für die übrigen 55 % wird angenommen, dass eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust erfolgt.

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x (K+Z) x KF gerundet [m <sup>2</sup> ]
<b>Biotope zu Wohnbaufläche</b>					
Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)	1.313,26	3	0,5	0,75	3.447
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	588,43	2	0,5	0,75	1.103
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	134,42	1	0,5	0,75	151
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	112,11	0,4	0,5	0,75	76
Artenarmer Zierrasen (PER)	158,33	0,3	0,5	0,75	95
Nutzgarten (PGN)	622,35	0,5	0,5	0,75	467
<b>Biotope zu Straße</b>					
Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)	8,23	3	0,5	0,75	22
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	391,77	2	0,5	0,75	735
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	34,71	1	0,5	0,75	39
Artenarmer Zierrasen (PER)	408,15	0,3	0,5	0,75	245
Nutzgarten (PGN)	10,74	0,5	0,5	0,75	8
<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>3.782,50</b>	<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFA</b>			<b>6.387</b>

Tab. 4: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x KF [m <sup>2</sup> ]
Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)	1.738,00	3	0,75	3.911
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	572,34	2	0,75	859
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	70,22	1	0,75	53
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)	15,62	0,4	0,75	5
Artenarmer Zierrasen (PER)	499,93	0,3	0,75	112
<b>Summe Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.896,11</b>	<b>Summe Funktionsverlust KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>4.939</b>

55% der zukünftigen Wohnbauflächen werden nicht überbaut und entwickeln sich zu Gärten. Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche auf den Wohngrundstücken wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt, weil diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden (Tabelle 5).

Tab. 5: Minimierung des Eingriffs

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m <sup>2</sup> ]	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x M x KF [m <sup>2</sup> ]
Frischgrünland auf Moorstandorten (GIF)	1.738,00	-0,5	0,75	-652
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	572,34	-0,5	0,75	-215
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	70,22	-0,5	0,75	-26
<b>Summe Minimierung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.380,56</b>	<b>Summe Minimierung KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>-893</b>

### Gesamtbilanzierung

#### *Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

In der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes befindet sich kein landschaftlicher Freiraum. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt. Durch Nutzung schon anthropogen beeinträchtigter Flächen, wird die Inanspruchnahme anderer wertvollerer Außenbereichsflächen verhindert. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

#### *Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen.

#### *Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

#### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Es liegt ein urbaner Landschaftsbildraum vor, der ohne höhere Bedeutung ist. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 10.434 m<sup>2</sup> KFÄ (Tabelle 6).

Tab. 6: Multifunktionaler Gesamteingriff

<b>Maßnahme</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Versiegelung	6.387
Biotopverlust durch Funktionsverlust	4.939
Minimierung	-893
Multifunktionaler Gesamteingriff	10.434

#### 5.4.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in den geschützten Baumbestand

##### Baumbestand, Eingriff und Rodung von Bäumen im Plangebiet

Die Stadt Dassow plant durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 weitere Flächen für die Bebauung zum Wohnen i.S. des Dauerwohnens angrenzend zur vorhandenen Bebauung an der Hermann-Litzendorf-Straße zu schaffen. Hierzu werden schon anthropogen genutzte Flächen, wie Nutzgärten sowie Grünflächen, die als Lagerung von Gartenabfälle, Grünschnitt, Wurzelballen, Bauschutt und als Stellplatz für Maschinen und Hänger zweckentfremdet werden, verwendet.

Bei Verwirklichung der städtebaulichen Planziele sind drei Einzelbäume (eine Stiel-Eiche (Nr. 2) und zwei Rot-Buchen (Nr. 16 und 20)) von einer Rodung betroffen, die nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (§18 NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind, eine Stiel-Eiche (Nr. 1), die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004 (Baumschutzsatzung) geschützt ist, sowie acht Pappeln (Nr. 8, 9, 10, 14, 15, 17, 21 und 26) einer Baumreihe, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

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.

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.“

Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs.1 sind „[...] einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen [...] gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von [...] einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten [...].“

Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M- V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen, wenn Voraussetzungen nach § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher durch Neuanpflanzungen auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

Für die drei jüngeren Stiel-Eichen (Baum 3, 4 und 5) ist eine Verpflanzung geplant. Die drei Stiel-Eichen sollen für die Neuanpflanzungen entlang der Herman-Litzendorfstraße im Plangeltungsbereich verwendet werden.

Die Bilanzierung der Rodungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Begründung des Eingriffs aufgeführt.

### Begründung des Eingriffs

Die Stadt Dassow ist durch die Lage an der Bundesstraße B105 und der Landesstraße L01 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadtgemeinde Dassow soll als Grundzentrum neben Lüdersdorf und Schönberg zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Grevesmühlen Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum Lübeck soll Dassow in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. RREP WM 2011: 3.2.2 Grundzentren).

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.

Demnach verfolgt die Stadt Dassow durch die vorliegende Satzung das Ziel, die ihr zugeschriebenen Funktionen als Grundzentrum wahrzunehmen und durch die planungsrechtliche Vorbereitung von Flächen entsprechend Wohnraum für die Bevölkerung bereitstellen zu können.

Für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen wurden von der Stadt Dassow Flächen ausgewählt, die sich in einem bereits baulich vorgeprägten und anthropogen genutzten Bereich befinden und sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung westlich der Hermann-Litzendorfstraße anschließen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Arrondierung zur vorhandenen Straße.

Im östlichen Plangebiet wird die bereits vorhandene befestigte Fläche als Straße ausgebaut und dient der verbesserten verkehrlichen Anbindung des bereits baulich genutzten Bereiches an der Hermann-Litzendorf-Straße und übernimmt gleichzeitig Funktionen für die Erschließung und verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes.

Die Stadt Dassow hat alternative Standorte für eine Wohnbebauung innerhalb des Stadtgebietes überprüft. Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich zum jetzigen Planungsstand keine alternativen Standorte zur Abdeckung des Wohnbedarfs.

Die Flächen westlich der Hermann-Litzendorf-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Im südlichen Bereich gehen die Wohnbauflächen in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage über. Unter Beachtung der gesamten städtebaulichen Situation mit der Einbindung der vorhandenen Gebäude, gebildet durch eingeschossige und

mehrgeschossige Gebäude im südlichen Bereich des Plangebietes, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Demnach entspricht das Planungsziel, eine künftige Bebauung auf den geplanten Grundstücken zuzulassen, den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Ein Erhalt der betroffenen Bäume (zwei Stiel-Eichen (Nr. 1 und 2), zwei Rot-Buchen (Nr. 16 und 20)) sowie acht Pappeln (Nr. 8, 9, 10, 14, 15, 17, 21 und 26)) ist jedoch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich.

Aufgrund der oben genannten Gründe wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen am 21.11.2016 ein Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V für die Rodung von drei gesetzlich geschützten Einzelbäumen, ein Antrag auf Ausnahme von § 4 Baumschutzsatzung für die Rodung einer Stiel-Eiche und ein Antrag auf Ausnahme von § 19 NatSchAG M-V für die Rodung von acht gesetzlich geschützten Bäumen einer Baumreihe gestellt. Die Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erfolgte mit Schreiben vom 17.01.2017.

#### Baumbestand

Die angegebenen Daten zum Stammumfang bzw. Stammdurchmesser und Kronendurchmesser sind dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 250 mit Datum vom 16.10.2014, mit Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83 und Höhenbezug HN 76, der vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, erstellt wurde, entnommen, wenn nichts anderes erwähnt wird.

Bei den nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen handelt es sich um eine Stiel-Eiche und um zwei Rot-Buchen.

Die Stiel-Eiche (Baum-Nr. 2) befindet sich im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 6/61 der Flur 1 in der Gemarkung Lütgenhof. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurde ein Stammumfang von 164 cm gemessen. Der Kronendurchmesser beträgt 9,0 m. Im unteren Stammbereich besitzt die Stieleiche mehrere Astungswunden, die der Baum teilweise begonnen hat zu überwallen (**Abbildungen 13 und 14**). Die Stiel-Eiche besitzt einen tiefen Kronenansatz und eine breite Krone, die von mehreren Starkästen gebildet wird.



Abb. 12: Stiel-Eiche, Nr. 2



Abb. 13: Stiel-Eiche, Nr. 2

Die zwei Rot-Buchen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes nahe der Baumreihe aus Pappeln auf dem Flurstück 11/17 der Flur 1 in der Gemarkung Lütgenhof. Beide Rot-Buchen stehen innerhalb der als Nutzgarten genutzten Bereiche.



Abb. 14: Rot-Buche, Nr. 16

Die Rot-Buche (Baum-Nr. 16) besitzt einen Stammumfang von 94 cm. Nach einer Vor-Ort-Begehung wird der Stammumfang jedoch als größer gleich 100 cm eingeschätzt und die Rot-Buche als geschützter Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V betrachtet. Der Kronendurchmesser beträgt 10,0 m. Im unteren Stammbereich zweigt ein Starkast ab (**Abbildung 15**).

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurde für die Rot-Buche (Baum-Nr. 20) ein Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,4 m geschätzt, der einem Stammumfang von 94 bis 126 cm entspricht. Demnach wird die Rot-Buche als geschützter Baum gemäß § 18 NatSchAG M-V betrachtet. Am Stammfuß besitzt die Rot-Buche eine große Stammverletzung (**Abbildung 16**). Die Krone ist schmal ausgebildet (**Abbildung 17**).



Abb. 15: Rot-Buche, Nr. 20 (rechter Baum)



Abb. 16: Rot-Buche, Nr. 20

Bei den nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen handelt es sich um acht Pappeln (**Abbildung 18**), die sich am nördlichen Rand des Flurstücks 11/17 der Flur 1 in der Gemarkung Lütgenhof befinden. Die Pappeln stehen zum Teil innerhalb der bewirtschafteten Nutzgärten oder sind in den vorhandenen Zaun integriert bzw. eingewachsen. Unter den Pappeln sind einzelne Sträucher und jüngere Einzelbäume (Schwarzer Holunder, Weißdorn, Walnuss, Kirsche) aufgewachsen. An einigen Stellen sind zwischen den Pappeln Gartenabfälle und Müll, sowie abgebrochene Äste zu finden.

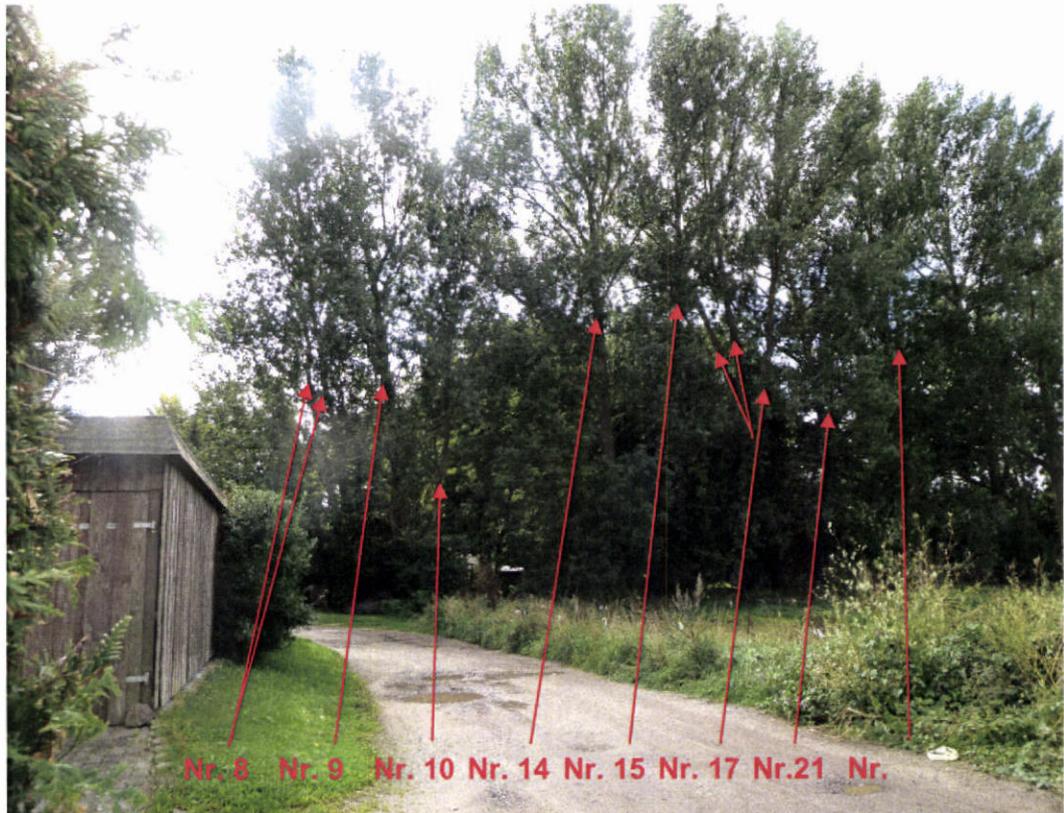


Abb. 17: gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Pappeln



Abb. 18: Pappeln, Baum-Nr. 8, 9 und 10

Die Pappel (Baum-Nr. 8) bildet bereits im unteren Stammbereich eine Dreistämmigkeit aus (**Abbildung 19**). Die Stammdurchmesser der Stämmlinge betragen 0,2 m, 0,3 m und 0,4 m, die Stammumfänge von 63 cm, 94 cm und 126 cm entsprechen. Der Kronendurchmesser beträgt 15,0 m.

Die Pappel (Baum-Nr. 9) bildet im unteren Stammbereich eine Zweistämmigkeit aus (**Abbildung 20**). Die geschätzten Stammdurchmesser der Stämmlinge betragen 0,2 m und 0,4 m, die Stammumfänge von 63 cm und 157 cm entsprechen. Der Kronendurchmesser beträgt 15,0 m. Der Baum wird von den Eigentümern des Nutzgartens stark beansprucht bzw. zweckentfremdet genutzt (**Abbildung 20**).

Die Pappel (Baum-Nr. 10, **Abbildung 21**) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,3 m. Nach einer Vor-Ort-Begehung wird der Stammdurchmesser jedoch zwischen 0,3 und 0,4 m eingeschätzt, der einem Stammumfang von 94 cm bis 126 cm entspricht. Der Kronendurchmesser beträgt 8,0 m.



**Abb. 19:** Pappel, Baum-Nr. 9



**Abb. 20:** Pappel, Baum-Nr. 10

Die Pappel (Baum- Nr. 14, **Abbildung 22**) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,8 m. Im Rahmen der Vor-Ort-Begehung wurde ein Stammumfang von 260 cm aufgenommen. Der Kronendurchmesser beträgt 12,0 m.

Die Pappel (Baum-Nr. 15, **Abbildung 23**) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,75 m, der einem Stammumfang von 236 cm entspricht. Der Kronendurchmesser beträgt 12,0 m.



Abb. 21: Pappel, Baum-Nr. 14



Abb. 22: Pappel, Baum-Nr. 15



Abb. 23: Pappel, Baum-Nr. 17

Die Pappel (Baum-Nr. 17) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,9 m, der einem Stammumfang von 283 cm entspricht. Der Kronendurchmesser beträgt 16,0 m. Die Pappel steht innerhalb des Nutzgartens direkt am Zaun, der teilweise am Baum befestigt bzw. schon in der Borke des Baumes eingewachsen ist (**Abbildung 24**).



Abb. 24: Pappel, Baum-Nr. 21

Die Pappel (Baum-Nr. 21) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,75 m, der einem Stammumfang von 236 cm entspricht. Der Kronendurchmesser beträgt 14,0 m. Die Pappel befindet sich im Zaun, d.h. der angrenzende Zaun ist in die Borke des Baumes eingewachsen bzw. am Baum befestigt (**Abbildung 26**).



Abb. 25: Pappel, Baum-Nr. 26

Die Pappel (Baum-Nr. 26) besitzt einen Stammdurchmesser von 0,75 m, der einem Stammumfang von 236 cm entspricht. Der Kronendurchmesser beträgt 14,0 m. Die Pappel steht nördlich des Zaunes, außerhalb der Nutzgärten (Abbildung 26).

Die im Planungsstand Vorentwurf dargestellten Pappeln (Bäume Nr. 7 und 6), die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004 (Baumschutzsatzung Dassow) geschützt sind, sind bei der Vorortaufnahme nicht mehr vorhanden gewesen. Aufgrund eines Sturmes im Sommer 2016 sind beide durch Windbruch umgefallen.

#### Bilanzierung der geplanten Rodungen

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass 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 1:2 und bei Stammumfängen > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume ein folgender Kompensationsbedarf (**Tabelle 7**).

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Bäume der Baumreihe am Feldweg gemäß § 19 NatSchAG M-V erfolgt gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (Alleenerlass).

Gemäß Punkt 5.2 des Alleenerlasses ist für die Fällung von Bäumen einer Baumreihe eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen, unabhängig von ihrem Stammumfang. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu leisten.

Tab. 7: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs

Baum-Nr.	Baumart	Gemarkung, Flur, Flurstück	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Kompensationsbedarf [Baum]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum]
<b>gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume</b>							
2	Stiel-Eiche	Lütgenhof, 1, 6/61	164	9,0	2	1	1
16	Rot-Buche	Lütgenhof, 1, 11/17	100	10,0	1	1	-
20	Rot-Buche	Lütgenhof, 1, 11/17	100	-	1	1	-
<b>gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume einer Baumreihe</b>							
8	Pappel	Lütgenhof, 1, 11/17	63, 94, 126	15,0	0, 0, 3	0, 0, 1	0, 0, 2
9	Pappel		63, 157	15,0	0, 3	0, 1	0, 2
10	Pappel		100	8,0	3	1	2
14	Pappel		260	12,0	3	1	2
15	Pappel		236	12,0	3	1	2
17	Pappel		283	16,0	3	1	2
21	Pappel		236	14,0	3	1	2
26	Pappel		236	14,0	3	1	2
<b>Gesamtsumme Bedarf Ersatzpflanzungen</b>						11	17

Für die geschützten Bäume gemäß § 18 NatSchAG besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume, in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die

Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind zweckgebunden für die Neuanpflanzung und Pflege der kommunalen Gehölzbestände einzusetzen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Für die geschützten Bäume gemäß § 19 NatSchAG besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht die Pflicht der Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).

Als Ausgleich für die Bäume der Baumreihe sind Bäume, in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass)

Die Ausgleichspflanzungen sollen außerhalb des Plangebietes im Stadtgebiet Dassow erfolgen. Es ist vorgesehen straßenbegleitende Bäume im Stadtgebiet zu pflanzen. Alle 11 Ausgleichspflanzungen sind straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Seestraße auf dem Flurstück 108 der Flur 3 in der Gemarkung Johannstorf/Benckendorf umzusetzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dassow. Die Ausgleichspflanzungen sind Teil einer neu entstehenden Baumreihe entlang der Seestraße.

Es werden 11 Ausgleichspflanzungen und Ausgleichszahlungen für 17 Bäume in Höhe von 6.800,-€ erbracht, wovon 6.400,-€ in den Alleefond gezahlt werden und 400,-€ an die Stadt Dassow.

#### **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow entstandene Eingriff von 10.434 m<sup>2</sup> KFÄ wird über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen. Es werden 7.050 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 und 3.384 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 in Anspruch genommen. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt bereits vor.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den geschützten Baumbestand (insgesamt 11 Bäume) werden 11 Ausgleichspflanzungen erbracht. Alle 11 Ausgleichspflanzungen sind straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Seestraße auf dem Flurstück 108 der Flur 3 in der Gemarkung

Johannstorf/Benckendorf umzusetzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dassow. Die Ausgleichspflanzungen sind Teil einer neu entstehenden Baumreihe entlang der Seestraße.

Für 17 Bäume werden Ersatzzahlungen in Höhe von insgesamt 6.800,-€ geleistet.

## 5.6 Gesamtbilanzierung

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 10.434 m<sup>2</sup> KFÄ (Tabelle 8). Zum Ausgleich des für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Bedarfs an 10.434 m<sup>2</sup> KFÄ werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben. Es werden 7.050 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 und 3.384 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 in Anspruch genommen. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt bereits vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind 11 Ausgleichspflanzungen und Ersatzzahlungen für 17 Bäume in Höhe von insgesamt 6.800,-€ zu leisten. Eine Sicherstellung der Standorte für die Ausgleichspflanzungen ist bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen.

Tab. 8: Gesamtbilanzierung

Bedarf (Bestand)		Planung	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:  10.434 m <sup>2</sup> KFÄ		Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“: - Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1: 7.050 m <sup>2</sup> KFÄ - Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2: 3.384 m <sup>2</sup> KFÄ	
- Beeinträchtigung nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V und § 3 Baumschutzsatzung		- Ausgleichspflanzungen	
Gesamtbilanz			
Kompensationsbedarf:		Kompensation gemäß Planung:	
10.434	m <sup>2</sup>	10.434	m <sup>2</sup>
Pflanzung 11	Bäume	Pflanzung 11	Bäume
Ersatzzahlung 17	Bäume	Ersatzzahlung 17	Bäume

## 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde voraussichtlich die derzeit bestehende Nutzung der Fläche als Weide/ Grünland bestehen bleiben.

## **7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Im Siedlungsgebiet der Stadt Dassow bestehen keine Alternativen für eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung. Die Straße wird ausgebaut und es stehen keine vergleichbar günstig zu bebauenden Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

## **8. Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Für die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie fand eine Potentialanalyse statt, bei der das Vorkommen der Arten anhand bestehender Biotopstrukturen abgeschätzt wurde. Es liegen somit keine realen Erfassungen der Arten vor.

Als Grundlage für die Betrachtung der Natura2000-Belange wurden die jeweiligen Standarddatenbögen und – wenn vorhanden – Managementpläne herangezogen. Aktuelle, eigene Kartierungen der FFH-Lebensraumtypen und -Arten liegen nicht vor. Die Betroffenheit von Vogelarten wurde mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgedeckt. FFH-Verträglichkeitsprüfungen werden aufgrund der unter Punkt 5.2 genannten Faktoren erstellt und liegen der Begründung als Anlage bei.

### **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird von der Festlegung von Maßnahmen abgesehen.

## **9. Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Es werden Ökopunkte in Höhe des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben. Es werden 7.050 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 und 3.384 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 in Anspruch genommen. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt bereits vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss.

Für die Rodung von 11 Einzelbäumen, welche gemäß § 18 und § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, erfolgt die Ausgleichspflanzung von 11 Bäumen sowie eine Ersatzzahlung für 17 Bäume in Höhe von 6.800,-€.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

**10. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 18.7.2017 ..... gebilligt

Dassow, den 19.9.2017 .....



Annett Pahl  
1. stellvertretende Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow



**11. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Inhalt und Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen.

**Amt Schönberger Land**

**Amtliche Bekanntmachungen**

**Haushaltssatzung der Stadt Schönberg für das Haushaltsjahr 2017**

Aufgrund der §§ 45 ff. Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschluss der Stadtvertretung Schönberg vom 22.06.2017 und mit Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Haushaltssatzung erlassen:

**§ 1**

**Ergebnis- und Finanzhaushalt**

Der Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2017 wird

1. im Ergebnishaushalt	
a) der Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge auf	6.207.100 EUR
der Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen auf	6.617.800 EUR
der Saldo der ordentlichen Erträge und Aufwendungen auf	-410.700 EUR
b) der Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge auf	0 EUR
der Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen auf	0 EUR
der Saldo der außerordentlichen Aufwendungen und Erträge auf	0 EUR
c) das Jahresergebnis vor Veränderung der Rücklagen	-410.700 EUR
die Einstellung der Rücklagen auf	0 EUR
die Entnahmen aus Rücklagen auf	0 EUR
das Jahresergebnis nach Veränderung der Rücklagen auf	-410.700 EUR
2. im Finanzhaushalt	
a) die ordentlichen Einzahlungen auf	5.754.500 EUR
die ordentlichen Auszahlungen auf	5.726.100 EUR
der Saldo der ordentlichen Ein- und Auszahlungen auf	28.400 EUR
b) die außerordentlichen Einzahlungen auf	0 EUR
die außerordentlichen Auszahlungen auf	0 EUR
der Saldo aus außerordentlichen Ein- und Auszahlungen auf	0 EUR
c) die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit auf	1.923.500 EUR
die Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf	4.069.600 EUR
der Saldo aus Ein- und Auszahlungen aus Investitionstätigkeit auf	-2.146.100 EUR
d) die Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.338.200 EUR
die Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	220.500 EUR
der Saldo aus Ein- und Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	2.117.700 EUR

festgesetzt.

**§ 2**

**Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen**

Kredite zur Finanzierung von Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht veranschlagt.

**§ 3**

**Verpflichtungsermächtigungen**

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf 200.000 EUR.

**§ 4**

**Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit**

Der Höchstbetrag der Kredite zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird festgesetzt auf 500.000 EUR.

**§ 5**

**Hebesätze**

Die Hebesätze für die Realsteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer
  - a) für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen (Grundsteuer A) 350 v. H.
  - b) für die Grundstücke (Grundsteuer B) 360 v. H.
2. Gewerbesteuer 355 v. H.

**§ 7**

**Stellen gemäß Stellenplan**

Die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen beträgt 5,5 Vollzeitäquivalente (VzÄ).

**§ 8**

**Eigenkapital**

Der Stand des Eigenkapitales zum 31.12. des Haushaltsvorjahres betrug 19.781.968 EUR. Der voraussichtliche Stand des Eigenkapitales zum 31.12. des Haushaltsvorjahres beträgt 18.238.768 EUR und zum 31.12. des Haushaltsjahres 17.828.068 EUR.

Die rechtsaufsichtliche Genehmigung wurde am 17.08.2017 erteilt.

Schönberg, 21.08.2017

gez. Götze  
**Bürgermeister** (Siegel)

**Hinweis:**

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2017 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Die nach § 47 Abs. 3 KV M-V erforderlichen Genehmigungen wurden am 17.08.2017 durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt. Die Haushaltssatzung liegt mit ihren Anlagen zur Einsichtnahme während der Sprechzeiten in der Zeit vom 02.10.2017 bis 17.10.2017 im Rathaus, Am Markt 15, Zimmer 29 öffentlich aus.

gez. Götze  
**Bürgermeister**

**Amt Schönberger Land  
 Stadt Dassow**

**Bauleitplanung der Stadt Dassow**

**Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße der Stadt Dassow**

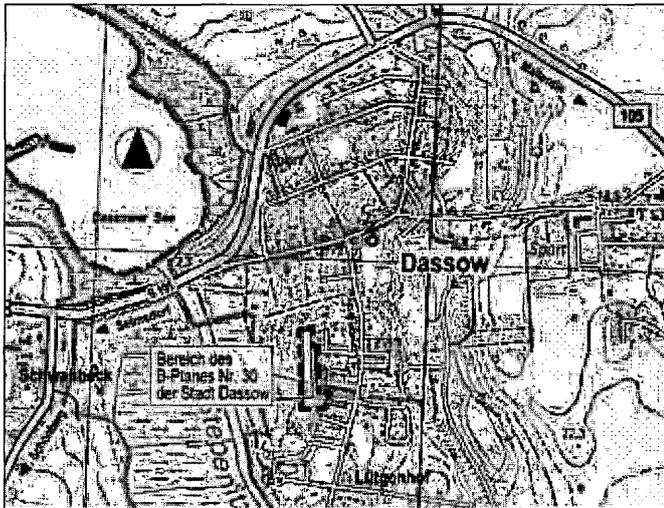
**hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 18. Juli 2017 den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow, begrenzt:

- im Norden: durch eine Kleingartenanlage,
- im Osten: durch Baugrundstücke an der Hermann-Litzendorf-Straße und einen unbefestigten Weg,

- im Süden: durch Kleingärten am Ulmenweg,  
 - im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,  
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



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

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung von diesem Tage an im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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 begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 30 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 (GVOBl. 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.

Dassow, den 19. September 2017

gez. A. Pahl

(Siegel)

Erste stellvertretende Bürgermeisterin

## Bekanntmachung der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mit beschränkter Haftung (GGSmbH)

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mercurius GmbH, Schweriner Straße 10/11 in 18069 Rostock erteilt aufgrund der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 sowie des Lageberichtes der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mit beschränkter Haftung folgenden Bestätigungsvermerk: „Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 (Anlagen 1 bis 3) und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 (Anlage 4) der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch, unter dem Datum vom 08. Mai 2017 in Rostock den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Durch § 15 Absatz 1 Nr. 3 KPG M-V wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages und die wirtschaftlichen Verhältnisse liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Landbericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und § 15 Absatz 1 Nr. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsäch-