

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und § 2 BauGB zur 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“ der Stadt Dassow

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme vom 25.01.2021

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2. „Schloßbereich Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 11.08.2020 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM: <u>Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</u> <u>FD Bauordnung und Umwelt</u> - SG Untere Naturschutzbehörde - SG Untere Wasserbehörde - SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde - SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde <u>FD Bau und Gebäudemanagement</u> - Straßenbaulastträger - Straßenaufsichtsbehörde <u>FD Ordnung/Sicherheit und</u> <u>Straßenverkehr</u>	Kenntnisnahme

- Untere Straßenverkehrsbehörde FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Kommunalaufsicht FD Kataster und Vermessung	
Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

I. Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalplanung und Planen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
I. Allgemeines Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit 10.09.1997 rechtskräftig und verfügt über eine rechtskräftige 4. Änderung, die einen kleinen Teilbereich entlang der Bergstraße umfasst, wie dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen ist. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Mit der vorliegenden 5. Änderung soll die Grundkonzeption des auf Reittourismus ausgerichteten Ursprungsplanes in eine ausschließlich touristische Nutzung in Hotel, Beherbergung bzw. Ferienappartements bei einer Kapazitätserhöhung von ehemals 300 Betten auf 530 Betten geändert werden. Dabei bleibt das Hauptanliegen, das unter Denkmalschutz stehende Schlossareal mit Parkanlage zu sichern, zu erhalten bzw. wiederherzustellen und einer ganzjährigen touristischen Nutzung zuzuführen, erhalten. Die Gemeinde hebt in diesem Zusammenhang große Teilbereiche auf, die für die Umsetzung des Planungsziels entbehrlich sind (im beigefügten Übersichtsplan hellrot gekennzeichnet).	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.



Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung bezieht sich auf die rot gekennzeichneten Flächen, die weißen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind weiterhin nach dem Ursprungsplan bzw. der 4. Änderung zu beurteilen.

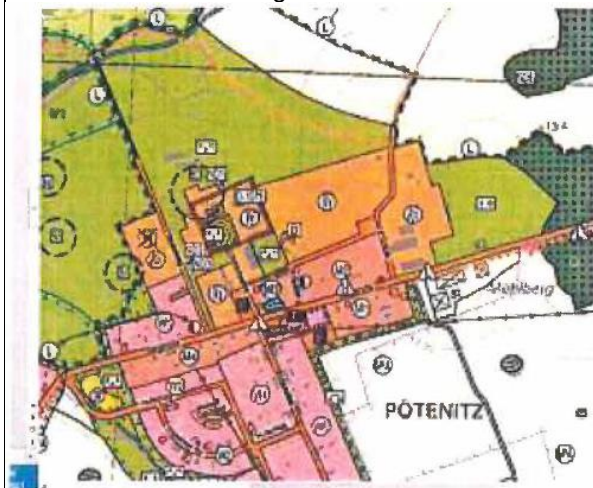
Die Gemeinde hat bisher die 2. Änderung noch nicht zur Rechtskraft gebracht. Gerade in Auseinandersetzung mit der touristischen Entwicklung des Ortes, seinen Kapazitäten im nördlichen Bereich des SO Tennishalle bzw. SO Ferienhausgebiet und der planerischen Übereinstimmung im Bereich des MI bzw. WA sollte die Gemeinde diesen Bereich in die 5. Änderung mit einbeziehen oder aber die 2. Änderung zeitnah zum Abschluss bringen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Gemeinde beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in einem separaten Verfahren weiter zu führen und abzuschließen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die 5. Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das kann, entsprechend der beigefügten wirksamen Darstellung nicht bestätigt werden.

Es ist Übereinstimmung herzustellen.



Der Hinweis wird beachtet.

Nach Rücksprache mit dem Landkreis wird insbesondere die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) im Nordosten als Grund für den Einwand gesehen.

Ein Planungserfordernis für die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) wird nicht weiter angenommen. Tatsächlich besteht in dem Bereich ein Wohngebäude (Altes Forsthaus). Eine Nutzungsmischung, wie sie für ein Dorfgebiet notwendig ist, wird wegen der gering zur Verfügung stehenden Fläche als unwahrscheinlich angenommen.

Die Gemeinde nimmt die Mischgebietsausweisung in diesem Bereich zurück. Es beabsichtigt den Bereich weiter im Geltungsbereich der 5. Änderung zu belassen. Es soll eine zum Änderungsbereich ergänzende Nutzung angestrebt werden.

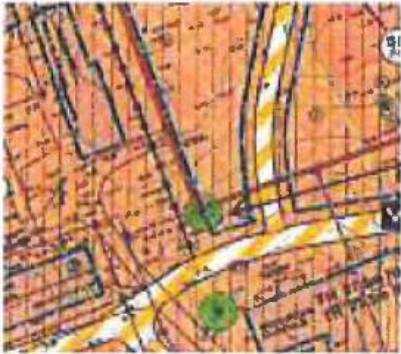
Damit ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP gewährleistet.

Das Ziel der Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplanes findet sich in den Festsetzungen nicht wieder.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Planzeichenerklärung der Planzeichnung nimmt am Festsetzungscharakter teil. In der Planzeichnung sind die Flächen, die nicht weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans sein sollen, als solche nunmehr zusätzlich

 Hier sollen nicht die Festsetzungen aufgehoben werden, sondern der dargestellte Teilbereich soll vollständig aufgehoben werden, wie es der Begründung zu entnehmen ist.	gekennzeichnet („Aufhebungsbereiche“). In der Planzeichenerklärung werden die Flächen, die aufgehoben werden sollen, x gekennzeichnet. Die Aufhebung von Festsetzungen für diesen Bereich wird zusätzlich dargestellt.
<u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen. Präambel</u> Die aktuelle Fassung der BauNVO ist in die Rechtsgrundlagen mit aufzunehmen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Rechtsgrundlagen werden in der Begründung ergänzt.
<u>III. Planerische Festsetzungen</u> Planzeichnung: Planzeichnungen müssen den Anforderungen der Planzeichenverordnung entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichen orientieren sich im Wesentlichen an der Planzeichenverordnung. „Eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 ist unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.“ § 2 Abs. 5 PlanZV. Dies wird in der Stellungnahme nicht angezweifelt. Es wird zusätzlich auf § 2 PlanZV verwiesen: (1) Als Planzeichen in den Bauleitplänen <u>sollen</u> die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden... (3) Die Planzeichen <u>sollen</u> in Farbton, Strichstärke und Dichte den Planunterlagen so angepasst werden, dass deren Inhalt erkennbar bleibt. (4) Die verwendeten Planzeichen <u>sollen</u> im Bauleitplan erklärt werden.
Ziel ist es eine lesbare Planunterlage zu erhalten, aus der sich der Festsetzungswille der Gemeinde eindeutig und zweifelsfrei ablesen lässt, ergibt. Das trifft vorliegend für die Planunterlage nicht zu. Die Bestandsgebäude mit für den Plan notwendigen Erläuterungen sind zu prüfen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird auf eine bessere Lesbarkeit hin überarbeitet.
Der Baumbestand ist zu überprüfen.	Der Hinweis wird unter Berücksichtigung der Abstimmung mit den Fachbehörden und auf der Basis der Vor-Ort-Recherche beachtet.
Alle auf dem Plan enthaltenen Planzeichen sind zu erläutern.	Der Hinweis wird zum Teil beachtet, insofern die für den Festsetzungsgehalt erkennbar notwendigen Planzeichen erläutert werden. Aufgrund der Informationsdichte konzentriert sich die Planzeichenerklärung auf die Planzeichen mit Festsetzungscharakter.
Die Abgrenzung der Planbereiche die aufgehoben, weiter fortgelten und geändert werden sollen, ist nicht zweifelsfrei. Die Abgrenzungen sind deutlich erkennbar zu treffen. Die Planzeichen können hierfür erforderlichenfalls ergänzt werden.	Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird auf eine bessere Lesbarkeit hin überarbeitet. Die Aufhebungs- und Fortgeltungsbereiche werden gekennzeichnet. Der Änderungsbereich ist Gegenstand der vorliegenden Planung und als solcher erkennbar. Im Übersichtsplan ist dieser als Änderungsbereich gekennzeichnet (s.u.).
Auch im Übersichtsplan sind die Bereiche zu erläutern.	Im Übersichtsplan werden die unterschiedlichen Bereiche zusätzlich gekennzeichnet.

Sofern der Strandweg für die Erschließung des Planbereichs erforderlich ist, ist er in den Gelungsbereich mit einzubeziehen und ggf. entsprechend auszubauen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beim Strandweg handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Erschließung, die bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans ist. Das Plangebiet wird von der Bergstraße aus erschlossen.
	Der Planbereich wird inhaltlich überarbeitet. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs war die Lage der Bau- fenster aus verschiedenen Gründen noch nicht geklärt, u.a. wegen betriebswirtschaftlicher, forstlicher und denk- malschützerischer Belange.
Die Festsetzung der Baugrenze und des zu erhal- tenen Baumes widersprechen sich.	
	Der Planbereich wird inhaltlich überarbeitet. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs war die Lage der Bau- fenster aus verschiedenen Gründen noch nicht geklärt, u.a. wegen betriebswirtschaftlicher, forstlicher und denk- malschützerischer Belange.
Die Sinnhaftigkeit solch spitzer Baugrenzen ist zu prüfen.	
Die Baugrenzen sind von einem festen Bezugs- punkt aus zu vermaßen oder deren Lage textlich zu beschreiben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Als Anhaltspunkt werden wesentliche Maßketten in die Planzeichnung eingeführt. Bei der Planzeichnung handelt es sich um eine maßstäb- liche Darstellung im Maßstab 1:1.000. Zur Beurteilung nachgelagerter Genehmigungsanträge ist die ausgefer- tigte Planzeichnung im jeweiligen Maßstab Grundlage. Ein Maßband wird ebenfalls ergänzt.
Ich weise darauf hin, dass Balkone und Terrassen als Teile der Hauptanlage innerhalb Baugrenze liegen müssen oder den Anforderungen des § 23 Abs.5 BauNVO i. V. m. der Landesbauordnung M- V gerecht werden müssen.	Der Hinweis wird beachtet, der entspricht der Gesetzes- lage.
Ungeachtet dessen ist im SO F1 und F2 der Denkmalschutz vorrangig zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird beachtet. Auf Grund des zu berücksich- tigenden öffentlichen Belangs des Denkmalschutzes gibt es zahlreiche Vorabstimmung zwischen den zuständigen Behörden, Planern und Gemeinde vor der Offenlage der Planung nach §§ 3 Absatz 2 / 4 Absatz 2 BauGB. Ziel ist es, mit einer mit den Denkmalbehörden abge- stimmten Planunterlage in die Auslegung zu gehen.
Die Flurstücksbezeichnung ist in Übereinstim- mung mit dem Kataster zu prüfen.	Der Hinweis wird beachtet.
Planzeichenerklärung: Die Parkfläche ist nicht als öffentlich festgesetzt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Parkfläche im Änderungsbereich wird als „öffentlich“ gekennzeichnet. Welche Flächen als Park bzw. als Wald in der Planzeichnung darzustellen sind, war zum Zeit- punkt des Vorentwurfs noch nicht mit den zuständigen

	Ämtern geklärt. Weiterhin ist zu klären, ob und wie es Zugangsbeschränkungen geben soll (Wildverbiss). Als öffentlich ist der Park auch bei Zugangsbeschränkung (Zaun / Tor) zu bezeichnen, wenn die Öffentlichkeit grundsätzlich Zugang zum Park hat.
OK 18,5 m NHN hier sollte erläuternd der Zusatz gegeben werden, auf welche Oberkante abgestellt wird - Dach Geländer Fußboden Terrasse?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenerklärung zusätzl. in Verbindung mit den Textlichen Festsetzungen (<i>in Metern über Bezugspunkt nach TF I.2.4</i>) ist hier eindeutig: „Traufhöhe“, „Firsthöhe“, „Gebäudehöhe“ als Höchstmaß in Metern NHN
Eine Baulinie kann ich der Planzeichnung nicht entnehmen, ebenso finde ich keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Es ist Übereinstimmung herzustellen.	Der Hinweis wird beachtet. Baulinien sind für die Gebäude entlang der Schlossallee vorgesehen, das Planzeichen für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten wird aus der Planzeichenerklärung entfernt.
Tiefgarage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eröffnet die Möglichkeit, Stellplätze oder Garagen für mehrere Grundstücke zusammenzufassen und sie in Form von Gemeinschaftsanlagen an städtebaulich und verkehrsmäßig geeigneten Stellen in der Nähe der pflichtigen Grundstücke festzusetzen. Bei den in einer Gemeinschaftsanlage zusammengefassten Stellplätze/Garagen handelt es sich um private Anlagen der pflichtigen Bauherrn, die grundsätzlich von ihnen selbst hergestellt und unterhalten werden müssen. Deshalb erfordert die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage eine genaue Zuordnung der Grundstücke, für die sie bestimmt ist.	Die Stellplätze werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet. Eine entsprechende Darstellung im Bebauungsplan wird vorgenommen.
Text - Teil B: <u>Zu I.1.</u> SO F ist in der Planzeichnung nicht enthalten. Es ist Übereinstimmung herzustellen (SO F 1 und SO F2).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Differenzierung in SO F1 und F2 betrifft das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Es wird auf die Textlichen Festsetzungen verwiesen, in denen die Unterscheidung dargestellt ist. Die Planzeichnung wird zusätzlich ergänzt.
SO I - ausnahmsweise können ... Die Wohnungen sind im Bestand vorhanden, von daher sollte nicht auf eine Ausnahme abgestellt werden, sondern die allgemeine Zulässigkeit im OG festgesetzt werden.	Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde geht zukünftig von einer Wohnnutzung ohne Ausnahmeverbehalt aus.
<u>Dorfgebiet MD</u> Wie soll in diesem kleinen MD Gebiet der Gebietscharakter des MD gesichert werden können?	Der Hinweis wird beachtet. Ein Planungserfordernis für die Ausweisung eines Dorfgebiets (MD) wird nicht weiter angenommen. Tatsächlich besteht in dem Bereich ein Wohngebäude (Altes Forsthaus). Eine Nutzungsmischung, wie sie für ein Dorfgebiet notwendig ist, wird wegen der gering zur Verfügung stehenden Fläche als unwahrscheinlich angenommen. Die Gemeinde nimmt die Mischgebietsausweisung in diesem Bereich zurück und beabsichtigt den Bereich nicht weiter im Geltungsbereich der 5.Änderung zu belassen.
<u>Zu I.2.2.</u>	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung ergänzt.

Untergeordnete baulichen Anlagen ist unbestimmt und zu erläutern.	
<u>Zu 1.2.4</u> Die Festsetzung ist unbestimmt - welche Fahrbahn? und zu ggf. durch eine Skizze zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um eine durchaus übliche Definition des Bezugspunkte Verkehrsfläche. Dass die das Haus erschließende Verkehrsfläche gemeint ist, ergibt sich aus dem Begriff „in der Mitte der Fahrbahn im zur Außenkante des Gebäudes nächstgelegenen Punkt“.
<u>zu 1.3.1</u> Die Festsetzung enthält keine Festsetzungen zu Nebenanlagen nach § 14 BauNBVO. Damit sind sie in allen Baugebieten zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO)?! Planung und Festsetzung sind zu überprüfen.	Der Hinweis entspricht der Planungsabsicht zum Zeitpunkt des Vorentwurfs. In der weiteren Planung werden insbesondere die Anforderungen des Denkmalschutzes in den Bereichen der mit Denkmalschutz belegten Flächen zu berücksichtigen sein. Die Lage und Größe von Nebenanlagen sind Gegenstand zusätzlicher Abstimmung mit den Denkmalbehörden.
<u>Zu 1.3.1a)</u> Ferienhausgebiet ist mit FH zu ergänzen, um Übereinstimmung mit der Planzeichnung herzustellen.	Der Hinweis wird beachtet.
<u>Zu 1.3.1c)</u> Hier sollte dann auf die übrigen Gebiete genau abgestellt werden: SO F2, MD und SO I. Es ist zu prüfen, ob diese Festsetzung für das SO F2 tatsächlich gelten soll.	Der Hinweis wird geprüft bzw. beachtet. In der weiteren Planung werden insbesondere die Anforderungen des Denkmalschutzes in den Bereichen der mit Denkmalschutz belegten Flächen zu berücksichtigen sein. Die Lage und Größe von Nebenanlagen sind Gegenstand zusätzlicher Abstimmung mit den Denkmalbehörden.
<u>Zu II.1</u> Satz 4 und 5 sind mit einer Skizze zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und teilweise beachtet. Es handelt sich um Regelungen zur Lage der Gauben in der Dachfläche (Satz 4) sowie der Gesamtbreite aller Gauben auf einer Dachfläche (Satz 4). Satz vier wird für die weitere Bearbeitung visualisiert. Ein 50%iger Anteil an einer Trauflänge mit Unter- oder Überschreitungen sollte allerdings verständlich genug sein.
<u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.	Der Hinweis wird entsprechend der Abstimmungen mit den betroffenen Fachbehörden beachtet.
<u>zu 1.1.1</u> Seite 6 Auch für die Aufhebungsbereiche sind die Flurstücke aufzuführen.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung ergänzt.
Seite 7 oben; hier ist auf die 5. Änderung abzustellen.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung redaktionell überarbeitet.
<u>Zu 1.2</u> Seite 7	Nein. Die Errichtung einer Kletterwald ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Es ist die Errichtung von Spielplätzen vorgesehen.

Soll der Kletterwald in der denkmalgeschützten Parkanlage umgesetzt werden?	
<u>Zu 1.4.2 Baurecht S. 11</u> Satz 2 Die Aussage ist unter Beachtung der Aussagen zum Wald unter 2.3 zu relativieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der Bereich einschließlich des Parks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB liegt. Forstliche Einschätzung Stellungnahme abwarten
Seite 12/13 Ich empfehle den Änderungsbereich in die jetzige Planung mit einzubeziehen oder parallel dazu zu beenden. Die Betten- Kapazitäten sind zu berücksichtigen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Stellungnahme wird die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich -Wiesenkamp“ angesprochen. Es betrifft eine Fläche westlich der Strandstraße. Die Gemeinde wird das Planverfahren separat zum Satzungsbeschluss führen. Die Bettenkapazitäten sind in der Ergänzung des Teilflächennutzungsplans differenziert entsprechend den jeweiligen B-Planänderungen dargestellt. Für die vorliegende Planungen wurden 530 Betten eingestellt. Das Thema war auch Gegenstand einer Videokonferenz, an der die Einwandgeberin, die Vertreter der Landesplanung, Vertreter der Stadt, der Investor sowie die Planer beteiligt waren.
<u>Zu 1.4.3 Seite 15</u> Vorletzter Satz: „Für die im NSG liegenden Flächen ...“ Der Satz ist irreführend, da offensichtlich auch weitere Flächen, die nicht im NSG liegen aufgehoben werden sollen.	Die Stellungnahme bezieht sich auf den Satz in der Begründung: „Für die im NSG liegenden Flächen wird der Bebauungsplan im Zuge der 5. Änderung aufgehoben.“ Dieser wird ersetzt durch: „Die Bestimmungen des Bebauungsplans im Bereich des NSG werden im Zuge der 5. Änderung aufgehoben.“
<u>Zu 2.1 Seite 17</u> Die Bedingungen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, wie z. B. die Bettenkapazitäten (530 Betten), sollten sich auch in den Festsetzungen wiederfinden, da die Begründung am Festsetzungscharakter der Satzung nicht teilnimmt, kann bei der Prüfung der Bauanträge auch nicht darauf zurückgegriffen werden. Ggf. ist auch eine Bindung im städtebaulichen Vertrag denkbar, dann obliegt die Kontrolle und Durchsetzung der Gemeinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt und der Investor beabsichtigen die Bettenzahl vertraglich zu regeln.
<u>ZU 2.2.2 Seite 19/20</u> Ich möchte darauf hinweisen, dass Ferienwohnungen, unabhängig davon ob sie als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO oder nach § 10 BauNVO planungsrechtlich zu beurteilen sind, nur dann als solche zu bewerten sind, wenn sie einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.	Die Darstellung entspricht der Rechtslage und wird beachtet. Der Hinweis ist im Betreiberkonzept zu berücksichtigen und gegenüber der Stadt in einem städtebaulichen Vertrag abzusichern.

<u>Seite 20 Mitte</u> „Auch ohne gesonderte Festsetzungen sind ...“ Was will die Gemeinde damit zum Ausdruck bringen? Zumindest sollte auf die Einschränkung durch den Denkmalschutz noch hingewiesen werden.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die prinzipielle Zulässigkeit von Nebenanlagen in Baugebiet. Der Hinweis bzw. die Belange des Denkmalschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
<u>Zu 2.2.3 Seite 21</u> Ich weise darauf hin, dass festgesetzte Grünflächen bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt werden.	Der Hinweis entspricht der Rechtslage. Auf Seite 21 ist eine Flächenbilanz dargestellt. Eine Berücksichtigung der Grünflächen bei der GRZ-Berechnung ist der Flächenbilanz nicht zu entnehmen.
Sofern keine reale Grundstücksteilung erfolgt, sollte angegeben werden, welche Fläche im SO F1 und SO F2 für die Ermittlung in Ansatz gebracht wird. Die Übersicht auf Seite 27 ist hier nicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden die als Bauflächen dargestellten Baugebiete in Ansatz gebracht. Die im Plan differenziert dargestellten Bauflächen finden sich in der Flächenbilanz wieder. Zum besseren Verständnis werden die mit einer GR von 0,5 (SOF1) sowie 0,4 (SOF2) getrennt dargestellt.
<u>Zu 2. 2.5 Seite 22</u> Voraussetzung für die Umsetzung der Parkanlage als öffentliche Parkanlage ist eine entsprechende Widmung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die öffentliche Zugänglichkeit soll vertraglich geregelt werden.
<u>Zu 2.3 Wald</u> Sukzessionsflächen im Bereich geplanter Baugebiete Seite 24 Hier sollte ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs.2 BauGB in die textl. Festsetzungen aufgenommen werden. Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme der Gebäude innerhalb des derzeitigen 30m Waldabstandes (hier genau festsetzen um welchen Baubereich es sich handelt) ist, dass der Wald in diesem Bereich zur Parkanlage tatsächlich umgewandelt ist.	Der Hinweis wird beachtet. Die Festlegung der Waldkanten und die auszugleichenden Waldflächen werden parallel zum Planverfahren mit der Forstbehörde abgestimmt. Das Ergebnis ist Bestandteil der Planung. Die umzuwandelnden sowie die auszugleichenden Waldflächen werden im Planverfahren geregelt. Die Regelung ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Ein bedingtes Baurecht ist daher nicht notwendig. Eine offene Situation eines beachtlichen öffentlichen Belangs könnte zur Nicht-Vollzugsfähigkeit des Planes führen.
<u>Zu 2.4 Erschließung Seite 24 unten</u> Die Stellplätze werden kompakt in den jeweiligen Quartieren angeordnet. Das findet sich in den Festsetzungen nicht wieder. Da eine Veräußerung der Appartements angestrebt ist, sind im SO F1 und SO F2 auch Festsetzungen zu den Gemeinschaftsstellplätzen, nach § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB, mit einer entsprechenden Zuordnung zu treffen.	Der Hinweis wird beachtet. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs war die Planung in diesem Bereich noch nicht abschließend geklärt. Mit dem Verkauf der Ferienhäuser wird ein Betreibermodell vertraglich fixiert, das eine ganzjährige Vermietung der Unterkünfte regelt. Bestandteil der Regelung ist auch die Zuordnung der Stellplätze zu den verschiedenen Gebäuden.
<u>Zu 2.5 Teilaufhebung Seite 25</u> Auch hier wird wieder davon gesprochen, dass Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Textpassage zum besseren Verständnis ergänzt. (s.o.)
<u>Zu 3 Seite 29</u> Im Zuge der 2. Änderung ... sichergestellt werden." Diese Anforderung findet sich in den Festsetzungen nicht wieder und ist daher nicht	Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden entsprechend den Ergebnissen eines Gutachtens ergänzt. Auch eine vertragliche Regelung ist möglich.

durchsetzbar. Die Begründung des B- Plan genügt nicht den gesetzlichen Anforderungen.	
Der Gesetzgeber hat die Notwendigkeit einer Begründung festgelegt und in § 9 Abs.8 bestimmt, dass in ihr die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzustellen sind. Eine Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplanes zu rechtfertigen. Sie soll nach Möglichkeit einen Überblick über die vom Plangeber angestellten Überlegungen geben und dabei insbesondere die wesentlichen Abwägungsgesichtspunkte erkennen lassen. Die Begründung verfehlt dann ihren Zweck, wenn sie sich lediglich in der Wiedergabe von Vorschriften des BauGB und Beschreibung des Planinhaltes erschöpft. Diesem Ansinnen wird die vorliegende Begründung nicht gerecht, da sie im Wesentlichen beschreibenden Charakter trägt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dass sich die Begründung lediglich in der Wiedergabe von Vorschriften des BauGB und Beschreibung des Planinhaltes erschöpft, ist nicht erkennbar. Die Begründung wird zusätzlich entsprechend den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.
Die Begründung muss konkrete Aussagen enthalten. Hierzu empfehle ich mindestens folgende Gliederungspunkte: 1. Allgemeines (langfristiges Planungskonzept, Rechtsgrundlage u.ä.) 2. Gründe für die Aufstellung des B-Planes (Änderung, Ergänzung) 3. Einordnung in übergeordnete Planungen 4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen 5. Planerische Zielsetzung 6. Inhalt des Bebauungsplanes 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (warum) 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 6.3 Flächennutzung und Nachweis 6.4 Kapazitäten 7. Baugestalterische Festsetzungen (einschl. Begründung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften) 8. Aussagen zur Erschließung (hierzu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung) 9. Ver- und Entsorgung des Baugebietes 10. Aussagen zum Klimaschutz gem. § 1 a Abs.5 BauGB 11. (Auseinandersetzung mit Asylproblematik) 12. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 13. Sonstige Festsetzungen 14. Alternativenprüfung (hier innerhalb des B-Planes z.B. Anordnung, Größe usw.) 15. Bodenordnung, Realisierung des B-Planes 16. Kostenabschätzung für die Gemeinde 17. Umweltbericht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem weiteren Fortschritt der Planung werden die Unterlagen für die Behördenbeteiligung nach § 4(2) BauGB ergänzt. Prüfen!!!

II. FD Bauordnung und Umwelt

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	

<u>Eingriffsregelung: Frau Hamann</u> Im weiteren Planverfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow ist darzulegen, dass die bereits im B-Plan Nr. 2 der Stadt Dassow festgesetzten und nicht aufgehobenen Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geeignet und ausreichend sind, die mit der geplanten Änderung des B-Planes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren.	Der Hinweis wird beachtet. Unterlagen Fuß
Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Satzung entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches rechtlich zu sichern.	Der Hinweis wird beachtet. Es sind Ausgleichszahlungen möglich oder Ersatzpflanzungen, die nach Möglichkeit im Gemeindegebiet angestrebt werden. Unterlagen Fuß
Der B-Plan Nr.2 der Stadt Dassow ist seit 1997 bestandskräftig. Die Planungen wurden nur teilweise umgesetzt. Ich empfehle im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.2 der Stadt Dassow, angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage, die Eingriffsregelung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 neu zu erarbeiten, auch um den Nachweis der geeigneten und ausreichenden Kompensation rechtssicher ableiten zu können.	Der Hinweis wird beachtet. Die ursprüngliche Eingriffsregelung wurde nach den Verordnungen des Landes Schleswig-Holstein berechnet, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch keine landeseigenen <i>Hinweise zur Eingriffsregelung</i> (HzE) vorlagen. Heute verfügt das Land MV über eine eigene Regelung. Unterlagen Fuß
<u>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann geschützter Baumbestand</u> Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen.	Die Hinweise werden beachtet. Der Baumbestand wurde inventarisiert und wird entsprechend in der Planzeichnung dargestellt. Der Baumschutz wird als zu berücksichtigender Belang in der Planung ergänzt.
Die Vermeidung (15 Abs. 1 BNatSchG) von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen.	Wesentliche Bäume werden als zu Erhalt festgesetzt.
Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Anträge werden entsprechend der Stellungnahme zu gegebener Zeit eingereicht.

<u>Alleebaumbestand</u> Des Weiteren ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangebietes Bäume befinden, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder Baumreihen führen können. Es ist daher fachgutachterlich zu prüfen, ob es durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Alleebaumbestandes bzw. der einseitigen Baumreihen kommen kann. In erster Linie sind Eingriffe in den geschützten Baumbestand zu vermeiden (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Dazu sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz aufzuzeigen und in den Planungsunterlagen darzustellen.	Der Hinweis wird beachtet. Es ist im Zusammenhang mit der historischen Rekonstruktion maßgeblich Ziel der Planung, die mittlerweile nicht mehr bestehende Alleepflanzung zu erneuern.
Sind bei Umsetzung der Maßnahme Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen des nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Der Ausgleich für Fällungen richtet sich nach dem Alleenerlass, zu Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.	Der Hinweis wird beachtet.
In einem Befreiungsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Unterlagen auf Befreiung sind mir in 6-facher Ausfertigung für die Verbandsbeteiligung zuzusenden.	Der Hinweis wird beachtet.
<u>Hinweise zu den Naturdenkmalen</u> In dem Änderungsbereich befinden sich folgende Naturdenkmale: - 6 Linden, ND-NWM 105 Pötenitz, Flur 4, Flurstück 35 und - 1 Platane, ND-NWM106 Pötenitz, Flur 3, Flurstück 20. Die Bäume sind derzeit noch als Naturdenkmale im Naturdenkmalverzeichnis des Landkreises aufgelistet und dementsprechend geschützt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zukünftig in der Begründung dargestellt. Wenn die Gehölze aus dem Denkmalstatus entlassen werden, sind sie als Naturdenkmale nicht mehr zu kennzeichnen. Der gesetzliche Baumschutz ist auch künftig zu beachten. Der Standort der 6 Linden liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans, sodass eine Berücksichtigung/Beachtung der Linden im Rahmen der Änderung nicht möglich ist.

Aktuell wird das Naturdenkmalverzeichnis im Rahmen einer neuen Naturdenkmalverordnung überarbeitet. Ein Abschluss des Verfahrens ist in Kürze zu erwarten. Mit Inkrafttreten der neuen Verordnung werden die o.g. Naturdenkmale aufgehoben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zwar dann der Schutzstatus „Naturdenkmal“ entfällt, bei der weiteren Planung aber der gesetzliche Baumschutz für die o.g. Bäume auch künftig zu beachten ist.	
<u>Natur- und Landschaftsschutzgebiete/ Landschaftsplanung: Frau Basse</u> Hinweis zur möglichst naturschonenden Beleuchtung: Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet (NSG) "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung" sollten Festsetzungen zu einer möglichst naturschonenden Beleuchtung getroffen werden - eine Abmilderung der Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung ist hier geboten. Mit dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) veröffentlichten „Leitfaden zur Ausgestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (2019) liegt eine praxisorientierte Grundlage auch für mögliche B-Planfestsetzungen für eine nachhaltige und naturschonende Beleuchtung vor. Hiernach sollten Regelungen zu folgenden Parametern getroffen werden: Beleuchtungsstärke, Abstrahlungsgeometrie und Lichtfarbe.	Der Hinweis wird beachtet. Die entsprechenden Regelungen werden in den Planunterlagen weitgehend übernommen und festgesetzt. In dem empfohlenen Leitfaden heißt es: „Besondere auf Lichtimmissionen ausgerichtete Regelungen existieren derzeit nicht. Sofern aber künstliches Licht nachteilige Auswirkungen auf geschützte Rechtsgüter hervorruft, sind die jeweiligen Schutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anwendbar. Dazu zählen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) und die Regelungen zum allgemeinen und besonderen Gebietsschutz.“ Einzelne Bundesländer haben Handlungsleitlinien für den Umgang mit Lichtemissionen entwickelt. „Diesen Handlungsleitlinien zugrunde liegen die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, die von der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) erarbeitet und 2014 mit Hinweisen für Maßnahmen zum Schutz von Insekten aktualisiert wurden. Die Hinweise der LAI sind zwar nicht rechtsverbindlich, werden jedoch in Gerichtsentscheidungen bei der Anwendung der Normen als sachverständige Beurteilungshilfe herangezogen.“ Die Möglichkeiten, Festsetzungen zu treffen, sind in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BImSchG ermächtigt die Gemeinde bauliche oder technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstiger Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festzusetzen. Unter technischen Vorkehrungen sind auch anlagenbezogene Maßnahmen zu fassen. Die Schutzmaßnahmen der Handlungsempfehlungen sind technische Vorkehrungen, wenn sie die technische Ausführung der Beleuchtungsanlage betreffen.
Hinsichtlich der <u>Lichtfarbe</u> sollten Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von möglichst 2400 Kelvin bis maximal 3000 Kelvin verwendet werden. 1 UV- und IR-Emissionen sind gänzlich zu vermeiden. <i>(BfN-Leitfaden S. 74: Lichtemissionen von Außenbeleuchtungen sollten daher allgemein und zwingend innerhalb und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000, bestenfalls von 2400 Kelvin aufweisen. Aus diesem Grund sind für Schutzgebiete und nicht gesetzlich</i>	Der Hinweis wird beachtet. S.o.

<i>geschützte aber naturschutzfachlich wertvolle Gebiete folgende Leuchtmittel empfehlenswert: Natriumdampf-Niederdrucklampen Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED.</i> <i>Grund: Vermeidung zu hoher Blaulichtanteil, die gemäß Forschungsstand besonders nachteilige Auswirkung auf zahlreiche Organismen haben können (einschließlich des Menschen))</i>	
Zur <u>Abstrahlungsgeometrie</u> sollten folgende Festsetzungsmöglichkeiten (ganz oder teilweise) geprüft werden: • ausschließliche Nutzung voll abgeschirmter Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL==0%) und in die Horizontale • Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in Abstrahlwinkeln > 70° sollten nur erfolgen, wenn dies besondere sachliche Gründe erfordern. • Objektbeleuchtungen sollten möglichst in einem von oben nach unten gerichteten Winkel installiert werden. • Lichtemissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit weitestgehend abzudecken.	Die Hinweise werden teilweise beachtet. S.o. Eine Verhaltensregelung zur Abdeckung von Fensterflächen ist jedoch mit dem Festsetzungskatalog des BauGB nicht möglich. Technische Lösungen mit Abstrahlungsrichtungen sind auch durch Verträge mit Privaten möglich.
Hinsichtlich der <u>Beleuchtungsstärke</u> kommen z. B. folgende Festsetzungen in Frage: • keine höhere Beleuchtungsstärke (auch zeitlich) über das Anforderungsprofil/den Bedarf hinaus • Begrenzung der Leuchtdichte, z. B. auf 2 - 5 cd/m² für größere Flächen und 50 - 100 cd/m² für kleinere Flächen (unter 10 m²)(- sofern eine solche Begrenzung praktikabel ist) • indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten sind vorrangig zu nutzen, z. B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.	Die Hinweise werden beachtet Die Regelungen zur Beleuchtung werden als Vermeidungsmaßnahmen in die Planung aufgenommen (04_V).
Da für die Berücksichtigung der o. g. Empfehlungen des BfN-Leitfadens inzwischen weitgehend kostenneutrale und energieeffiziente technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die geeignet sind, deutliche Minimierungswirkungen auf die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen angrenzender Lebensräume, aber auch des Planungsraumes selbst zu erzielen, sollte dies in die weitere Planung einfließen.	Der Hinweis wird beachtet. s.o.

(Zur Ausgestaltung naturschonender Außenbeleuchtungen sind voraussichtlich in näherer Zukunft auch entsprechende gesetzliche Regelungen zu erwarten.)	Neu: Die Regelungen zur Beleuchtung werden als Vermeidungsmaßnahmen in die Planung aufgenommen (04_V).
Hinweis zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage/Parkbereiche Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des Landschaftsbereichen nördlich von Pötenitz wird eine explizite Festsetzung zur dauerhaften öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage bzw. der Parkbereiche empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Verhaltensregelungen und Öffnungszeiten sind mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht möglich. Die Öffnungszeiten sollen jedoch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.
<u>Artenschutz: Herr Höpel</u> Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Der Artenschutz gilt unabhängig vom Planungsrecht und ist daher unabhängig in der Planung zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in die Planung übernommen.
Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird beachtet. Im Sinne der Rechtssicherheit wird der Schutzstatus der von der Planung betroffenen Arten im Artenschutzfachbeitrag betrachtet.
Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.	Der Hinweis wird beachtet und entsprechend der Untersuchungsergebnisse in die Planung eingestellt.
Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine allgemeine Potenzialanalyse / worst-case-Betrachtung ist nicht beabsichtigt.
Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen. Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.	Die Hinweise werden beachtet.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmegenehmigungspflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.	Der Hinweis wird beachtet.
<u>Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel</u> Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachterlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V).	Der Hinweis beachtet. Die bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen der Planung werden in der Begründung dargestellt.
Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).	Der Hinweis wird beachtet.
Natura 2000: Europäisches Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) Die Planänderungen beziehen sich auf Flächen, die minimal nur etwa 200 m vom Europäischen Vogelschutzgebiete „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) entfernt sind. Es ist deshalb seitens des Plangebers fachgutachterlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder insbesondere betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck	Der Hinweis wird beachtet. Die Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen wird geprüft. Eine Verträglichkeit mit Natura-2000-Gebieten wurde zwar bereits in der Ursprungsfassung der Planung nachgewiesen. Da das vorliegende Vorhaben jedoch andere Planungsziele verfolgt und die Entwicklung in der Umgebung (Priwall) fortgeschritten ist, wird die SPA-Vorprüfung auf die aktuellen Planungsziele hin überarbeitet.

maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).	
Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.	Der Hinweis wird beachtet.
Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können. Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp, Lambrecht u. Trautner 20073, Schreiber 20044, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 20175) zu nutzen. Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der SPA muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/ genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).	Der Hinweis wird beachtet.
Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" Im Rahmen der weiteren Planung ist die Verträglichkeit mit den Schutz-	Der Hinweis wird beachtet.

und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung- (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" nachzuweisen.	
<u>Begründung</u> Das B-Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave". Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt. Hierbei sind alle bau,- anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V (Natura 2000-LVO M-V) zu verwenden. Mit Erlass dieser Verordnung wurden die bestehenden FFH-Gebiete in den Status von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) überführt und auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen und Arten definiert. Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Diese ergeben sich aus der Schutzerklärung (Natura 2000-LVO M-V bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.	Der Hinweis wird beachtet. s.o.
Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.	Der Hinweis wird beachtet.
<u>Rechtsgrundlagen</u> BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz -	Die Rechtsgrundlagen werden beachtet.

NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.) in der jeweils gültigen Fassung Verordnung über das Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" vom 05. Januar 2000 (GVOBl. M - V 2000 S. 47) Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. 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 L207) Natura 2000-LVO MN Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff) Alleenerlass Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015-VIII 240-1/556- 07 -VI 250 - 5300-00000~2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff	
<u>Untere Abfallbehörde: Herr Scholz</u> Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Abfallrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz</u> Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Die Änderungsplanung sieht eine Teilaufhebung des ursprünglichen Plans mit einer Reduzierung der baulichen Flächeninanspruchnahme vor. Das ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung insgesamt und der ausstehende Umweltbericht insbesondere sollten die Grundsätze des vorsorgenden Bodenschutzes noch mehr berücksichtigen und behandeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu kann und sollte insbesondere die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" herangezogen werden. Ziel sollte sein, den baubegleitenden Bodenschutz planerisch vorzubereiten. So könnte z. B. über eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB ein zeitlicher Ablauf der Umsetzung der Bauvorhaben vorgesehen werden, um eine geeignete Fläche für die Baustelleneinrichtung und das Boden- und ggf. Bauschuttmanagement freizuhalten, indem diese erst dann für die Bebauung freigegeben wird, wenn die übrigen Flächen der neuen Nutzung zugeführt sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baurecht auf der Basis des rechtskräftigen B-Plans „Schlossbereich -Wiesenkamp“ besteht und eine Bebauung auf dieser Basis aktuell möglich ist. Bedingungen nach § 9 (2) BauGB sind nicht Bestandteil des bestehenden Planungsrechts. Der Hinweis auf ein bedingtes Baurecht für das Baustellenmanagement ist schwer umzusetzen, da die Bedingungen an transparente Kriterien gebunden sind, die einen öffentlich nachvollziehbaren eindeutigen Zeitpunkt benennen, wie z.B. Bekanntmachungen, Vertragsabschlüsse etc. Für das Baumanagement ist das bedingte Baurecht nicht geeignet.
Weitere Arbeitsgrundlagen mit Bodenschutzbezug sind: LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Mitteilungen</u> 1. Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeine Sorgfaltspflicht ist zu beachten.
<u>2. Hinweise</u> <u>2.1 Bodenschutz</u> Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeine Sorgfaltspflicht ist grundsätzlich auch ohne bauleitplanerische Regelung zu beachten.
<u>2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz</u> Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung, oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planung dargestellt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht ist zu beachten (s.o.).

Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.	
<u>Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch</u> Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Stadt Dassow über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Pötenitz „Schlossbereich - Wiesenkamp“ mit Bearbeitungsstand vom 11.08.2020, da die Belange des Immissionsschutzes überwiegend hinreichend berücksichtigt wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschemissionen durch Stellplätze oder Sportanlagen können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vom Planungsziel der Errichtung von Sportanlagen wird im weiteren Verlauf der Planung Abstand genommen. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben werden die durch das Vorhaben prognostizierten Emissionen durch ein Gutachten dargestellt.
<u>Untere Wasserbehörde</u> Die Antragsunterlagen sind nicht prüffähig und um Aussagen zur Abwasserbeseitigung und zur Niederschlagsentwässerung zu ergänzen.	Der Hinweis wird beachtet. Auf Grund der Planänderung wird die Entwässerung (Abwasserbeseitigung und zur Niederschlagsentwässerung) neu geplant. Die Planung wird im Bebauungsplan dargestellt.
<u>Brandschutz – Grundsätzliches</u> Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Brandschutzrechtliche Normen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
<u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u> Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Brandschutzrechtliche Normen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Brandschutzrechtliche Normen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist mit der Planumsetzung zu realisieren. Die Kennzeichnung von Wegen und Randbegrenzungen können mit den Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung nicht geregelt werden.
<u>Löschwasserversorgung</u> Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist die 5. Änderung des Ursprungsplans. Zwar wurde die Möglichkeit der Löschwasserversorgung schon für den Ursprungsplanung nachgewiesen, jedoch ist die Löschwasserversorgung auf Grund der geänderten Planinhalte und der geänderten grundsätzlichen Anforderungen zu überarbeiten und erneut nachzuweisen. Die Einhaltung brandschutzrechtlicher Normen sowie der zusätzliche Löschwassernachweis ist mit dem jeweiligen Bauantrag darzulegen.
Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008) Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine grundsätzliche Sicherung der Löschwasserversorgung wird auf die neuen Planungsinhalte abgestimmt und mit der Planung nachgewiesen. Es wird nach aktuellem Planungsstand von der Notwendigkeit einer Zisterne ausgegangen.

(300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: - Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch. Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: - offene Wohngebiete 140 m - geschlossene Wohngebiete 120 m - Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.	
<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> auf Basis der von der Stadt Dassow eingereichten Unterlagen begründete Vorentwurfsfassung vom 15.04.2020 Stand 11.08.2020 zur 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ der Stadt Dassow - gebe ich folgende Stellungnahme aus denkmalfachlicher Sicht ab:	
<u>Vorbemerkung</u> Das städtebauliche Konzept wurde am 14.01.2020 in der Landesfachbehörde vorgestellt, der erforderliche Abstimmungsbedarf zur	Der Hinweis wird beachtet. Die Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurde und wird weitergeführt. Das Ergebnis findet sich in den Festlegungen des Bebauungsplans wieder. Ziel ist ein Abstimmungsergebnis, das ein Maximum an planerischer Sicherheit für

Vorentwurfsfassung beschränkt sich bis dato auf die geplanten Neubauten am Strandweg. Die Vorentwurfsfassung vom 15.04.2020 Stand 11.08.2020 entspricht nicht dem aktuellen Gesprächsstand, letztmalig am 15.01.2021, zwischen Denkmalbehörden, Stadt Dassow und dem Vorhabenträger hinsichtlich der geplanten Neubauten am Strandweg SO F2.	Gemeinde und Investor widerspiegelt.
Festzustellen ist weiterhin, dass die städtebauliche Planung hinsichtlich der Freiflächengestaltung, der Sport- und Freizeitanlagen, der Wegeführung, des ruhenden Verkehrs als auch der Anzahl und Anordnung von Nebenanlagen insbesondere in den Flächen des Baudenkmals „Gutsanlage“ - auch aus gartendenkmalpflegerischer Sicht mit den Denkmalbehörden noch nicht besprochen wurde. Die zeichnerische Darstellung des Vorentwurfes und die dazugehörigen Texte der Begründung stimmen teilweise nicht immer überein, was eine fachliche Einschätzung sehr erschwert - vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde. Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzungen (Teil B) und deren Begründung müssen in Übereinstimmung gebracht werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.
Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzungen (Teil B) und Begründung Mit der städtebaulichen Planung sind die Substanz von Bau- und Bodendenkmalen und der Umgebungsschutz von Bau- und Bodendenkmalen nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Denkmale gemäß § 2 Abs. 1, 2 und 5 sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes-DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung geschützt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.
Betroffen ist das Bodendenkmal 'Pötenitz, Fundplatz 1 (Turmhügel am Gutshaus), welches sich sowohl auf dem Flurstück 35 (Park/ Wald) der Flur 4 als auch partiell auf dem Flurstück 20 (Gutshaus) der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz befindet. Das durch die Landesarchäologie 'rot' markierte Bodendenkmal „Turmhügel am Gutshaus“ befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der geplanten baulichen Erweiterung des denkmalgeschützten Gutshauses und der nördlichen Neubauten am Strandweg. Es stellt ein Zeugnis von hervorragender wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung für die betreffende Epoche und Region dar. Inwiefern die geplanten Maßnahmen in die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Bodendenkmals erheblich eingreifen, wurde bisher nicht erörtert. Insofern liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vor, das Landesamt für Kultur und	Der Hinweis wird beachtet. Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 stellte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ergänzend fest: Der geplante Ausbau nördlich des Schlosses führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodendenkmals und ist deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig. Anlass war der Nachweis, dass das betreffende Denkmal in einer jüngeren Zeitschicht als Garage genutzt worden war und dass die Vermessung aus den 1990-er Jahren zwischen dem Denkmal und der Gutsanlage eine Betonfläche zeigt, vermutlich die Anlieferung und Wendefläche, die mit ihrer Straßenanbindung an den Strandweg in Richtung Westen (heute noch vorhandene Betonstraße) innerhalb des äußeren Denkmalbereichs liegt. Die große Betonfläche wurde im Zuge der begonnenen Sanierungsarbeiten eines vorherigen Investors

Denkmalpflege - LAKD M-V -Abteilung Landesarchäologie bezüglich der denkmalfachlichen Zulässigkeit, der Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V und ggf. denkmalverträglicher Alternativen für die weitere Abstimmung zur Entwurfsfassung seitens des Vorhabenträgers einzubeziehen.	abgebrochen, es wurden im gesamten Umfeld des Gebäudes bis 1 m tiefe, massive Geländeabgrabungen vorgenommen Richtung Norden darüber hinausreichend Anlagen zur Entwässerung in die Erde gebracht.
Nicht mehr betroffen ist das Bodendenkmal 'Pötenitz, Fundplatz 12 'auf den Flurstücken 19/4, 19/3, 20, 21, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Es wurde am 09.12.2020 gemäß § 5 DSchG M-V von Amts wegen gelöscht, da die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen.	Der Hinweis wird beachtet. Die Hinweise auf das Bodendenkmal werden in Planzeichenerklärung, Planzeichnung und Begründung entfernt.
Die Gutsanlage in Pötenitz ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein Baudenkmal. Es umfasst die Flurstücke 35 und 36 der Flur 4 und die Flurstücke 19/4, 19/3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden eindeutig festgestellt, so dass die Gutsanlage folgerichtig in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen ist.	Der Hinweis wird beachtet, die Planunterlagen werden ergänzt.
Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage sind die Einzeldenkmale: - Schlossallee 1, Gutshaus auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz - Schlossallee, Parkanlage auf den Flurstücken 35 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz und vorbehaltlich der Angaben in der Denkmalpflegerischen Zielstellung PARK Stand 13.04.2020 - Schlossallee, Gärtnerei auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz - Schlossallee, Toranlage auf dem Flurstück 21 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz Als Bestandteile der Gutsanlage sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und ihrer städtebaulichen Lage die vier Wirtschaftsgebäude östlich vom Gutshaus auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 25 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz und die erhaltene Mauer mit Torpfeilern auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz bedeutend.	Die Hinweise werden beachtet, der Denkmalbestand in die Planung übernommen.
Die exakte Lage, der genaue Umfang und die Bezeichnung der betroffenen Bau- und Bodendenkmale sind gemäß Listeneintrag sowohl in den Textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Planzeichnung (Teil A) und in der Begründung zu übernehmen.	Der Hinweis wird beachtet.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die denkmalgeschützten Flächen in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend zu differenzieren und eindeutig gegenüber der Umgebung der Denkmale zu begrenzen. Die Planzeichnung (Teil A) und deren Planzeichenerklärung - z.B. Signatur für Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal - sind falsch und müssen entsprechend korrigiert werden.	Der Hinweis wird beachtet. Mit der Löschung des Bodendenkmals aus der Denkmalliste am 09.12.2020 gemäß § 5 DSchG M-V von Amtswegen (s. Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde) läuft die Signatur für Bodendenkmal nunmehr ins Leere und wird aus der Planzeichenerklärung und der Planzeichnung gelöscht.
Die Einzeldenkmale sind gemäß Listeneintrag zu bezeichnen und sowohl in der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als auch in der Begründung übereinstimmend und durchgängig exakt zu benennen. Das ehemalige Verwalterhaus ist nicht als Gutshaus zu bezeichnen- vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde.	Der Hinweis wird beachtet. Im weiteren Verfahren wird auf eine einheitliche und der Denkmalliste entsprechende Bezeichnung geachtet.
Mit der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere mit der Ausweisung des Dorfgebietes, der sonstigen Sondergebiete SO F₂ (ehemaliges Verwalterhaus) und Ferienhausgebiete FH, ist der Umgebungsschutz von Denkmalen betroffen. Es leitet sich sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals 'Gutsanlage' und am Bodendenkmal als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz ab. Dies ist entsprechend in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) zu aktualisieren - vgl. HI/ Nachrichtliche Übernahme und Hinweise Punkt III. 1).	Die Hinweise sind zu beachten. Der Bereich des Dorfgebietes wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ und am Bodendenkmal als auch den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz wird in den Planunterlagen hingewiesen.
Die Textlichen Festsetzungen Teil B Punkt III.2) sind zu ändern in: Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist; dass an ihrer Erhaltung Gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern,	Der Hinweis wird beachtet und in der Planung dargestellt.

wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert -vgl. § 11 Abs. 1., 2, 3 DSchG M-V.	
<u>Begründung:</u> Der § 11 DSchG M-V - Fund von Denkmalen - gilt nicht nur für Bodendenkmale.	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird ergänzt.
Weitere, im (Teil B) Punkt III.2), erforderlichen Hinweise bezüglich der Anzeigepflicht von Erdarbeiten sind mit der Landesfachbehörde Abteilung Landesarchäologie seitens des Vorhabenträgers direkt abzustimmen.	Der Hinweis wird beachtet.
Die im (Teil B) unter I.) Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt I.1), genannte Ausnahmeregelung ist zu überarbeiten. Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie Freizeitgestaltung sind im Bereich der Bau- und Bodendenkmale aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig - vgl. auch Stellungnahme zur Begründung 2.2.2) - Art der baulichen Nutzung	Die Hinweise werden beachtet. Anlagen für sportliche Betätigung sind nicht weiter Gegenstand der Planung.
Die in (Teil B) unter Punkt I.2.2) genannte Überschreitung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe um bis zu 2,0 m mit untergeordneten sowie technisch bedingten baulichen Anlage ist zu qualifizieren und mit den Denkmalbehörden abzustimmen.	Der Hinweis wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde beachtet.
Die in (Teil B) unter I.3) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen Punkt I.3.1) Stellplätze genannten Regelungen unter a), b) und c) sind zu qualifizieren. Aus denkmalfachlicher Sicht sind sowohl Stellplätze, als auch überdachte Stellplätze, oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Bereich innerhalb des Baudenkmals 'Gutsanlage' unzulässig. Sie haben großen Einfluss auf die Substanz und das äußere Erscheinungsbild der Denkmale und bedürfen einer Regelung. Zur weiteren Beurteilung ist es daher erforderlich, dass ein Stellplatznachweis in Abhängigkeit der geplanten 188 Einheiten für das gesamte Gebiet der touristischen Nutzung (ggf. Zuordnung zu Sammelstellplätzen) vorgelegt wird.	Der Hinweis wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde beachtet. Eine entsprechende Vorlage wird nach Absprache in der Videokonferenz vom 26. April 2021 der Behörde vorgelegt. Der Stellplatzbedarf wird ermittelt und ist Bestandteil des Verkehrsgutachtens.
Aus denkmalfachlicher Sicht werden Stellplätze zum dauerhaften Parken vor dem denkmalgeschützten Gutshaus ausgeschlossen.	Der Hinweis wird beachtet. Im Ergebnis der Videokonferenz vom 26. April 2021 werden vor dem Gutshaus keine Dauerparkplätze mehr angeboten.
Die Planzeichnung (Teil A), die Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Punkt 2.4 -Erschließung- in der Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.	Der Hinweis wird beachtet.

Für die in der Begründung unter Punkt 2.2.2 - Art der baulichen Nutzung – genannten Tennisplätze und andere Anlagen der sportlichen Betätigung sowie der Freizeitgestaltung, welche ausnahmsweise zugelassen werden können und für den unter Punkt 1.2) genannte Kletterwald fehlen in der Planzeichnung (Teil A) die Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung. Eine Genehmigung solcher Anlage kann aus denkmalfachlicher Sicht im Bereich der Bau- und Bodendenkmale nicht in Aussicht gestellt werden.	Der Hinweis wird Anlagen für sportliche Betätigung sind nicht weiter Gegenstand der Planung.
<u>Begründung:</u> Sie sind mit der historischen Struktur sowohl eines Turmhügels als auch einer Gutsanlage nicht vereinbar- vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde.	Kenntnisnahme (s.o.)
Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baufenster SO F2 entlang des Strandweges entsprechen nicht dem aktuellen Arbeitsstand zur Verträglichkeit von Baumasse und -anordnung im Hinblick auf das Einfüge- und Unterordnungsgebot innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage - vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde. Die Unterlagen sind entsprechend zu aktualisieren und in weiterer Bearbeitung der Entwurfsfassung dem jeweiligen aktuellen Stand anzupassen. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen (Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen). Hierzu bedarf es vor Erarbeitung der Entwurfsplanung weiterer Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutz- und der Denkmalfachbehörde.	Der Hinweis wird beachtet. Im Ergebnis der Videokonferenz vom 26. April 2021 wird eine weitere Planzeichnung der Denkmalbehörde zur Abstimmung vorgelegt.
Die Begründung ist in Pkt. 2.2.3) - Maß der baulichen Nutzung- ist ebenfalls an den aktuellen Arbeitsstand anzupassen.	s.o.
Gleiches gilt für das Baufenster der geplanten Erweiterung des Gutshauses. Eine Erweiterung in Fassadenflucht des Baudenkmals ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig, da sich der eingeschossige Erweiterungsbau als moderner Neubau von der historischen Kubatur und Gestaltung des Gutshauses klar abzusetzen hat.	Der Hinweis wird beachtet. Der Anbau wird aus der Flucht des denkmalgeschützten Gebäudes herausgenommen. Die Baugrenze wird in diesem Bereich mit einem Versatz dargestellt.
Die Überschreitung der Baufenster im Gebiet SO F2 von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß (§ 23 BauNVO) sowohl im Bereich der Sichtachsen des Gutshauses als auch der Gebäudeseiten der Appartementshäuser, welche sich auf historische Vorgängerbauten stützen und der Schlossallee direkt zugewandt sind, ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Nutzung der Fläche zwischen Stallgebäude und Schlossallee wurde in der Videokonferenz vom 26. April 2021 angeregt, durch das Architekturbüro Skizzen anfertigen zu lassen. Einerseits soll dieser Bereich frei sein von baulichen Anlagen (auch Zäunen), andererseits wird ein Bedürfnis der zukünftigen Nutzer anerkannt, diese Flächen zu nutzen. Auch historisch gesehen wurden diese Bereiche als Zugang oder zum Aufenthalt genutzt. Anhand der o.g. Skizzen soll die Situation gemeinsam mit den Denkmalbehörden beurteilt und dann in

	Festsetzungen festgehalten werden. Ziel ist ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude und Vorbereiche.
<u>Begründung:</u> Ausschlaggebend hierfür sind der Erhalt der Baudenkmale und ihrer uneingeschränkten Sichtachsen und die Rekonstruktion historische Raumkanten der ehemaligen historischen Wirtschaftsgebäude entlang der Schlossallee, welche den Gutshof bildeten.	Der Hinweis wird in der zukünftigen Planung beachtet.
Wegen der zu erwartenden großen Auswirkung der Neubebauung am Strandweg im Kontext zum Gutshaus und der ehemaligen Gärtnerei sind die Lage, die Baumassen, die Kubatur, die Materialität und die architektonische Gestaltung innerhalb eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7 DSchG M-V abzustimmen- vgl. Stellungnahme Landesfachbehörde.	Der Hinweis wird beachtet. In der o.g. Videokonferenz wurde vereinbart, die Bebauung nördlich und südlich der Alten Gärtnerei gruppenweise im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes in einem einheitlichen Abstand zur Strandstraße zu positionieren. Planungsrechtlich kann dies herbeigeführt werden durch die Verwendung von Baulinien oder durch ergänzende Textliche Festsetzungen. Als Höhenangaben sollen konkrete Höheneinschriebe in der Planzeichnung vorgesehen werden.
Gleiches gilt für die neuen Appartementshäuser entlang der Schlossallee Über die Ausweisung von Baulinien statt Baugrenzen - insbesondere auch für die geplanten Appartementshäuser an der Schlossallee - sind die Denkmalbehörden einzubeziehen. Die Baufenster beidseitig der Schlossallee müssen bezüglich der neuen Raumkanten der historischen Vorlage entsprechen. Aus denkmalfachlicher Sicht standen die ehemaligen Wirtschaftsgebäude entlang der Schlossallee in Flucht der Giebel des Gutshauses. Hierzu muss es im Vorfeld der Entwurfsfassung klärende Abstimmungsgespräche zwischen Denkmalbehörden, Vorhabenträger und der Stadt Dassow geben.	Die Hinweise werden beachtet. Die Denkmalbehörden sehen in der Sichtachse auf das Gutshaus einen wesentlichen Aspekt der Rekonstruktion. Wichtiger Bestandteil ist die Stellung der Stallanlagen. Diese sind in dem Städtebaulichen Entwurf anhand von Luftbildern rekonstruiert worden. Im Moment stehen in diesen Bereichen Gebäude (Abrissgenehmigungen liegen vor). Bei Abriss dieser Gebäude soll die tatsächliche ehemalige Lage der der Schlossallee zugewandten Fassade gesucht werden, um die Stellung der ehemaligen Stallanlagen mit Sicherheit benennen zu können. Die tatsächliche Lage der ehemaligen Wand ist maßgebend.
Die in der Begründung unter Punkt 2.2.5 - Maßnahmen der Grünordnung – und 2.3 - Wald - ausgeführten Erläuterungen stimmen nicht mit der Plandarstellung überein. Die Entwurfsfassung ist auf die bestätigte Denkmalpflegerische Zielstellung für den Park abzustellen und die Landesfachbehörde, Abteilung Gartendenkmalpflege ist einzubeziehen.	Die Hinweise werden beachtet. Die Entwurfsfassung der Offenlage soll der Denkmalpflegerische Zielstellung für den Park entsprechen. Der gesamte Baumbestand wird aus dem Waldstatus entlassen bzw. wird gewandelt. Der dem historischen Park zuzuordnende Baumbestand wird Bestandteil der Parkanlage, der übrige Waldbestand wird ausgeglichen.
Die Begründung unter Punkt 2.2.6 -Örtliche Bauvorschriften- muss in Gänze überarbeitet werden. Das Denkmalschutzgesetz- DSchG M-V in seiner aktuell geltenden Fassung stellt keine örtliche Bauvorschrift i.S.d. § 86 LBauO M-V dar. Es handelt sich nicht um eine Satzung. Wichtig ist die Klarstellung, dass alle Maßnahmen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ und am Bodendenkmal „Turmhügel am Gutshaus“ genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG MV sind und für den Umgebungsschutz der	Die Hinweise werden beachtet. Er wird in die Planunterlagen aufgenommen.

Denkmale der Gesetzgeber einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V vorsieht.	
<u>Hinweis</u> Eine denkmalpflegerische Zielstellung für die Gutsanlage- insbesondere für das Gutshaus- liegt den Denkmalbehörden noch nicht abschließend vor. Für die Erarbeitung der Entwurfsfassung wird ein weiterführender konstruktiver Gedankenaustausch zwischen Denkmalbehörden, der Stadt Dassow und dem Vorhabenträger aus denkmalfachlicher Sicht empfohlen. Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme der Landesfachbehörde.	In Vorabstimmungen wurde zwischen Architekturbüro und Behörde vereinbart, dass die denkmalschützerische Zielstellung der baulichen Gesamtanlage über Einzelabstimmungen zu den jeweiligen Gebäuden und anhand restauratorischen Befunden erfolgt.

III. FD Bau und Gebäudemanagement

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Straßenaufsichtsbehörde</u> entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme: Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RSt 06 einzuhalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein im Zusammenhang mit der Planung erstelltes Erschließungsgutachten wird in die Planung übernommen.
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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Einrichtungen werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt.
Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung, vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Genehmigungen der Ausführungsunterlagen werden dem Bauleitplanverfahren nachgelagert.
<u>Straßenbaulastträger</u> zur 5. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 gibt es unsererseits keine Einwände. Von dem B-Plan ist die Kreisstraße K NWM 3 in Trägerschaft des Landkreises betroffen. Die dargestellten Anbindungen der Gemeindestraßen an die Kreisstraße sind vorhanden. Gemäß Erläuterung zum B-Plan sind keine baulichen Veränderungen an den Kreuzungsbereichen geplant.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<u>FD Kataster und Vermessung</u> Siehe Anlage	

IV. Kataster- und Vermessungsamt

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Im B-Planbereich befinden sich diverse 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.	Die Hinweise werden in die Planunterlagen für die Offenlagefassung übernommen.
Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2) Straßenbauamt Schwerin

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 14.01.2021</u> Ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 07.12.2020 zur Beschlussvorlage des Entwurfes (Stand: August 2020) der o.g. Satzung, die mir am 10.12.2020 eröffnet wurde. Gegen die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Schlossbereich - Wiesenkamp“ bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

I. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.01.2021</u> Die o. g. Planungsunterlage habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Durch die Satzung über die 5. Änderung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich- Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz werden lt. den Unterlagen vier landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sein. Es handelt sich um die Feldblöcke DEMVLI082BB30049, DEMVLI082BB30041 und DEMVLI082BB30018. Der Feldblock DEMVLI082BB30020 wurde im Jahr 2020 nicht mehr zur Förderung beantragt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die betroffenen Landwirte dieser Flächen müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn des geplanten Vorhabens unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des B-Plans ausgegliedert. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wird sich auf Grund der Ausgliederung nicht ändern.
Die Zu- und Abfahrten auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen sollten bestehen bleiben bzw. schnellstmöglich wieder befahrbar sein.	Änderungen von Zu- und Abfahrten auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht Gegenstand der Planung.
Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgliederung der Flächen aus dem B-Plan hat keine Folgen für die Drainagen.
Der Umweltbericht wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt. Daher wurden noch keine Aussagen zum Ausgleich des entstehenden Kompensationsbedarfs geäußert. Aus diesem Grund kann noch keine endgültige Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft abgegeben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Integrierte ländliche Entwicklung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.01.2021</u> Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschafts- anpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Naturschutz, Wasser und Boden

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 14.01.2021</u> 3.1 Naturschutz Meine Belange nach §§ 5 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG MV vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) sind von dem Vorhaben (Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“) nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die bereits abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen des Gesamtvorhabens zum Bebauungsplan Nr.2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ sind weiterhin zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Der Hinweis wird beachtet. Die zuständigen Behörden sind an der Planung beteiligt.
3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Lediglich die westliche der beiden Flächen, die unter die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes fallen, liegt teilweise im 200 Meterbereich und in einem hochwassergefährdeten Bereich. Da diese Fläche nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist, kann sie bei meiner Bewertung unbeachtet bleiben. Somit bestehen gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das LUNG ist als Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.
Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	Der Hinweis wird in die Planung übernommen.

IV. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.01.2021</u> Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4) Bergamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.01.2021</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.	
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wählenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Deutsche Telekom AG

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28.12.2020</u> die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	
Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom nicht zur Versorgung von Wochenend-, Garten- und Ferienhausgrundstücken verpflichtet. Sollte durch den Erschließungsträger eine Versorgung der einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan gewünscht werden, trägt der Erschließungsträger die gesamten Kosten der hierzu notwendigen Baumaßnahme der Telekom, entsprechende Kapazitäten unserer Telekommunikationsinfrastruktur im Nahbereich sind dazu Voraussetzung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind umsetzungsorientiert und dem Bauleitplanverfahren nachgelagert zu betrachten.
Sollte also durch den Erschließungsträger eine Erschließung des Bebauungsplanes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom in Erwägung gezogen werden, sind die Meldefristen von mindestens 6 Monaten vor Baubeginn unbedingt einzuhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt dann nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne in elektronischer Form	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind umsetzungsorientiert und dem Bauleitplanverfahren nachgelagert zu betrachten.

als pdf-Datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

1.6) Zweckverband Grevesmühlen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 30.12.2020</u> mit Schreiben vom 08.12.2020 baten Sie um unsere Stellungnahme zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Pötenitz für das Gebiet „Schlossbereich - Wiesenkamp“ (Planungsstand: Vorentwurf 11.08.2020).	
Mit dieser Änderung wird das Ziel verfolgt für die historische Gesamtanlage Schloss und Gut Pötenitz eine touristische Nutzung zu ermöglichen. Gewährleistet werden soll ein ganzjähriger Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, Wellness und Seminarbereichen. Die geplante Hotelanlage mit ergänzenden Ferienwohnungen / -häusern umfasst eine Bettenkapazität von insgesamt 530. Weiterhin werden mit dieser Änderung die Randbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches des B-Planes aufgehoben. Insbesondere werden damit die Reitsportnutzung mit geplanten Großveranstaltungen und temporärer Parkplätze nicht mehr realisiert.	Die Darstellung entspricht der Planungsabsicht.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wird diesem Vorentwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben. Nachstehende Forderungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Änderungen unbedingt einzuhalten bzw. die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Allgemeines Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des B-Planes keine Kosten entstehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sollten grundbuchlich gesichert werden.
Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 (2) der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Bepflanzung der ZVG - Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG und sind nur unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Trinkwasserversorgung</u> Zur Versorgung mit Trinkwasser sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen muss in der Bergstraße erfolgen. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen dargestellt.
<u>Schmutzwasserversorgung</u> Zur Entsorgung des Schmutzwassers sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen muss in der Bergstraße erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen dargestellt.
Das Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich, mit dem Öle und Fette abgeschwemmt werden, ist nach DIN 4040 über einen Fettabscheider mit integriertem Schlammfang vorzureinigen. Ein Probeentnahmeschacht ist dem Schlammfang nachzuschalten. Die Größe des Fettabscheiders und des Schlammfanges ist entsprechend der anfallenden Schmutzwassermenge nach der vorstehend genannten DIN zu bestimmen. Die Abscheideranlagen sind von einem Mitarbeiter des Zweckverbandes abzunehmen, die Bewirtschaftung der Anlagen ist nachzuweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der konkreten, dem B-Planverfahren nachgelagerten Planumsetzung zu beachten.

Die Grenzwerte der Beschaffenheit und der Inhaltsstoffe des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (Grenzwerttabelle - Entwässerungssatzung des ZVG, Anlage 1) müssen eingehalten werden.	
Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Der Hinweis wird beachtet.
<u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen sollte direkt ins angrenzende Gewässer 11 :1 :12/4/1 erfolgen. In die Planung sollte auch der Überlauf des Teiches auf dem Flurstück 35 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz integriert sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen dargestellt. Sie sind im Rahmen der konkreten, dem B-Planverfahren nachgelagerten Planumsetzung zu beachten. Der Teich wird in die Planung integriert.
Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Der Hinweis ist im Rahmen der konkreten Planumsetzung zu beachten.
<u>Löschwasserbereitstellung</u> Im Bereich des B-Planes befinden sich derzeit zwei Hydranten, die für Löschwasserzwecke zur Verfügung stehen. Der Hydrant Nr. A9001-1003 bringt weniger als 48 m³/h, der Hydrant Nr. WA02625127 bringt mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h. Grundsätzlich wären der Löschwasserbedarf sowie die Prüfung von Alternativen zur Bedarfsdeckung mit der Gemeinde / dem Amt Schönberger Land zu klären, da der ZVG Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann.	Der Hinweis wird in den Planunterlagen dargestellt und wird beachtet. Eine Sicherung der Löschwasserversorgung wird auf die neuen Planungsinhalte abgestimmt und mit der Planung nachgewiesen. Es wird nach aktuellem Planungsstand von einer Notwendigkeit einer Zisterne ausgegangen.
Jede weiterführende Planung und Änderung sind dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.	Der Hinweis wird beachtet.

1.7) HanseGas GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.12.2020</u> gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der HanseGas GmbH. Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen rechnen, z.B. von anderen Versorgern. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8) 50Hertz Transmission GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08.12.2020</u> Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	
--	--

1.9) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08.12.2020</u> in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").	Die Hinweise werden beachtet. Die Lage der Festpunkte wird für die Offenlage in der Planung dargestellt.
Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt: Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.	Der Hinweis wird geprüft und beachtet.
Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.	
Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte. Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.	Der Hinweis wird beachtet. Die entsprechenden Ämter sind an der Planung beteiligt.

1.10) GDMcom

Anregungen und Bedenken				Abwägung
<u>Stellungnahme vom 09.12.2020</u> bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:				
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Kenntnisnahme
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Kenntnisnahme
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Kenntnisnahme
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen*	Auskunft Allgemein	Kenntnisnahme
ONTRAS Gas-transport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Kenntnisnahme
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	
*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.				Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG). Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	
<u>Anhang</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten (z.B. Ausgleichs-/Ersatz- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes), so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Auflagen sind jedoch in der Bauleitplanung nicht festsetzbar.
Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportal BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de)	s.o.
Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.11) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.01.2021</u> Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und	Der Hinweis wird beachtet.

Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG MV]. Gern. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):			
Baudenkmale: <u>Allgemeines</u> Das Plangebiet überschneidet sich in wesentlichen Teilen mit der denkmalgeschützten Gutsanlage Pötenitz. Der genaue Umfang ist aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg in den Entwurf textlich sowie als Darstellung als Fläche im Planteil zu übernehmen. Es leitet sich ein Genehmigungsvorbehalt gern. § 7 DSchG MV für Flächen innerhalb der Gutsanlage im Hinblick auf Denkmalschutz ab.			Der Hinweis wird beachtet. Der Denkmalsbereich wird in den Planunterlagen dargestellt.
Pötenitz	Schlossallee	Gutsanlage	Die Denkmale werden in der Planung dargestellt.
Pötenitz	Schlossallee 1	m. Gutshaus	Die Denkmale werden in der Planung dargestellt.
Pötenitz	Schlossallee	Park	Die Denkmale werden in der Planung dargestellt.
Pötenitz	Schlossallee	Backsteintor	Die Denkmale werden in der Planung dargestellt.
Pötenitz	Schlossallee	u. Gärtnerei	Die Denkmale werden in der Planung dargestellt.
Die Plandarstellung und Text weichen teilweise voneinander ab, was eine fachliche Einschätzung sehr erschwert oder fast unmöglich macht. Das Gartendenkmal ist in der Plandarstellung größtenteils nicht mit abgebildet, somit besteht eine Divergenz zwischen Plandarstellung und textlicher Festsetzung (siehe speziell auch Punkte 2.2.S und 2.3).			Der Hinweis wird beachtet. In der Offenlage wird die genaue Lage des Denkmalsbereichs dargestellt.
Der Entwurf entspricht im Bereich der Neubauten am Strandweg nicht dem aktuellen Gesprächsstand zur Verträglichkeit von Baumassen und -anordnungen im Hinblick auf Einfügung und Unterordnung innerhalb der Gutsanlage und ist zu aktualisieren.			Der Hinweis wird bestätigt. Die Denkmalbehörde und das mit dem Entwurf betraute Architekturbüro befinden sich in einer intensiven Abstimmung. In die Offenlage soll eine Planung eingereicht werden, die mit dem Landesamt abgestimmt ist.
Die Quartiere sind nicht eindeutig nachvollziehbar beschrieben, da die unter 2.1) beschriebenen vier Quartiere nicht im Plan markiert sind. Baufenster sollten eine eindeutige Bezeichnung erhalten, um differenzierte Festlegungen treffen zu können.			Der Hinweis wird beachtet. Eine Bezeichnung wird in die Planzeichnung eingeführt, sodass die einzelnen Bereiche identifizierbar sind.
Bezeichnungen von Gebäuden werden differierend verwendet, z.B. "Gutshaus", aber auch "Herrenhaus" oder "Schloss". Hier sollte der Klarheit halber die Art der Bezeichnung in Text und Plan gemäß Denkmalliste erfolgen. Das ehemalige Verwalterhaus ist nicht als Gutshaus zu bezeichnen (siehe Plan), um Verwirrung zu vermeiden. Im Plan nicht vorkommende Bezeichnungen, wie z.B.			Der Hinweis wird beachtet. Die Planung wird redaktionell entsprechend der Stellungnahme überarbeitet.

"Dorfplatz" (S. 18) sind nicht zu verwenden, da sie nicht zugeordnet werden können.	
<u>Art der baulichen Nutzung</u> Hier werden "Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie die Freizeitgestaltung" als zulässig genannt, welches sich nicht in der Plandarstellung wiederfindet. Innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage sind solche Anlagen auszuschließen, da sie mit der historischen Struktur der Gutsanlage nicht vereinbar sind. Gleiches gilt für die unter 1.2) genannte Nutzung "Kletterwald".	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie die Freizeitgestaltung sind nicht mehr Gegenstand der Planung.
Dem vorgesehenen Verzicht auf Festsetzungen zu Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen wird für den Bereich der denkmalgeschützten Gutsanlage ausdrücklich widersprochen. Die genannten baulichen Anlagen haben großen Einfluss auf die Substanz und das Erscheinungsbild der Denkmale und bedürfen dringend einer Regelung.	Der Hinweis wird beachtet. Die Lage und Ausbildung von Stellplätzen und Nebenanlagen sind im Geltungsbereich der denkmalgeschützten Anlage erkennbar von Belang und sollen für die Offenlage in Absprache mit dem Denkmalamt abgestimmt werden.
<u>Maß der baulichen Nutzung</u> Der Entwurf entspricht im Bereich der Neubauten am Sandweg nicht mehr dem aktuellen Gesprächsstand. Die Unterordnung und Einfügung in die denkmalgeschützte Gutsanlage kann hierbei nicht ausschließlich durch Höhenvergleiche angegeben werden. Relevant ist die Sichtmöglichkeit aus dem repräsentativen Raum im Piano Nobile, die zu erhalten sind.	Der Hinweis wird beachtet. Die Ergebnisse der Absprachen werden in die Planung übernommen.
Einer teilweisen Überbauung des kleinen Gartenbereichs westlich des Gutshauses wurde prinzipiell bereits im Vorfeld Zustimmung in Aussicht gestellt. Wegen der zu erwartenden sehr großen Auswirkung der Bebauung am Strandweg sind Baumas- sen, -höhen und architektonischer Ausdruck als Gesamtheit innerhalb des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Erschließung</u> Stellplätze zum Dauerparken vor dem Gutshaus werden aus denkmalfachlichen Gründen abgelehnt.	Der Hinweis wird beachtet. Ein Ausschluss von Parkplätzen vor dem Gutshaus soll planerisch abgesichert werden.
<u>Örtliche Bauvorschriften</u> Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage (siehe Allgemeines, am Anfang dieser Stellungnahme). Es handelt sich daher rechtlich nicht um die "Umgebung eines Denkmals" gemäß § 7(2) DschG MV, sondern um Eingriffe in das Denkmal selbst gemäß § 7(1) DSchG MV, was rechtlich eine grundsätzlich andere Tragweite hat.	Der Hinweis wird beachtet.

Hinweis: der Autor des Artikels im Handbuch städtebauliche Denkmalpflege heißt korrekt: Heinrich Walgern.	Eine Korrektur des Namens wird vorgenommen.
Neubebauung begleitend zur Schlossallee ist auf die Standorte der historischen Wirtschaftsgebäude zu platzieren. Dazu ist durch historische Nachforschungen, z.B. Fundamente, ein Nachweis zu führen. Die zur Allee weisenden Außenkanten sind als Baulinien festzusetzen.	Der Hinweis wird in den Planunterlagen für die Offenlage dargestellt.
<u>Bodendenkmale</u> Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen: Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 stellte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern ergänzend fest: Der geplante Ausbau nördlich des Schlosses führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodendenkmals und ist deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig. Anlass war der Nachweis, dass das betreffende Denkmal in einer jüngeren Zeitschicht als Garage genutzt worden war und dass die Vermessung aus den 1990-er Jahren zwischen dem Denkmal und der Gutsanlage eine Betonfläche zeigt, vermutlich die Anlieferung und Wendefläche, die mit ihrer Straßenanbindung an den Strandweg in Richtung Westen (heute noch vorhandene Betonstraße) innerhalb des äußeren Denkmalbereichs liegt. Die große Betonfläche wurde im Zuge der begonnenen Sanierungsarbeiten eines vorherigen Investors abgebrochen, es wurden im gesamten Umfeld des Gebäudes bis 1 m tiefe, massive Geländeabgrabungen vorgenommen Richtung Norden darüber hinausreichend Anlagen zur Entwässerung in die Erde gebracht. Mit ihrer Stellungnahme stellte die Untere Denkmalbehörde fest, dass von der Planung nicht mehr betroffen ist das Bodendenkmal 'Pötenitz, Fundplatz 12' auf den Flurstücken 19/4, 19/3, 20, 21, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Es wurde am 09.12.2020 gemäß § 5 DSchG M-V von Amts wegen gelöscht, da die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen.
Hinweise: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand	Der Hinweis wird in den Planunterlagen dargestellt.

zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.	
--	--

1.12) Landesforst Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.12.2020</u> zu o. g. B-Plan hat es in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen zu unterschiedlichen Vorhaben von verschiedenen Planungsbüros mit dem Forstamt gegeben. Insbesondere wurden dabei die Waldeigenschaft des Gebietes und die für die Realisierung von Baumaßnahmen erforderlichen Waldumwandlungen abgestimmt. Mit dem am 7.12.2020 eingereichten Entwurf liegt nunmehr eine konkrete Planung vor zur Festsetzung eines rechtskräftigen B-Planes. Im Auftrag der Landesforstanstalt nehme ich zu oben genanntem Antrag für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 31. Juli 2010 und des Landeswaldgesetzes Mecklenburg- Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 311) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Für das Vorhaben wird das forstrechtliche Einvernehmen noch nicht erteilt. Ich verweise auf die bisherigen Abstimmungen mit dem neuen Investor bzw. dessen Beauftragten. Zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Waldumwandlungen sind bereits flächenmäßig ganz konkrete Abstimmungen erfolgt, die dem Vorhaben eine Planungssicherheit gewähren sollten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es haben weitere Gespräche mit der Forstbehörde stattgefunden. Es wurde darin Einigung erzielt, welche Flächen auf Grund der Feststellung der Denkmalbehörde als Bestandteil des Parkes zu werten und welche Flächen als Wald anzusprechen sind. Im Ergebnis werden die Flächen entsprechend der Plan Darstellung umgewandelt. Die Parkflächen erhalten allein den Denkmalstatus und die darüber hinaus entstandenen Waldflächen werden ausgeglichen. Formal sind die Waldflächen somit aus dem Waldstatus entlassen.
Zur Frage der Waldbilanz und der mit Waldumwandlungen verbundenen Ausgleichs- und Ersatzleistungen sind jedoch noch Unterlagen zu erstellen und Nachweise zu erbringen. Im Abschnitt 2.3) sind bereits wesentliche Aussagen zur Inanspruchnahme von Wald getroffen. Es fehlt jedoch eine detaillierte Waldbilanz, die den Zustand aktuell, die Waldumwandlungsfläche, Waldabstandslinien zu baulichen Anlagen sowie die Berechnung von Ausgleichspunkten ausweist. Die Frage der Ausgleichspflichtigkeit gem. §15 LandesWaldG ist noch nicht abschließend geklärt. Die Anwendung von Absatz 7 ist noch zu prüfen.	Der Hinweis wird beachtet. Eine Waldbilanz wurde in der Zwischenzeit erstellt.

Sobald diese Punkte geklärt sind, kann eine so genannte Waldumwandlungserklärung abgegeben werden, wobei die genaue Lage und der Umfang hiermit noch nicht festgelegt/bestätigt ist. Die Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt, wenn dann erst auf Basis des rechtskräftigen B-Planes.	Der Hinweis wird beachtet.
Ein Rechtsanspruch auf eine Waldumwandlungsgenehmigung in dem mit dem Entwurf geplanten Umfang besteht grundsätzlich sowie aus diesem Schreiben heraus nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die konkreten Umwandlungsflächen müssen vermessen sein.	Der Hinweis wird beachtet.
Ich verweise auch auf das notwendige Einvernehmen seitens der Naturschutzbehörde, welches erst im Genehmigungsverfahren eingeholt wird. Hier kann der Antragsteller eine Beteiligung vorab veranlassen.	Der Hinweis wird beachtet.

1.13) Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 30.12.2020</u> zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere 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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.	
--	--

1.14) Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.12.2020</u> durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.02	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.15) BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.12.2020</u> vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zu Ihrem o. g. Planungsvorhaben (Ihre E-Mails vom 08.12.2020). Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens sprechen würden. Auf Grund des Umfangs und der Lage dieses Planungsgebietes in den betroffenen Fluren der Gemarkung Pötenitz sind nach dem aktuellen Planungsstand keine BWG- Vermögenswerte mehr von den geplanten Maßnahmen und den ggf. später zu realisierenden Vorhaben betroffen, bzw. konnten wir bisher keine solchen identifizieren. Sollte sich im Zuge der weiteren Plankonkretisierung erweisen, dass tatsächlich keine BWG- Vermögenswerte betroffen sein werden, erklären wir für diesen Fall bereits hiermit unseren Verzicht auf eine weitere Beteiligung an der von Ihnen betriebenen Beteiligungsverfahren und der ggf. später betriebenen Realisierung des Vorhabens. Andernfalls bitte wir Sie die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte zu beachten:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BWG- Flächen wird, soweit nicht durch bestehende Verträge/Rechte bereits vereinbart, nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVV-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

Die BWG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BWG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen.

Die BWG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BWG- Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BWG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BWG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten. Die BWG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung. + Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuordnungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt beim Maßnahmeträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

1.16) Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 09.12.2020</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.	
Mit Ihren Schreiben vom 07.12.2020 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.17) Landesanglerverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 07.12.2020</u> satzungsgemäßes Ziel des Landesanglerverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. ist der Umwelt-, Natur- und Artenschutz mit besonderem Augenmerk auf die aquatischen Ökosysteme des Landes. Nach dem § 15 des BNatSchG müssen bei einem Eingriff in die Natur vermeidbare Störungen unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen kompensiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Daher begrüßen wir die angekündigte Kartierung des Maßnahmegebiets. Auf den Flächen sind mehrere gesetzlich geschützte Biotopie vorhanden. Zusätzlich hat sich durch das jahrzehntelange Brachliegen eine ökologische Vernetzung der Teilflächen eingestellt. Die Besiedlung durch gesetzlich geschützte Arten sowie eine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des entstandenen Naturraums kann nicht ausgeschlossen werden. Dies trifft ebenso auf die Flora zu, sodass die Kartierung nicht auf den faunistischen Bereich beschränkt werden sollte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die erhobenen Daten müssen Grundlage einer gutachterlichen Bewertung sein, welche den gesetzlichen Vorgaben entspricht und die Auswirkungen sowie den resultierenden Kompensationsbedarf der geplanten Maßnahme anhand einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Grundlage dieser naturschutzrechtlichen Bewertung sollten die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sein. Zusätzlich sollten geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen integriert werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen in Bezug auf geschützte Arten und Biotope bei der Umsetzung der Vorhaben auszuschließen. Für das Verfahrensgebiet erscheinen in diesem Zusammenhang vor allem die Amphibien und Reptilien sowie die Avifauna inklusive der Chiroptera relevant.	Die Hinweise werden beachtet.
--	-------------------------------

1.18) Deutscher Wetterdienst

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.01.2021</u> im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zur Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz und nehme hierzu wie folgt Stellung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.19) Hauptzollamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.01.2021</u> im Rahmen der Beteiligung gern. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf der 5. Änderung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow folgendes an: Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:	Der Hinweis wird beachtet.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.	
Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.20) Amt Schönberger Land - Brandschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.01.2021</u> bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 2020 (GVBl. M-V S. 334,394) sind die Gemeinden verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.	Der Hinweis wird in der Planung dargestellt.
Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 (für Brandlastberechnung) berücksichtigt werden. Ferner sind Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteiche), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen.	Der Hinweis wird in der Planung dargestellt.
Der erforderliche Löschwasserbedarf soll mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerweereinheit ist dieser Abstand jedoch zu groß, da der Aufbau der Schlauchleitung wertvolle Löschzeit in Anspruch nimmt. Deshalb wird empfohlen, um die Löschwasserversorgung auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 mit kurzen Wegen abzusichern, einen weiteren Hydranten in zentraler Lage zwischen den Gebäuden auf dem Gelände	Der Hinweis wird beachtet.

zu errichten. (Optimaler Hydrantenabstand 150 Meter). Als Rückfallstufe können offene Löschwasserentnahmestellen, wie der Teich an der Bergstraße gegenüber der Feuerwehr oder dem geplanten Teich im Park der Schlossanlage, Bedeutung beigemessen werden. Einrichtung einer frostfreien Entnahmestelle ist für die sofortige Wasserentnahme vorzunehmen.				
Löschwasserentnahmestellen				
Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserstelle	Kenntnisnahme.
1	Unterflurhydrant, AutoID 767, Nummer A9001-1003	An der Schule Höhe Reiterhof	Kleiner 48 m ³ /h	
2	Unterflurhydrant, AutoID 768, Nummer A9002-1042	Bergstraße im Gehweg Höhe Haus Nr. 12/14	48-96 m ³ /h	
3	Unterflurhydrant, AutoID 1614, Nummer WA02625127	Bergstr./Am Gutshof	48-96 m ³ /h	
Bei der Betrachtung der dargestellten Löschwassermengen muss beachtet werden, dass die Hydranten 2 und 3 auf einer Leitung DN 150 liegen. Bei einer gleichzeitigen Wasserentnahme aus beiden Hydranten kann das maximale Leistungsvermögen der Entnahmestellen geringer ausfallen. Die Leistung der einzelnen Hydranten darf nicht summiert werden. Sofern ein Löschwasserbedarf über dem Grundsatz von 48m ³ /h besteht, kann dies nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet werden und eine alternative Löschwasserentnahmemöglichkeit (LW-Teich, Brunnen, Zisterne) ist nachzuweisen.				Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgung der Anlage mit Löschwasser ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes in der Gemeinde Dassow ergeben sich zu dem o.g. Bebauungsplan weitere folgende Hinweise: Die Feuerwehrezufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzung gekennzeichnet sein. Die Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen freigehalten werden (im Winter frei von Schnee und Eis).				Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Maßnahmen sind durch einen Bebauungsplan nicht regelbar.
3,50 Meter Mindestbreite der Straßen entsprechend für An- und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen (bei Kurven mindestens 5 Meter). Wendekreisdurchmesser von mindestens 21 m gemäß DIN 14090.				Der Hinweis wird beachtet. Die Verkehrsflächen werden entsprechend dargestellt.
Gesamtbelastbarkeit der Straßen von 16 t, einer Achslast von 10 t und ein Auflagedruck von mindestens 800 KN/m ² Flächenpressung DIN 14090.				Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die dargestellte Maßnahme ist durch einen Bebauungsplan nicht regelbar, jedoch in der nachgelagerten Bauantragsstellung.

1.21) Amt Schönberger Land – Nachbargemeinde Selmsdorf

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 04.01.2021</u> mit dem Schreiben vom 07.12.2020 erhielt ich die Vorentwurfsunterlagen für das Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan der Stadt Dassow.	
Nach Prüfung der Unterlagen in der Gemeindevertretung vom 10. Dezember 2020 teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht der Gemeinde Selmsdorf keine Bedenken gegen die Planunterlagen bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (04.01.2021)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- Gemeinde Selmsdorf (04.01.2021)
- Stadt Schönberg (09.02.2021)

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.02.2021</u> mit o. g. Schreiben haben Sie um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zur 5. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ im OT Pötenitz der Stadt Dassow im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.	
Ich möchte zunächst voranstellen, dass die Raumordnung dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenübersteht und dieses auch unterstützen möchte. Dennoch muss eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann derzeit noch keine abschließende Bewertung des Vorhabens erfolgen. Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Energieministerium (oberste Landesplanungsbehörde) besteht insbesondere Klärungs-/Beratungsbedarf zu folgenden Punkten:	Im Rahmen einer gemeinsamen Videokonferenz am 08.04.2021 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung WM, der Gemeinde und den Planern konnten die nachfolgenden offenen Punkte geklärt werden. Das AfRLP WM stellte daraufhin auf Grund des Gesprächsergebnisses eine positive Stellungnahme in Aussicht.
- Wie fügt sich das Vorhaben in das Entwicklungskonzept der Gemeinde und hier insbesondere des Ortsteils Pötenitz und in die touristische Angebotsstruktur bzw. die touristischen Zielstellungen der Region Nordwestmecklenburg ein?	Das Entwicklungskonzept der Gemeinde ist der Flächennutzungsplan. Touristische Angebotsstruktur der Gemeinde bzw. die touristischen Zielstellungen der Region Nordwestmecklenburg werden in der Begründung ergänzt.

Welche Aussage zur touristischen Entwicklung trifft das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept des Landkreises Nordwestmecklenburg?	Das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept des Landkreises Nordwestmecklenburg ist ein Förderprogramm zur Unterstützung des ländlichen Raums. Angaben zu Kapazitätsgrenzen, insbesondere Förderungen bis einer maximalen Bettenzahl, die als oberste Begrenzung der Förderfähigkeit angesehen wird, ist dem Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht zu entnehmen.
- Wird das Vorhaben durch einen Investor unterstützt? Wenn ja, wer ist der Investor und wie sieht der Finanzierungsplan des Gesamtvorhabens aus?	Hinter dem Vorhaben steht ein Investor, der in o.g. Videokonferenz das Planvorhaben der Landesplanung vorgestellt hat.
Gibt es bereits Verträge zwischen der Gemeinde und dem Investor zur planerischen Umsetzung des Vorhabens?	Es gibt einen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor.
- Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 besteht Baurecht für 300 Betten. Wie begründet sich die Erhöhung der Bettenkapazität auf 530?	Das Planungsziel von 530 Betten wird in der Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf vom 14.05.2014 genannt. Bettenzahlen für weitere Vorhaben werden separat genannt.
- Sind im Rahmen der derzeitigen Planung auch Beherbergungskapazitäten bzw. Unterbringungsmöglichkeiten für die Beschäftigten vor Ort berücksichtigt?	Im Rahmen der Planung ist es vorgesehen, dass ein Teil der Angestellten im Plangebiet untergebracht wird.
- Die Stadt Dassow hat sich bereits mit den zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auseinandergesetzt. Da die Stadt Dassow zwischenzeitlich von der ursprünglich angedachten Reitsportnutzung mit geplanten Großveranstaltungen Abstand genommen hat und diese Flächen mit der vorliegenden Planung zurückgenommen werden, wird gemäß den vorliegenden Unterlagen davon ausgegangen, dass eine deutliche Reduzierung der verkehrlichen Belastung der Ortslage erfolgt. Mit der vorgesehenen Verdopplung der Bettenkapazitäten werden jedoch, im Gegensatz zu Großveranstaltungen, die nur an einigen Tagen im Jahr stattfinden, ganzjährig zusätzliche Verkehre erzeugt. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen der zusätzliche Verkehr innerhalb der Ortslage aufgenommen werden kann.	Der Hinweis wird beachtet. Im Zusammenhang mit der Planung hat es eine Verkehrsuntersuchung gegeben, deren Ergebnisse in der Planung dargestellt ist. Zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- Im Geltungsbereich des B-Plans bestehen umfangreiche Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V, die für die Umsetzung des Vorhabens umgewandelt werden sollen. Liegt hierzu bereits eine Einschätzung der zuständigen Forstbehörde vor?	Die zuständige Forstbehörde hat folgende Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben: Für das Vorhaben wird das forstrechtliche Einvernehmen noch nicht erteilt. Es wird jedoch auf die bisherigen Abstimmungen mit dem neuen Investor bzw. dessen Beauftragten verwiesen. Zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Waldumwandlungen sind bereits flächenmäßig ganz konkrete

	Abstimmungen erfolgt, die dem Vorhaben eine Planungssicherheit gewähren sollten. Zur Frage der Waldbilanz und der mit Waldumwandlungen verbundenen Ausgleichs- und Ersatzleistungen sind jedoch noch Unterlagen zu erstellen und Nachweise zu erbringen. Im Abschnitt 2.3) sind bereits wesentliche Aussagen zur Inanspruchnahme von Wald getroffen. Es fehlt jedoch eine detaillierte Waldbilanz, die den Zustand aktuell, die Waldumwandlungsfläche, Waldabstandslinien zu baulichen Anlagen sowie die Berechnung von Ausgleichspunkten ausweist. (Eine Waldbilanz wurde in der Zwischenzeit erstellt.) Die Frage der Ausgleichspflichtigkeit gem. §15 LandesWaldG ist noch nicht abschließend geklärt. Die Anwendung von Absatz 7 ist noch zu prüfen. Sobald diese Punkte geklärt sind, kann eine so genannte Waldumwandlungserklärung abgegeben werden, wobei die genaue Lage und der Umfang hiermit noch nicht festgelegt/bestätigt ist. Die Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt, wenn dann erst auf Basis des rechtskräftigen B-Planes.
Ich schlage vor, die offenen Fragen im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit der Stadt Dassow, dem Amt Schönberger Land, einem Vertreter des Landkreises Nordwest-mecklenburg, dem zuständigen Planer sowie dem Investor (sofern es einen gibt) zu beraten. Bezüglich eines konkreten Termins würde ich mich gesondert mit Ihnen abstimmen.	Am 08.04.2021 hat eine Videokonferenz stattgefunden, in der die Fragen geklärt bzw. zur weiteren Bearbeitung spezifiziert wurden.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1) Bürger 1 (Pro Natur Pötenitz e.V.)

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.01.2021</u> Mit großer Überraschung haben wir von der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2020 erfahren. Es gab hierzu und leider auch zu den Sitzungen am 1.10. und 6.10.2020 keinerlei Informationen im Amtsblatt. Auch zahlreiche Nachfragen unsererseits beim Amt Schöneberger-Land, ob Bauplanänderungen, Änderungen zum Flächennutzungsplan in Pötenitz anstehen würden, wurden verneint.	Eine Vertretung des Vereins <i>Pro Natur Pötenitz e.V.</i> als Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist nicht der Fall und wird auch nicht geltend gemacht. Insofern wird der Einwand als Stellungnahme der Öffentlichkeit gewertet. Eine Betroffenheit durch die Ziele der Planung wird ebenfalls nicht geltend gemacht. Die Bekanntmachung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angekündigt und durchgeführt worden. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht vorgesehen.
Auch die Aussage in der Antragstellung, dass es einen Vertrag zwischen Investor und Stadt gibt, stimmt uns bedenklich, da die Stadt ohne ihre Einwohner zu fragen keine Baurechte o.ä. vergeben darf, bzw. solche Verträge nicht bindend sind (vgl. hierzu Kohlhofspitze Travemünde).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Verfahren ist ein öffentliches Verfahren. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgern und Gemeinde sind gesetzlich geregelt. In den Verträgen werden Regelungen vereinbart, die auf dem Wege des öffentlichen Rechts nicht regelbar sind, wie z.B. Kostenübernahmen.
Der Flächennutzungsplan (Frau Pahl /Bürgermeisterin Dassow erwähnte in einem gemeinsamen Termin, dass u.a. 530 Betten in diesem und weitere Details ausgewiesen sein sollen) wurde nicht formgerecht bekanntgemacht. Es existiert nur ein Plan/ Zeichnung, jedoch sind die wesentlichen Erläuterungen und Festlegungen nicht in den Bekanntmachungen enthalten.	Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden. Im Allgemeinen wird in der Bekanntmachung auf die Vorhaltung von Planunterlagen beim Amt und auf die dortige Einsehbarkeit hingewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam. Auf die Verträglichkeit der Planung mit 530 Betten wird in der FFH-Voruntersuchung zur Teilergänzung des Flächennutzungsplans hingewiesen.
Auch auf Rückfrage beim Amt Schöneberger Land konnte uns dieser erst nach fast 10 Tagen zur Verfügung gestellt werden, daher ist dieser nicht formgerecht und somit nicht gültig.	Die Bekanntmachung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden. Dass der Flächennutzungsplan nicht unmittelbar vorgelegt werden konnte, ändert nichts an dessen Rechtswirksamkeit.
I.ü. sind die 530 Betten aus einem alten nicht gültigen Plan entnommen. Vgl. hierzu Erläuterungen zum FNP.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. s.o.
Im Einzelnen unsere Argumente (geordnet nach den § des Entwurfs der 5. Änderung):	Kennntnisnahme
<u>1.1.1 Geltungsbereich</u> Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld/ landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus unserer Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.	Der Aussage, dass die Änderungen auch die Flächen westlich des Strandweges betreffen, ist in der Pauschalierung nicht richtig. Die nördliche der westlich an den Strandweg angrenzenden Fläche wird aufgehoben, die südlich gelegene Fläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier besteht das geltende Planungsrecht weiterhin. Der Vorschlag nach einer Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Schutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht und somit entschädigungspflichtig. Eine zusätzliche „Änderung des Plangebiets in diesem Bereich ist im Moment nicht vorgesehen. Eine Schutzgebietsausweisung unterliegt darüber hinaus nicht der Gemeinde.

<u>1.4.2 Baurecht</u> Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3. Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden.
Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbare und sogar ggf. förderungsfähig wäre.	Der Hinweis / Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Ein öffentlicher Belang, der für eine Verkleinerung des bestehenden Planungsrechtes spricht, wird jedoch nicht geltend gemacht. Die Instandsetzung eines Denkmals die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in dieser Größenordnung muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Private und öffentliche Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der erste Versuch im Jahr 2015 war nicht zielführend, sodass die Stadt nunmehr sehr an einer Instand-Setzung der historischen Guts- und Parkanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, interessiert ist.
<u>2. Entwicklung</u> Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BauGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenden Abstände zwischen Bestandswohnen und Stellplatzflächen werden gutachterlich dargestellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Seitens der Einwandgeber wird für diesen Sachverhalt keine Betroffenheit durch die Planungsziele vorgetragen. Seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgestellt: „Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze ... können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.“ Zur Vermeidung möglich nicht lösbarer Konflikte wird dennoch ein entsprechendes Gutachten erstellt, das den Nachweis bringt, unter welchen Bedingungen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleistet ist.
Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. eine Betroffenheit der Einwandgeber durch die Planungsziele wird nicht geltend gemacht. Die Aussagen betreffen Flächen des Vorhabenträgers. Die Bebauung wird insbesondere durch Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und dem Interessensausgleich zwischen den durch die Denkmale vertretenen Belangen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens bestimmt.
Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Naturschutzbehörde ist an der Planung beteiligt.
Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch grundsätzlich und in der Pauschalisierung nicht nachvollziehbar. Das Gelände ist in fraglichem Bereich am Strandweg

Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzureichend beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären.	nicht 5m höher, sondern ca. 0,25m. In der Vorentwurfsfassung sind entlang des Strandweges für die Baukörper unterschiedliche Höhen vorgesehen. Im südlichen Bereich liegt die Traufhöhe bei ca. 4,50 Metern über dem Straßenniveau und die Firsthöhe bei 9,5 Metern. Das Gebäude wird traufständig zur Straße stehen. Fünf Meter Wandhöhe entsprechen einem zweigeschossigen Ausbau. Eine Dominanz der zu erwartenden Baukörper ist hier nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich ist in der Vorentwurfsfassung eine Gebäudehöhe von 13,6m vorgesehen. Derzeit ist die gegenüberliegende Fläche nicht bebaut. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung reduziert. Nördlich Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach.
Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht richtig. In der Vorentwurfsfassung sind folgende Gebäudehöhen dargestellt: Gebäudehöhe Gutshaus: 31,12m ü. NHN sowie Neubau am Strandweg: 27,00m ü. NHN. Es handelt sich also um eine Differenz von 4,12m und nicht 0,75m. Die Höhen werden in der weiteren Planung reduziert s.o. Die maximalen Gebäudehöhen werden zukünftig separat in die Planzeichnung eingeschrieben
Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern/ Scheunen vorhanden und schützenswert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt. Als schützenswerte Flugroute ist der Bereich jedoch fraglich, da die Bestandgebäude und der Baumbestand heutzutage bereits im Wege wären.
Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. (s.o.).
<u>2.2. Änderungsbereiche</u> Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Einrichtungen für den Reitsport bleiben erhalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah jedoch eine größere Anlage für den Reitsport vor. Da der Plan

Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Straße an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.	mittlerweile seit nahezu 15 Jahren Bestand hat und eine merkliche Ausweitung des Reitsports nicht stattgefunden hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier in Zukunft noch weitere Entwicklungen ergeben. Insbesondere möchte die Stadt nunmehr die Gelegenheit nutzen, mit der vorliegenden Planungsänderung die denkmalpflegerischen Belange zu verfolgen und somit einen äußerst attraktiven Anziehungspunkt zu entwickeln, der ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebots für die Gemeinde und die Umgebung werden kann.
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rollläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt. Das Betreibermodell sieht eine ganzjährige Vermietung der Ferieneinheiten vor, sodass es zu keinem unerwünschten Rollladeneffekt kommen kann. Dies soll vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.
Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Eine abgestimmte einheitliche Grünstruktur ist allein aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig und soll planungsrechtlich in Abstimmung mit der Denkmalbehörde planungsrechtlich abgesichert werden.
Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden.	Der Hinweis ist in der vorgetragenen Pauschalisierung nicht richtig. Es werden 5 Baugebiete ausgewiesen. Darunter ist das Sondergebiet SO F1. Dies ist das einzige Baugebiet- im Übrigen im Zentrum der Gesamtanlage gelegen und somit ohne Auswirkung auf mögliche nachbarliche Belange- welches eine GR von 0,5 hat. Dieses Maß ist darüber hinaus aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgegeben, weil hier die ursprüngliche Anlage wiedererrichtet werden soll. Diese hatte eine GR von 0,5. Alle anderen Baugebiete weisen niedrigere Grundfläche aus.
Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHN auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung wird entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung in der Höhe reduziert. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung ebenfalls reduziert. Nördlich der Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem

	Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten. Insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das die tatsächlichen Emissionen / Immissionen prognostiziert und aus dem die entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln sind. Im Artenschutzfachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes sowie die Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.
<u>§ 2.2.2 Änderungsbereiche/ Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang</u> Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage! <i>„Das bisherige sonstige Sondergebiet. Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“</i>	Kenntnisnahme
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolladen etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Kenntnisnahme, der Absatz ist doppelt, s.o.
<u>2.2.4 Bauweise</u> Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50(!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff der „offenen“ Bebauung entspricht dem Sprach- und Festsetzungsgebrauch der Baunutzungsverordnung (§ 23 BauNVO). Die „offene“ Bebauung ist gekennzeichnet durch eine Bebauung von Gebäuden mit einer Länge von maximal 50m. Die Ferienhäuser werden kleinteilig errichtet. Eine 50m lange Bebauung wird es in diesem Bereich nicht geben.

<u>2.2.5 Grünordnung/ Einschränkung der freien Begehrbarkeit für alle Bürger</u> <i>„Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offenstehen.“</i> Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Öffnungszeiten und Zugänglichkeiten des öffentlichen Parks werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, da diese nicht mit dem Festsetzungskanon des Baugesetzbuches regelbar sind. Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt.
So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
<u>2.2.6 Örtliche Bauvorschriften</u> Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll, ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strand weg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonisieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen - Kurse etc.).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wird hingewiesen. An dem Planverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes durch die untere Denkmalbehörde und die Landesdenkmalbehörde vertreten. Im weiteren Planverfahren werden die Baukörper reduziert.
<u>2.3 Wald</u> Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen, ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wurde hingewiesen. Die zuständigen Behörden (Forst, Artenschutz) sind an der Planung beteiligt. Das Forstamt hat einer Umwandlung zugestimmt. Einige Flächen werden, da sie als Bestandteil des denkmalgeschützten Parks angesehen werden, lediglich gewandelt, weitere Flächen, insbesondere im Bereich nördlich und östlich des Schlosses sind auszugleichen.
Ferner bitten wir um Stellungnahme, wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungen sind Gegenstand der Planung. Die gerodeten Flächen sind entsprechend den Berechnungen des Forstamtes auszugleichen.
<u>2.4 Erschließung</u> Wie berechnet, geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr $15\% = 159 = 1.219$ KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ/ je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ-Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstraße) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist.	
Auch mag die Einbahnstraßen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstraßen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen/ Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Auflage der Denkmalschutzbehörde, dass die Schlossachse frei von Verkehr bleiben soll. Die Schlossallee kann im südlichen Bereich befahren werden, um den Parkplatz zu erreichen.
Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Straßen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstraßen. Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweisung als Anliegerstraße ist auf der Basis des Baugesetzbuches nicht möglich. Dies obliegt dem Straßenbauamt.
<u>2.5. Eingriffsbilanz</u> Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Textstelle in der Begründung verwiesen, aus der hervorgeht, dass die Erstplanung seinerzeit mangels Berechnungsmodellen in MV die damalige Regelung aus Schleswig-Holstein als Berechnungsgrundlage heranzog. „Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus.“ Die Eingriffsregelung wird nach <i>den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018</i> angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage neu erarbeitet.
<u>2.6. Flächenbilanz</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die

Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m ² auf fast 30.000 m ² . Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet.	Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange und deren Abwägungserfordernis gegen- und untereinander wurde hingewiesen. Eine unzulässige Versiegelungshöhe ist nicht erkennbar, da die zulässige Versiegelung erst mit der vorliegenden Planung festgesetzt wird.
Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.	Der Hinweis entspricht nicht den Darstellungen der Flächenbilanz in der Begründung. Es ist offensichtlich, dass die Grünflächen nicht in die Berechnung der Versiegelung einfließen. Tatsächlich nimmt die Versiegelung gegenüber der bestehenden rechtskräftigen Planung um minus 2.145 qm (Stand Vorentwurf, Begründung Seite 27) ab.
<u>3.1. Zusammenfassung</u> Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Form halber wird darauf verwiesen, dass die Stadt Dassow das Planverfahren führt und nicht ein Investor.
Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine quantifizierte Anzahl an Arbeitsplätzen wird in der Planung nicht benannt.
Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in intensiven Absprachen in der Planung berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.
Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zulieferer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Gutachten zum Verkehr und Lärm sowie den Umweltbericht verwiesen. Die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung werden ermittelt und mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen.
Die landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist dieser Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die aufgehobenen Flächen nehmen, was die Versiegelung betrifft, nicht an der Flächenbilanz teil.
Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht in der pauschalisierten Form fachlich jedoch nicht dem Planungsergebnis. Für Flächen, die als Bestandteil der historischen Parkanlage identifiziert wurden, wird der Wald gewandelt; für Bereiche, die nicht zur historischen denkmalgeschützten Parkanlage zuzuzählen sind, ist ein Ausgleich zu erbringen. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.
Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch pauschal und nicht begründet.
Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt. Es wird auf die Erstellung entsprechender Gutachten und den daraus sich ergebenden Maßnahmen

	verwiesen.
Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette / Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Parkplätze sind so zu errichten, dass gesunde Wohnverhältnisse in deren Umgebung gewährleistet bleiben. Ein Lärmgutachten wird angefertigt.
Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Außen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen sind nicht geeignet für die Absorbierung von Lärm. In wie weit Maßnahmen gegen Emissionen notwendig werden, wird in einem Gutachten ermittelt. Die Errichtung eines LKW-Parkplatzes ist nicht beabsichtigt.
Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV.	Die bayrische Parkplatzlärmstudie gilt in Deutschland als Maßstab für die Beurteilung von Lärmemissionen, die durch die Anlage von Parkplätzen verursacht werden.
Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „Puls“ - praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.
<u>4. Umweltbericht</u> Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird für die Offenlage der Planunterlagen erstellt.
<u>IV. Weitere Argumente:</u> <u>a. Denkmalschutz</u> Das Schloss ist als Denkmal zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem das seit Jahrzehnten das Denkmal dem Verfall preisgegeben war, soll es nun wiederhergestellt werden. Die Stadt Dassow möchte dies unterstützen. Im Rahmen der Planung werden die Belange des Denkmalschutzes in intensiven Absprachen mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz.	Die projektierte Bebauung an der Strandstraße ist Gegenstand einer intensiven Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Baumasse, die im Vorentwurf dargestellt war, soll in der weiteren Planung reduziert werden.
Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere, wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1 gesohossig plus Dach) gestört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die denkmalpflegerische Beurteilung sieht das Denkmalamt insbesondere den Erhalt einer Sichtachse vom Denkmal in die westlich gelegene Landschaft als Kriterium. Der Blick auf das „Schloss“ ist historisch durch den Baumbestand eingeschränkt.
Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit der Einwandgeberin durch die Einhaltung der historischen Höhen wird nicht benannt.
<u>b. Feuerwehzufahrten</u> Im Notfall zweifeln wir an, dass ein Objekt dieser Größenordnung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird im Rahmen der Bauantragsstellung durch die zuständige Behörde beurteilt werden. Dies schließt Zu- und Abfahrten sowie Aufstellflächen mit ein.

können. Die Bergstr. als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend.	
<u>c. Zufahrtskonzept</u> In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Untersuchung ist Bestandteil der Planung.
<u>d. Abwasser/ Entwässerung</u> Bereits heute kommt es zu regelmäßigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet besteht Baurecht, eine Niederschlagswasserbeseitigungsmöglichkeit wurde im Rahmen der B-Planaufstellung erarbeitet. Im Rahmen der Umsetzung ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Seitens der zuständigen Behörden wird dies für möglich gehalten. Es wird auf die Darstellung des Entwässerungskonzepts in der Planung hingewiesen.

5.2) Bürger 2

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 19.01.2021</u> gegen die o.g. Bekanntmachung lege ich EINSPRUCH ein bzw. gebe folgende Stellungnahme ab.	Eine Betroffenheit durch die Ziele der Planung wird seitens des Einwanderers nicht geltend gemacht.
Mit großer Überraschung habe ich von der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2020 erfahren. Es gab hierzu und leider auch zu den Sitzungen am 1.10. und 6.10.2020 keinerlei Informationen im Amtsblatt.	Die Bekanntmachung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden.
Der Flächennutzungsplan wurde nicht formgerecht bekanntgemacht. Es existiert nur ein Plan/Zeichnung, jedoch sind die wesentlichen Erläuterungen und Festlegungen nicht in den Bekanntmachungen enthalten.	Im Allgemeinen wird in der Bekanntmachung auf die Vorhaltung von Planunterlagen beim Amt und auf die dortige Einsehbarkeit hingewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam.
Meine wesentlichen Argumente:	
a. Denkmalschutz Das Schloss ist als Denkmal zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem das seit Jahrzehnten das Denkmal dem Verfall preisgegeben war, soll es nun wiederhergestellt werden. Die Stadt Dassow möchte dies unterstützen. Im Rahmen der Planung werden die Belange des Denkmalschutzes in intensiven Absprachen mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz.	Die projektierte Bebauung an der Strandstraße ist Gegenstand einer intensiven Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Baumasse, die im Vorentwurf dargestellt war, soll in der weiteren Planung reduziert werden.

Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere, wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1-geschossig plus Dach) gestört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die denkmalpflegerische Beurteilung sieht das Denkmalamt insbesondere den Erhalt einer Sichtachse vom Denkmal in die westlich gelegene Landschaft als Kriterium. Der Blick auf das „Schloss“ ist historisch durch den Baumbestand eingeschränkt.
Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut/ renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit der Einwandgeberin durch die Einhaltung der historischen Höhen wird nicht benannt.
b. Feuerwehruzufahrten Im Notfall zweifle ich wir an, dass ein Objekt dieser Größenordnung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren können. Die Bergstr. als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird bei der Planumsetzung beachtet werden. Der Brandschutz schließt auch die Zufahrt und mögliche Evakuierung mit ein. Dies ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die zuständige Behörde hat eine entsprechende Stellungnahme abgegeben.
c. Zufahrtskonzept In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstraße ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bedingungen für einen leichten Verkehr werden in der Planung dargestellt.
Abwasser/ Entwässerung Bereits heute kommt es zu regelmäßigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet besteht Baurecht, eine Niederschlagswasserbeseitigungsmöglichkeit wurde im Rahmen der B-Planaufstellung erarbeitet. Im Rahmen der Umsetzung ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Seitens der zuständigen Behörden wird dies für möglich gehalten. Es wird auf die Darstellung des Entwässerungskonzepts in der Planung hingewiesen.
d. Öffentliche Parkplätze, WC Anlagen Bei einem Landschaftspark dieser Größe wird es neben den Einwohnern und Gästen auch Tagesgäste geben. Diese sind einerseits nicht in der Parkplatzkalkulation berücksichtigt, andererseits auch nicht im Verkehrskonzept oder der Berechnung der KFZ-Zu- und Abfahrten. Dies ist einzuarbeiten und wird bei einer Erhöhung des KFZ um mehr als 70% nicht tragbar sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ferner sind bisher keine öffentlichen Toiletten im Landschaftspark bzw. in den zu errichtenden/ zu renovierenden Gebäuden geplant. Dies ist nicht hinnehmbar, da es hierdurch zweifelsohne zu Problemen kommen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Parkanlage sind keine öffentlichen WC-Anlagen vorgesehen. Es handelt sich bei der Anlage um keinen Landschaftspark, der an sich als touristisches Ziel angefahren wird, sondern um einen Schlosspark. Es wird daher nicht mit einem Massentourismus von externen

	Besuchern gerechnet. Im Schloss befindet sich eine dem Restaurant zugeordnete Toilette. Besucher des Parks werden ansonsten eher aus Pötenitz bzw. der Stadt Dassow erwartet.
IV. Argumente im Einzelnen (geordnet nach den § des Entwurfs der 5. Änderung):	
1.1.1. Geltungsbereich Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld/ landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus meiner Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.	Der Aussage, dass die Änderungen auch die Flächen westlich des Strandweges betreffen, ist in der Pauschalierung nicht richtig. Die nördliche der westlich an den Strandweg angrenzenden Fläche wird aufgehoben, die südlich gelegene Fläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier besteht das geltende Planungsrecht weiterhin. Der Vorschlag nach einer Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Schutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht und somit entschädigungspflichtig. Eine zusätzliche „Änderung des Plangebiets in diesem Bereich ist im Moment nicht vorgesehen. Eine Schutzgebietsausweisung unterliegt darüber hinaus nicht der Gemeinde.
1.4.2 Baurecht Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3. Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden.
Es wird eine Planung mit maximal 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbare und sogar ggf. förderungsfähig wäre.	Der Hinweis / Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Ein öffentlicher Belang, der für eine Verkleinerung des bestehenden Planungsrechtes spricht, wird jedoch nicht geltend gemacht. Die Instandsetzung eines Denkmals die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in dieser Größenordnung muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Private und öffentliche Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der erste Versuch im Jahr 2015 war nicht zielführend, sodass die Stadt nunmehr sehr an einer Instand-Setzung der historischen Guts- und Parkanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, interessiert ist.
2. Städtebauliche Entwicklung westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BauGB (reines Wohngebiet, kein Ferienhausgebiet) errichtet. Hier wohnen 7 Familien, u.a. ich persönlich. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. (vgl. Ausführungen in dem Entwurf der Änderung) auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.	Westlich des Plangebiets ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenen Abstände zwischen Bestandswohnen und Stellplatzflächen werden gutachterlich dargestellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Seitens der Einwandgeber wird für diesen Sachverhalt keine Betroffenheit durch die Planungsziele vorgetragen. Seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgestellt: „Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch

	mögliche Geräuschemissionen durch Stellplätze ... können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.“ Zur Vermeidung möglich nicht lösbarer Konflikte wird dennoch ein entsprechendes Gutachten erstellt, das den Nachweis bringt, unter welchen Bedingungen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleistet ist.
Ferner ist für mich und die anderen Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Planungsziele verwiesen. Diese werden nicht isoliert, sondern als Gesamtpaket betrachtet.
Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Naturschutzbehörde ist an der Planung beteiligt.
Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzureichend beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch grundsätzlich und in der Pauschalisierung nicht nachvollziehbar. Das Gelände ist in fraglichem Bereich am Strandweg nicht 5m höher, sondern ca. 0,25m. In der Vorentwurfsfassung sind entlang des Strandweges für die Baukörper unterschiedliche Höhen vorgesehen. Im südlichen Bereich liegt die Traufhöhe bei ca. 4,50 Meter über dem Straßenniveau und die Firsthöhe bei 9,5 Metern. Das Gebäude wird traufständig zur Straße stehen. Fünf Meter Wandhöhe entsprechen einem zweigeschossigen Ausbau. Eine Dominanz der zu erwartenden Baukörper ist hier nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich ist in der Vorentwurfsfassung eine Gebäudehöhe von 13,6m vorgesehen. Derzeit ist die gegenüberliegende Fläche nicht bebaut. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. Der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung reduziert. Nördlich Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach.
Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27, 75 M NHN gerade mal 75 cm(!) höher wäre.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht richtig. In der Vorentwurfsfassung sind folgende Gebäudehöhen dargestellt: Gebäudehöhe Gutshaus: 31,12m ü. NHN sowie

	Neubau am Strandweg: 27,00m ü. NHN. Es handelt sich also um eine Differenz von 4,12m und nicht 0,75m.
Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern/ Scheunen vorhanden und schützenswert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, entsprechende Maßnahmen zum Artenschutz werden festgesetzt. Als schützenswerte Flugroute ist der Bereich jedoch fraglich, da die Bestandgebäude und der Baumbestand heuet bereits im Wege wären.
Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. s.o.
2.2. Änderungsbereiche Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reistall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a.Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Einrichtungen für den Reitsport bleiben erhalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah jedoch eine größere Anlage für den Reitsport vor. Da der Plan mittlerweile seit nahezu 15 Jahren Bestand hat und eine merkliche Ausweitung des Reitsports nicht stattgefunden hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier in Zukunft noch weitere Entwicklungen ergeben. Insbesondere möchte die Stadt nunmehr die Gelegenheit nutzen, mit der vorliegenden Planungsänderung die denkmalpflegerischen Belange zu verfolgen und somit einen äußerst attraktiven Anziehungspunkt zu entwickeln, der ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebots für die Gemeinde und die Umgebung werden kann.
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rollläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt. Das Betreibermodell sieht eine ganzjährige Vermietung der Ferieneinheiten vor, sodass es zu keinem unerwünschten Rollladeneffekt kommen kann. Dies soll vertragliche mit dem Vorhabenträger geregelt werden.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen. Die einheitliche Grünstruktur wird durch die Abstimmung mit der Gartendenkmalbehörde gewährleistet.

durch Hecken etc. zum Altbestand).	
Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden.	Der Hinweis ist in der vorgetragenen Pauschalisierung nicht richtig. Es werden 5 Baugebiete ausgewiesen. Darunter ist das Sondergebiet SO F1. Dies ist das einzige Baugebiet- im Übrigen im Zentrum der Gesamtanlage gelegen und somit ohne Auswirkung auf mögliche nachbarliche Belange- welches eine GR von 0,5 hat. Dieses Maß ist darüber hinaus aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgegeben, weil hier die ursprüngliche Anlage wiedererrichtet werden soll. Diese hatte eine GR von 0,5. Alle andern Baugebiete weisen niedrigere Grundfläche aus.
Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung wird entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung in der Höhe reduziert. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung ebenfalls reduziert. Nördlich der Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das die tatsächlichen Emissionen / Immissionen prognostiziert und aus dem die entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln sind. Im Artenschutzfachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes sowie die Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.
§ 2.2.2 Änderungsbereiche/ Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage! „Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“	Kenntnisnahme
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Ra/laden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt.

Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird.	
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht eine einheitliche Gestaltung vor.
2.2.4 Bauweise Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i. w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff der „offenen“ Bebauung entspricht dem Sprach- und Festsetzungsgebrauch der Baunutzungsverordnung (§ 23 BauNVO). Die „offene“ Bebauung ist gekennzeichnet durch eine Bebauung von Gebäuden mit einer Länge von maximal 50m. Die längste Gebäudelänge innerhalb der denkmalgeschützten Anlage wird bei ca. 42 m liegen.
2.2.5 Grünordnung/ Einschränkung der freien Begehrbarkeit für alle Bürger „Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen“. Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten(!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Öffnungszeiten und Zugänglichkeiten des öffentlichen Parks werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, da diese nicht mit dem Festsetzungskanon des Baugesetzbuches regelbar sind. Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt.
2.2.6 Örtliche Bauvorschriften Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten oder Ziergärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonisieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen - Kurse etc.). Vorstellbar wäre auch hier z.B. die Haltung einer Alpaka Herde, wie z.B. am Schloss Plüschow.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wird hingewiesen. An dem Planverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes durch die untere Denkmalbehörde und die Landesdenkmalbehörde vertreten. Im weiteren Planverfahren werden die Baukörper reduziert.

2.3 Wald Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wurde hingewiesen. Die zuständigen Behörden (Forst, Artenschutz) sind an der Planung beteiligt. Das Forstamt hat einer Umwandlung zugestimmt. Einige Flächen werden, da sie als Bestandteil des denkmalgeschützten Parks angesehen werden, lediglich gewandelt, weitere Flächen, insbesondere im Bereich nördlich und östlich des Schlosses sind auszugleichen.
Ferner verlange ich eine Stellungnahme wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungen sind Gegenstand der Planung. Die gerodeten Flächen sind entsprechend den Berechnungen des Forstamtes auszugleichen.
2.4 Erschließung Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr $15\% = 159 = 1.219$ KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ/ je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde für die Planung ein Verkehrsgutachten erstellt. Für die Berechnung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff (Abschätzung Verkehrsaufkommen i. d. Bauleitplanung, <i>VerBau</i> nach Bosserhoff) wird die Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Durch die Bebauung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird ein zusätzlicher Verkehr von ca. 780 Kfz-Fahrten (Quelle-/ Zielverkehr ohne Binnenverkehr) im Gebiet pro Tag induziert. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die Realisierung des B-Plans-Nr. 2 wird es unter Beachtung der allgemeinen Prognose-Entwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung liefert insbesondere folgende Ergebnisse: 1. Mit dem B-Plan-Nr. 2 wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet. 2. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des B-Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauform Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich. 3. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAS 06 [3] sind nicht erforderlich. 4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.
Gar nicht berechnet wurden Tagesgäste, die unweigerlich den öffentlichen Landschaftspark besuchen werden. Dies umso mehr, da über die	s.o.

Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstraße) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist.	
Auch mag die Einbahnstraßen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstraßen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen/ Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll. Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Straßen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstraßen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Auflage der Denkmalschutzbehörde, dass die Schlossachse frei von Verkehr bleiben soll.
Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt {Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.	Auf die Gefährdung geschützter Arten und Vermeidungsstrategien wird im Artenschutzfachbeitrag hingewiesen.
2.5. Eingriffsbilanz Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Textstelle in der Begründung verwiesen, aus der hervorgeht, dass die Erstplanung seinerzeit mangels Berechnungsmodellen in MV die damalige Regelung aus Schleswig-Holstein als Berechnungsgrundlage heranzog. „Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus.“ Die Eingriffsregelung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage neu erarbeitet.
2.6. Flächenbilanz Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m² auf fast 30.000 m². Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange und deren Abwägungserfordernis gegen- und untereinander wurde hingewiesen. Eine unzulässige Versiegelungshöhe ist nicht erkennbar, da die zulässige Versiegelung erst mit der vorliegenden Planung festgesetzt wird.
Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.	Der Hinweis entspricht nicht den Darstellungen der Flächenbilanz in der Begründung. Es ist offensichtlich, dass die Grünflächen nicht in die Berechnung der Versiegelung einfließen. Tatsächlich nimmt die Versiegelung gegenüber der bestehenden rechtskräftigen Planung um 2.145 qm (Stand Vorentwurf, Begründung Seite 27) ab.
3.1. Zusammenfassung Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Form halber wird darauf verwiesen, dass die Stadt Dassow das Planverfahren führt und nicht ein Investor.

Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine quantifizierte Anzahl an Arbeitsplätzen wird in der Planung nicht benannt.
Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in intensiven Absprachen in der Planung berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.
Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Gutachten zum Verkehr und Lärm sowie den Umweltbericht verwiesen. Die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung werden ermittelt und mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen.
Die landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist diese Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die aufgehobenen Flächen nehmen, was die Versiegelung betrifft, nicht an der Flächenbilanz teil.
Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht in der pauschalisierten Form fachlich jedoch nicht dem Planungsergebnis. Für Flächen, die als Bestandteil der historischen Parkanlage identifiziert wurden, wird der Wald gewandelt; für Bereiche, die nicht zur historischen denkmalgeschützten Parkanlage zuzuzählen sind, ist ein Ausgleich zu erbringen. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.
Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt.
Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z. T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt. Es wird auf die Erstellung entsprechender Gutachten und den daraus sich ergebenden Maßnahmen verwiesen.
Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette/ Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant. Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Außen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen sind nicht geeignet für die Absorbierung von Lärm. In wie weit Maßnahmen gegen Emissionen notwendig werden, wird in einem Gutachten ermittelt. Die Errichtung eines LKW-Parkplatzes ist nicht beabsichtigt.
Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV.	Die bayrische Parkplatzlärmstudie gilt in Deutschland als Maßstab für die Beurteilung von Lärmemissionen, die durch die Anlage von Parkplätzen verursacht werden.
Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von 11Puls11 - praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.
4. Umweltbericht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein

Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.	Umweltbericht wird für die Offenlage der Planunterlagen erstellt.
---	---

5.3) Bürger 3

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 23.01.2021</u> mit Bezug auf die „5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich - Wiesenkamp“ Bekanntmachung erfolgt am 17.11.2020 / 27.11.2020, Auslegefrist/ Einspruchsfrist 1.2.2021 legen wir EINSPRUCH ein bzw. geben folgende STELLUNGNAHME ab.	
Mit großer Überraschung haben wir von der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2020 erfahren. Es gab hierzu und leider auch zu den Sitzungen am 1.10. und 6.10.2020 keinerlei Informationen im Amtsblatt.	Eine Betroffenheit durch die Ziele der Planung wird nicht geltend gemacht. Die Bekanntmachung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angekündigt und durchgeführt worden.
Der Flächennutzungsplan wurde nicht formgerecht bekanntgemacht. Es existiert nur ein Plan/Zeichnung, jedoch sind die wesentlichen Erläuterungen und Festlegungen nicht in den Bekanntmachungen enthalten.	Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden. Im Allgemeinen wird in der Bekanntmachung auf die Vorhaltung von Planunterlagen beim Amt und auf die dortige Einsehbarkeit hingewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam.
Unsere Argumente:	
a. Denkmalschutz Das Schloss ist als Denkmal zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem das seit Jahrzehnten das Denkmal dem Verfall preisgegeben war, soll es nun wiederhergestellt werden. Die Stadt Dassow möchte dies unterstützen. Im Rahmen der Planung werden die Belange des Denkmalschutzes in intensiven Absprachen mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz.	Die projektierte Bebauung an der Strandstraße ist Gegenstand einer intensiven Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Baumasse, die im Vorentwurf dargestellt war, soll in der weiteren Planung reduziert werden.
Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere, wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1-geschossig plus Dach) gestört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die denkmalpflegerische Beurteilung sieht das Denkmalamt insbesondere den Erhalt einer Sichtachse vom Denkmal in die westlich gelegene Landschaft als Kriterium. Der Blick auf das „Schloss“ ist historisch durch den Baumbestand eingeschränkt.
Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit der Einwandgeberin durch die Einhaltung der historischen Höhen wird nicht benannt.
b. Feuerwehrezufahrten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der

Im Notfall zweifeln wir an, dass ein Objekt dieser Größenordnung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren können. Die Bergstr. als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend.	Brandschutz wird im Rahmen der Bauantragsstellung durch die zuständige Behörde beurteilt werden. Dies schließt Zu- und Abfahrten sowie Aufstellflächen mit ein.
c. Zufahrtskonzept In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Untersuchung ist Bestandteil der Planung.
d. Abwasser / Entwässerung Bereits heute kommt es zu regelmäßigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet besteht Baurecht, eine Niederschlagswasserbeseitigungsmöglichkeit wurde im Rahmen der B-Planaufstellung erarbeitet. Im Rahmen der Umsetzung ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Seitens der zuständigen Behörden wird dies für möglich gehalten. Es wird auf die Darstellung des Entwässerungskonzepts in der Planung hingewiesen.
e. WC / Parkplätze Da es sich um einen öffentlichen Landschaftspark handeln soll, fehlt vollständig ein Konzept bzgl. Der Parkplätze für nicht Hotel Gäste und ein Konzept wo WC Anlagen etc. im Park geplant sind. Ferner sind die anfahrenen Tagesgäste bei der Verkehrsbelastungsplanung nicht berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Parkanlage sind keine öffentlichen WC-Anlagen vorgesehen. Es handelt sich bei der Anlage um keinen Landschaftspark, der an sich als touristisches Ziel angefahren wird, sondern um einen Schlosspark. Es wird daher nicht mit einem Massentourismus von externen Besuchern gerechnet. Im Schloss befindet sich eine dem Restaurant zugeordnete Toilette. Besucher des Parks werden ansonsten eher aus Pötenitz bzw. der Stadt Dassow erwartet.
IV. Weitere Argumente (geordnet nach den§ des Entwurfs der 5. Änderung):	
1.1.1 Geltungsbereich Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld / landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus unsere Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.	Der Aussage, dass die Änderungen auch die Flächen westlich des Strandweges betreffen, ist in der Pauschalierung nicht richtig. Die nördliche der westlich an den Strandweg angrenzenden Fläche wird aufgehoben, die südlich gelegene Fläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier besteht das geltende Planungsrecht weiterhin. Der Vorschlag nach einer Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Schutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht und somit entschädigungspflichtig. Eine zusätzliche „Änderung des Plangebiets in diesem Bereich ist im Moment nicht vorgesehen. Eine Schutzgebietsausweisung unterliegt darüber hinaus nicht der Gemeinde.
1.4.2 Baurecht	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbare und sogar ggf. förderungsfähig wäre.	Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3. Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden. Der Hinweis / Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Ein öffentlicher Belang, der für eine Verkleinerung des bestehenden Planungsrechtes spricht, wird jedoch nicht geltend gemacht. Die Instandsetzung eines Denkmals die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in dieser Größenordnung muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Private und öffentliche Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der erste Versuch im Jahr 2015 war nicht zielführend, sodass die Stadt nunmehr sehr an einer Instand-Setzung der historischen Guts- und Parkanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, interessiert ist.
2. Städtebauliche Entwicklung Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gemäß § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien, u.a. auch wir. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen (kein Fewo Gebiet, sondern festes Wohngebiet, daher Planungsfehler). Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.	Westlich des Plangebiets ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenden Abstände zwischen Bestandswohnen und Stellplatzflächen werden gutachterlich dargestellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Seitens der Einwandgeber wird für diesen Sachverhalt keine Betroffenheit durch die Planungsziele vorgetragen. Seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgestellt: „Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze ... können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.“ Zur Vermeidung möglich nicht lösbarer Konflikte wird dennoch ein entsprechendes Gutachten erstellt, das den Nachweis bringt, unter welchen Bedingungen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleistet ist.
Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. eine Betroffenheit der Einwandgeber durch die Planungsziele wird nicht geltend gemacht. Die Aussagen betreffen Flächen des Vorhabenträgers. Die Bebauung wird insbesondere durch Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und dem Interessensausgleich zwischen den durch die Denkmale vertretenen Belangen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens bestimmt.
Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch grundsätzlich und in der Pauschalisierung nicht nachvollziehbar.

(Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzureichend beschatten und die Privatsphäre gefährden. Da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären.	Das Gelände ist in fraglichem Bereich am Strandweg nicht 5m höher, sondern ca. 0,25m. In der Vorentwurfsfassung sind entlang des Strandweges für die Baukörper unterschiedliche Höhen vorgesehen. Im südlichen Bereich liegt die Traufhöhe bei ca. 4,50 Metern über dem Straßenniveau und die Firsthöhe bei 9,5 Metern. Das Gebäude wird traufständig zur Straße stehen. Fünf Meter Wandhöhe entsprechen einem zweigeschossigen Ausbau. Eine Dominanz der zu erwartenden Baukörper ist hier nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich ist in der Vorentwurfsfassung eine Gebäudehöhe von 13,6m vorgesehen. Derzeitig ist die gegenüberliegende Fläche nicht bebaut. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung reduziert. Nördlich Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach.
Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (1) höher wäre.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht richtig. In der Vorentwurfsfassung sind folgende Gebäudehöhen dargestellt: Gebäudehöhe Gutshaus: 31,12m ü. NHN sowie Neubau am Strandweg: 27,00m ü. NHN. Es handelt sich also um eine Differenz von 4,12m und nicht 0,75m.
Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern / Scheunen vorhanden und schützenswert.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen (s.o.)
2.2. Änderungsbereiche Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Einrichtungen für den Reitsport bleiben erhalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah jedoch eine größere Anlage für den Reitsport vor. Da der Plan mittlerweile seit nahezu 15 Jahren Bestand hat und eine

Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.	merkliche Ausweitung des Reitsports nicht stattgefunden hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier in Zukunft noch weitere Entwicklungen ergeben. Insbesondere möchte die Stadt nunmehr die Gelegenheit nutzen, mit der vorliegenden Planungsänderung die denkmalpflegerischen Belange zu verfolgen und somit einen äußerst attraktiven Anziehungspunkt zu entwickeln, der ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebots für die Gemeinde und die Umgebung werden kann.
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten. somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolladen etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt. Das Betreibermodell sieht eine ganzjährige Vermietung der Ferieneinheiten vor, sodass es zu keinem unerwünschten Rollladeneffekt kommen kann. Dies soll vertragliche mit dem Vorhabenträger geregelt werden.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Eben-diese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.
Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden.	Der Hinweis ist in der vorgetragenen Pauschalisierung nicht richtig. Es werden 5 Baugebiete ausgewiesen. Darunter ist das Sondergebiet SO F1. Dies ist das einzige Baugebiet- im Übrigen im Zentrum der Gesamtanlage gelegen und somit ohne Auswirkung auf mögliche nachbarliche Belange- welches eine GR von 0,5 hat. Dieses Maß ist darüber hinaus aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgegeben, weil hier die ursprüngliche Anlage wiedererrichtet werden soll. Diese hatte eine GR von 0,5. Alle andern Baugebiete weisen niedrigere Grundfläche aus.
Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung wird entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung in der Höhe reduziert. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung ebenfalls reduziert. Nördlich der Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der

	Flächen zu rechnen ist.
Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das die tatsächlichen Emissionen / Immissionen prognostiziert und aus dem die entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln sind. Im Artenschutzfachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes sowie die Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.
§ 2.2.2 Änderungsbereiche/ Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang	
Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage! „Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet "Fremdenverkehr" (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“	Kenntnisnahme
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rollläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt. Das Betreibermodell sieht eine ganzjährige Vermietung der Ferieneinheiten vor, sodass es zu keinem unerwünschten Rollladeneffekt kommen kann. Dies soll vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt werden.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.
2.2.4 Bauweise Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff der „offenen“ Bebauung entspricht dem Sprach- und Festsetzungsgebrauch der Baunutzungsverordnung (§ 23 BauNVO). Die „offene“ Bebauung ist gekennzeichnet durch eine Bebauung von Gebäuden mit einer Länge von maximal 50m. Die längste Gebäudelänge innerhalb der denkmalgeschützten Anlage wird bei ca. 42 m liegen.

2.2.5 Grünordnung/ Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger „Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offenstehen“ Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (1) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Öffnungszeiten und Zugänglichkeiten des öffentlichen Parks werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, da diese nicht mit dem Festsetzungskanon des Baugesetzbuches regelbar sind. Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt.
Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
2.2.6 Örtliche Bauvorschriften Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonisieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen – Kurse etc.).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wird hingewiesen. An dem Planverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes durch die untere Denkmalbehörde und die Landesdenkmalbehörde vertreten. Im weiteren Planverfahren werden die Baukörper reduziert.
2.3 Wald Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wurde hingewiesen. Die zuständigen Behörden (Forst, Artenschutz) sind an der Planung beteiligt. Das Forstamt hat einer Umwandlung zugestimmt. Einige Flächen werden, da sie als Bestandteil des denkmalgeschützten Parks angesehen werden, lediglich gewandelt, weitere Flächen, insbesondere im Bereich nördlich und östlich des Schlosses sind auszugleichen.
Ferner bitten wir um Stellungnahme wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.	
Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde für die Planung ein Verkehrsgutachten erstellt.

und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr $15\% = 159 = 1.219$ KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ/ je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben (hinzu kommen sogar noch die Tagesgäste). Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstrasse) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist.	Für die Berechnung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff (Abschätzung Verkehrsaufkommen i. d. Bauleitplanung, <i>VerBau</i> nach Bosserhoff) wird die Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Durch die Bebauung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird ein zusätzlicher Verkehr von ca. 780 Kfz-Fahrten (Quelle-/ Zielverkehr ohne Binnenverkehr) im Gebiet pro Tag induziert. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die Realisierung des B-Plans-Nr. 2 wird es unter Beachtung der allgemeinen Prognose-Entwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung liefert insbesondere folgende Ergebnisse: 1. Mit dem B-Plan-Nr. 2 wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet. 2. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des B-Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauform Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich. 3. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAS 06 [3] sind nicht erforderlich. 4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.
Auch mag die Einbahnstrassen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstrassen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen/ Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll. Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Strassen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstrassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist Auflage der Denkmalschutzbehörde, dass die Schlossachse frei von Verkehr bleiben soll.
Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.	
2.5. Eingriffsbilanz Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Textstelle in der Begründung verwiesen, aus der hervorgeht, dass die Erstplanung seinerzeit mangels Berechnungsmodellen in MV die damalige Regelung aus Schleswig-Holstein als Berechnungsgrundlage heranzog. „Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in

somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.	Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus.“ Die Eingriffsregelung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage neu erarbeitet.
2.6. Flächenbilanz Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m ² auf fast 30.000 m ² • Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange und deren Abwägungserfordernis gegen- und untereinander wurde hingewiesen. Eine unzulässige Versiegelungshöhe ist nicht erkennbar, da die zulässige Versiegelung erst mit der vorliegenden Planung festgesetzt wird.
Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.	Der Hinweis entspricht nicht den Darstellungen der Flächenbilanz in der Begründung. Es ist offensichtlich, dass die Grünflächen nicht in die Berechnung der Versiegelung einfließen. Tatsächlich nimmt die Versiegelung gegenüber der bestehenden rechtskräftigen Planung um 2.145 qm (Stand Vorentwurf, Begründung Seite 27) ab.
3.1. Zusammenfassung Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Form halber wird darauf verwiesen, dass die Stadt Dassow das Planverfahren führt und nicht ein Investor.
Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine quantifizierte Anzahl an Arbeitsplätzen wird in der Planung nicht benannt.
Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in intensiven Absprachen in der Planung berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.
Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Gutachten zum Verkehr und Lärm sowie den Umweltbericht verwiesen. Die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung werden ermittelt und mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen.
Die landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist dieser Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die aufgehobenen Flächen nehmen, was die Versiegelung betrifft, nicht an der Flächenbilanz teil.
Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt.
Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Parkplätze

Bürger ist stark gefährdet.	sind so zu errichten, dass gesunde Wohnverhältnisse in deren Umgebung gewährleistet bleiben. Ein Lärmgutachten wird angefertigt.
Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt. Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette / Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand (Planungsfehler) geplant. Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Aussen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen sind nicht geeignet für die Absorbierung von Lärm. In wie weit Maßnahmen gegen Emissionen notwendig werden, wird in einem Gutachten ermittelt. Die Errichtung eines LKW-Parkplatzes ist nicht beabsichtigt.
Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV.	Die bayrische Parkplatzlärmstudie gilt in Deutschland als Maßstab für die Beurteilung von Lärmemissionen, die durch die Anlage von Parkplätzen verursacht werden.
Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „Puls“ - praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.
4. Umweltbericht Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird für die Offenlage der Planunterlagen erstellt.

5.4) Bürger 4

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Stellungnahme vom 29.01.2021 mit Bezug auf die „5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich - Wiesenkamp“ Bekanntmachung erfolgt am 17.11.2020 /27.11.2020, Auslegefrist/ Einspruchsfrist 1.2.2021 legen wir EINSPRUCH ein bzw. geben folgende STELLUNGNAHME ab.	
Im Einzelnen unsere Argumente (geordnet nach den § des Entwurfs der 5. Änderung) :	
1.1.1. Geltungsbereich Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld/ landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus unserer Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug	Der Aussage, dass die Änderungen auch die Flächen westlich des Strandweges betreffen, ist in der Pauschalierung nicht richtig. Die nördliche der westlich an den Strandweg angrenzenden Fläche wird aufgehoben, die südlich gelegene Fläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier besteht das geltende Planungsrecht weiterhin. Der Vorschlag nach einer Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Schutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht und somit

Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.	entschädigungspflichtig. Eine zusätzliche „Änderung des Plangebiets in diesem Bereich ist im Moment nicht vorgesehen. Eine Schutzgebietsausweisung unterliegt darüber hinaus nicht der Gemeinde.
1.4.2. Baurecht Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 200 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen, ob im Rahmen des Themas „Grünes Band“ eine Vermarktung und sogar Förderung möglich wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3. Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden. Der Hinweis / Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Ein öffentlicher Belang, der für eine Verkleinerung des bestehenden Planungsrechtes spricht, wird jedoch nicht geltend gemacht. Die Instandsetzung eines Denkmals die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in dieser Größenordnung muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Private und öffentliche Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der erste Versuch im Jahr 2015 war nicht zielführend, sodass die Stadt nunmehr sehr an einer Instand-Setzung der historischen Guts- und Parkanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, interessiert ist.
2. Städtebauliche Entwicklung Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenen Abstände zwischen Bestandswohnen und Stellplatzflächen werden gutachterlich dargestellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Seitens der Einwandgeber wird für diesen Sachverhalt keine Betroffenheit durch die Planungsziele vorgetragen. Seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgestellt: „Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze ... können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.“ Zur Vermeidung möglich nicht lösbarer Konflikte wird dennoch ein entsprechendes Gutachten erstellt, das den Nachweis bringt, unter welchen Bedingungen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleistet ist.
Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes. Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. eine Betroffenheit der Einwandgeber durch die Planungsziele wird nicht geltend gemacht. Die Aussagen betreffen Flächen des Vorhabenträgers. Die Bebauung wird insbesondere durch Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und dem Interessensausgleich zwischen den durch die Denkmale vertretenen Belangen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens bestimmt.
Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch

zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren. Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein.	grundsätzlich und in der Pauschalisierung nicht nachvollziehbar. Das Gelände ist in fraglichem Bereich am Strandweg nicht 5m höher, sondern ca. 0,25m. In der Vorentwurfsfassung sind entlang des Strandweges für die Baukörper unterschiedliche Höhen vorgesehen. Im südlichen Bereich liegt die Traufhöhe bei ca. 4,50 Meter über dem Straßenniveau und die Firsthöhe bei 9,5 Metern. Das Gebäude wird traufständig zur Straße stehen. Fünf Meter Wandhöhe entsprechen einem zweigeschossigen Ausbau. Eine Dominanz der zu erwartenden Baukörper ist hier nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich ist in der Vorentwurfsfassung eine Gebäudehöhe von 13,6m vorgesehen. Derzeitig ist die gegenüberliegende Fläche nicht bebaut. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 m NHN gerade mal 75 cm(!) höher wäre.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht richtig. In der Vorentwurfsfassung sind folgende Gebäudehöhen dargestellt: Gebäudehöhe Gutshaus: 31,12m ü. NHN sowie Neubau am Strandweg: 27,00m ü. NHN. Es handelt sich also um eine Differenz von 4,12m und nicht 0,75m.
Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern/ Scheunen vorhanden und schützenswert.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.	Kenntnisnahme, ausführliche Erläuterungen s.o.
2.2. Änderungsbereiche Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt.

Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden.	Der Hinweis ist in der vorgetragenen Pauschalisierung nicht richtig. Es werden 5 Baugebiete ausgewiesen. Darunter ist das Sondergebiet SO F1. Dies ist das einzige Baugebiet- im Übrigen im Zentrum der Gesamtanlage gelegen und somit ohne Auswirkung auf mögliche nachbarliche Belange- welches eine GR von 0,5 hat. Dieses Maß ist darüber hinaus aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgegeben, weil hier die ursprüngliche Anlage wiedererrichtet werden soll. Diese hatte eine GR von 0,5. Alle andern Baugebiete weisen niedrigere Grundfläche aus.
Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung wird entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung in der Höhe reduziert. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung ebenfalls reduziert. Nördlich der Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das die tatsächlichen Emissionen / Immissionen prognostiziert und aus dem die entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln sind. Im Artenschutzfachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes sowie die Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.
2.2.4 Bauweise Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. I.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff der „offenen“ Bebauung entspricht dem Sprach- und Festsetzungsgebrauch der Baunutzungsverordnung (§ 23 BauNVO). Die „offene“ Bebauung ist gekennzeichnet durch eine Bebauung von Gebäuden mit einer Länge von maximal 50m. Die längste Gebäudelänge innerhalb der denkmalgeschützten Anlage wird bei ca. 42 m liegen.
2.2.6 Örtliche Bauvorschriften Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wird hingewiesen. An dem Planverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes durch die untere Denkmalbehörde und die Landesdenkmalbehörde vertreten. Im weiteren Planverfahren werden die Baukörper reduziert.

begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden.	
2.3 Wald Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wurde hingewiesen. Die zuständigen Behörden (Forst, Artenschutz) sind an der Planung beteiligt. Das Forstamt hat einer Umwandlung zugestimmt. Einige Flächen werden, da sie als Bestandteil des denkmalgeschützten Parks angesehen werden, lediglich gewandelt, weitere Flächen, insbesondere im Bereich nördlich und östlich des Schlosses sind auszugleichen.
2.4 Erschliessung Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr $15\% = 159 = 1.219$ KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ/ je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde für die Planung ein Verkehrsgutachten erstellt. Für die Berechnung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff (Abschätzung Verkehrsaufkommen i. d. Bauleitplanung, <i>VerBau</i> nach Bosserhoff) wird die Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Durch die Bebauung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird ein zusätzlicher Verkehr von ca. 780 Kfz-Fahrten (Quelle-/ Zielverkehr ohne Binnenverkehr) im Gebiet pro Tag induziert. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die Realisierung des B-Plans-Nr. 2 wird es unter Beachtung der allgemeinen Prognose-Entwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung liefert insbesondere folgende Ergebnisse: 1. Mit dem B-Plan-Nr. 2 wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet. 2. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des B-Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauform Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich. 3. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAS 06 [3] sind nicht erforderlich. 4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.
2.5. Eingriffsbilanz Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Textstelle in der Begründung verwiesen, aus der hervorgeht, dass die Erstplanung seinerzeit mangels Berechnungsmodellen in MV die damalige

Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.	Regelung aus Schleswig-Holstein als Berechnungsgrundlage heranzog. „Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus.“ Die Eingriffsregelung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage neu erarbeitet.
3.1. Zusammenfassung Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Form halber wird darauf verwiesen, dass die Stadt Dassow das Planverfahren führt und nicht ein Investor.
Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine quantifizierte Anzahl an Arbeitsplätzen wird in der Planung nicht benannt.
Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in intensiven Absprachen in der Planung berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.
Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, auf die Tiere und nicht zuletzt auf die hier lebenden Menschen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Gutachten zum Verkehr und Lärm sowie den Umweltbericht verwiesen. Die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung werden ermittelt und mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen.
Die landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist dieser Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die aufgehobenen Flächen nehmen, was die Versiegelung betrifft, nicht an der Flächenbilanz teil.
Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht in der pauschalisierten Form fachlich jedoch nicht dem Planungsergebnis. Für Flächen, die als Bestandteil der historischen Parkanlage identifiziert wurden, wird der Wald gewandelt; für Bereiche, die nicht zur historischen denkmalgeschützten Parkanlage zuzuzählen sind, ist ein Ausgleich zu erbringen. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.
Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt.
Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt. Es wird auf die Erstellung entsprechender Gutachten und den daraus sich ergebenden Maßnahmen verwiesen.
Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen sind nicht geeignet für die Absorbierung von

innen und nicht nach außen, dies ist besonders im Bereich des LKW-Parkplatz problematisch. Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette/ Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant.	Lärm. In wie weit Maßnahmen gegen Emissionen notwendig werden, wird in einem Gutachten ermittelt. Die Errichtung eines LKW-Parkplatzes ist nicht beabsichtigt.
Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV.	Die bayrische Parkplatzlärmstudie gilt in Deutschland als Maßstab für die Beurteilung von Lärmemissionen, die durch die Anlage von Parkplätzen verursacht werden.
Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „Puls“ - praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.
4. Umweltbericht Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird für die Offenlage der Planunterlagen erstellt.
II. Weitere Argumente: a. Denkmalschutz Das Schloss ist als Denkmal zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem das seit Jahrzehnten das Denkmal dem Verfall preisgegeben war, soll es nun wiederhergestellt werden. Die Stadt Dassow möchte dies unterstützen. Im Rahmen der Planung werden die Belange des Denkmalschutzes in intensiven Absprachen mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz.	Die projektierte Bebauung an der Strandstraße ist Gegenstand einer intensiven Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Baumasse, die im Vorentwurf dargestellt war, soll in der weiteren Planung reduziert werden.
Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1 geschossig plus Dach) gestört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die denkmalpflegerische Beurteilung sieht das Denkmalamt insbesondere den Erhalt einer Sichtachse vom Denkmal in die westlich gelegene Landschaft als Kriterium. Der Blick auf das „Schloss“ ist historisch durch den Baumbestand eingeschränkt.
Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit der Einwandgeberin durch die Einhaltung der historischen Höhen wird nicht benannt.
b. Zufahrtskonzept In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Untersuchung ist Bestandteil der Planung.
c. Abwasser/ Entwässerung	Der Hinweis wird beachtet. Ein Entwässerungskonzept

Bereits heute kommt es zu regelmässigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.	ist in der Planung darzustellen.
d. Energie Immer wieder kommt es in Pötenitz zu Ausfällen der Energieversorgung (z.B. 30.01.2021) über mehrere Stunden. Schon jetzt kommt somit die entsprechende Infrastruktur an ihre Grenzen. Für eine Erweiterung der Energieversorgung um eine Hotelanlage mit 530 Betten mit Restaurant und Sauna ist das Stromnetz damit nicht ausgelegt. Das Vorhaben der Schlossbebauung ist damit die Bettenanzahl zu reduzieren und/oder die Infrastruktur der Energieversorgung auszubauen und damit sicherzustellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Planbereich besteht Baurecht. Eine Stromerschließung wurde im Planverfahren für den Ursprungsplan nachgewiesen. Eine grundsätzlich ausreichende Energieversorgung ist mit der Planung vorgesehen. Eine Versorgung ist seitens der Energieversorger zugesichert. Die Einhaltung des Erneuerbare-Energie-Gesetzes ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planung. Darin ist geregelt, dass ein bestimmter Prozentsatz der benötigten Energie aus erneuerbaren Energien zu gewinnen ist.
Zudem fehlen in der Satzung Vorgaben zur Nutzung erneuerbaren Energien (Solar, ...) oder/und Blockheizkraftwerke.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs unseres Einspruchs/ unserer Stellungnahme per Mail. Eine unterschriebene Stellungnahme geht Ihnen zusätzlich noch postalisch zu.	Kenntnisnahme. Der Einwandergeber wird über das Abwägungsergebnis informiert.

5.5) Bürger 5

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 23.01.2021</u> mit Bezug auf die „5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich Wiesen- kamp“ Bekanntmachung erfolgt am 17.11.2020 /27. 'LI.2020, Auslegefrist/ Einspruchsfrist 1.2.2021 legen 1ir EINSPRUCH ein bzw. geben folgende STELLUNGNAHME ab.	
Mit großer Überraschung haben wir von der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2020 erfahren. Es gab hierzu und leider auch zu den Sitzungen am 1.10. und 6.10.2020 keinerlei Informationen im Amtsblatt. Auch zahlreiche Nachfragen unsererseits beim Amt Schöneberger-Land, ob Bauplanänderungen, Änderungen zum Flächennutzungsplan in Pötenitz anstehen würden, wurden verneint.	Eine Betroffenheit durch die Ziele der Planung wird nicht geltend gemacht. Die Bekanntmachung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angekündigt und durchgeführt worden. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht vorgesehen
Auch die Aussage in der Antragstellung, dass es einen Vertrag zwischen Investor und Stadt gibt, stimmt uns bedenklich, da die Stadt ohne ihre Einwohner zu fragen keine Baurechte o.ä. vergeben darf, bzw. solche Verträge nicht bindend sind (vgl. hierzu Kohlhotspitze Travemünde).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Verfahren ist ein öffentliches Verfahren. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgern und Gemeinde sind gesetzlich geregelt. In den Verträgen werden Regelungen vereinbart, die auf dem Wege des öffentlichen Rechts nicht regelbar sind, wie z.B. Kostenübernahmen.

Der Flächennutzungsplan (Frau Pahl /Bürgermeisterin Dassow erwähnte in einem gemeinsamen Termin dass u.a. 530 Betten in diesem und weitere Details ausgewiesen sein sollen) wurde nicht formgerecht bekanntgemacht. Es existiert nur ein Plan / Zeichnung, jedoch sind die wesentlichen Erläuterungen und Festlegungen nicht in den Bekanntmachungen enthalten. Auch auf Rückfrage beim Amt Schöneberger Land konnte uns dieser erst nach fast 10 Tagen zur Verfügung gestellt werden, daher ist dieser nicht formgerecht und somit nicht gültig. I.ü. sind die 530 Betten aus einem alten nicht gültigen Plan entnommen. Vgl. hierzu Erläuterungen zum FNP.	Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden. Im Allgemeinen wird in der Bekanntmachung auf die Vorhaltung von Planunterlagen beim Amt und auf die dortige Einsehbarkeit hingewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam. Auf die Verträglichkeit der Planung mit 530 Betten wird in der FFH-Voruntersuchung zur Teilergänzung des Flächennutzungsplans hingewiesen.
Im Einzelnen unsere Argumente (geordnet nach den§ des Entwurfs der 5. Änderung): 1.1.1. Geltungsbereich Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld/ landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus unserer Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.	Der Aussage, dass die Änderungen auch die Flächen westlich des Strandweges betreffen, ist in der Pauschalierung nicht richtig. Die nördliche der westlich an den Strandweg angrenzenden Fläche wird aufgehoben, die südlich gelegene Fläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier besteht das geltende Planungsrecht weiterhin. Der Vorschlag nach einer Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Schutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht und somit entschädigungspflichtig. Eine zusätzliche „Änderung des Plangebiets in diesem Bereich ist im Moment nicht vorgesehen. Eine Schutzgebietsausweisung unterliegt darüber hinaus nicht der Gemeinde.
1.4.2 Baurecht Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbare und sogar ggf. förderungsfähig wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3.Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden. Der Hinweis / Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Ein öffentlicher Belang, der für eine Verkleinerung des bestehenden Planungsrechtes spricht, wird jedoch nicht geltend gemacht. Die Instandsetzung eines Denkmals die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in dieser Größenordnung muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Private und öffentliche Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der erste Versuch im Jahr 2015 war nicht zielführend, sodass die Stadt nunmehr sehr an einer Instand-Setzung der historischen Guts- und Parkanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, interessiert ist.
2. Städtebauliche Entwicklung Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gemäß § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von	Westlich des Plangebiets ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenden Abstände zwischen Bestandswohnen und Stellplatzflächen werden gutachterlich dargestellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

28 Meten-1 zu Parkplätzen etc. auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 1.5 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.	Seitens der Einwandgeber wird für diesen Sachverhalt keine Betroffenheit durch die Planungsziele vorgetragen. Seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgestellt: „Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lös-bare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze ... können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.“ Zur Vermeidung möglich nicht lösbarer Konflikte wird dennoch ein entsprechendes Gutachten erstellt, das den Nachweis bringt, unter welchen Bedingungen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleistet ist.
Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von in, Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. eine Betroffenheit der Einwandgeber durch die Planungsziele wird nicht geltend gemacht. Die Aussagen betreffen Flächen des Vorhabenträgers. Die Bebauung wird insbesondere durch Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und dem Interessensausgleich zwischen den durch die Denkmale vertretenen Belangen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens bestimmt.
Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzureichend beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsehbar wären. Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus einem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch grundsätzlich und in der Pauschalisierung nicht nachvollziehbar. Das Gelände ist in fraglichem Bereich am Strandweg nicht 5m höher, sondern ca. 0,25m. In der Vorentwurfsfassung sind entlang des Strandweges für die Baukörper unterschiedliche Höhen vorgesehen. Im südlichen Bereich liegt die Traufhöhe bei ca. 4,50 Meter über dem Straßenniveau und die Firsthöhe bei 9,5 Metern. Das Gebäude wird traufständig zur Straße stehen. Fünf Meter Wandhöhe entsprechen einem zweigeschossigen Ausbau. Eine Dominanz der zu erwartenden Baukörper ist hier nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich ist in der Vorentwurfsfassung eine Gebäudehöhe von 13,6m vorgesehen. Derzeit ist die gegenüberliegende Fläche nicht bebaut. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht richtig. In der Vorentwurfsfassung sind folgende Gebäudehöhen dargestellt: Gebäudehöhe Gutshaus: 31,12m ü. NHN sowie Neubau am Strandweg: 27,00m ü. NHN.

	Es handelt sich also um eine Differenz von 4,12m und nicht 0,75m.
Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern/ Scheunen vorhanden und schützenswert.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. 2. Änderungsbereiche Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Einrichtungen für den Reitsport bleiben erhalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah jedoch eine größere Anlage für den Reitsport vor. Da der Plan mittlerweile seit nahezu 15 Jahren Bestand hat und eine merkliche Ausweitung des Reitsports nicht stattgefunden hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier in Zukunft noch weitere Entwicklungen ergeben. Insbesondere möchte die Stadt nunmehr die Gelegenheit nutzen, mit der vorliegenden Planungsänderung die denkmalpflegerischen Belange zu verfolgen und somit einen äußerst attraktiven Anziehungspunkt zu entwickeln, der ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebots für die Gemeinde und die Umgebung werden kann.
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt. Das Betreibermodell sieht eine ganzjährige Vermietung der Ferieneinheiten vor, sodass es zu keinem unerwünschten Rolladeneffekt kommen kann. Dies soll vertragliche mit dem Vorhabenträger geregelt werden.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.

Hecken etc. zum Altbestand).	
Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden.	Der Hinweis ist in der vorgetragenen Pauschalisierung nicht richtig. Es werden 5 Baugebiete ausgewiesen. Darunter ist das Sondergebiet SO F1. Dies ist das einzige Baugebiet- im Übrigen im Zentrum der Gesamtanlage gelegen und somit ohne Auswirkung auf mögliche nachbarliche Belange- welches eine GR von 0,5 hat. Dieses Maß ist darüber hinaus aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgegeben, weil hier die ursprüngliche Anlage wiedererrichtet werden soll. Diese hatte eine GR von 0,5. Alle andern Baugebiete weisen niedrigere Grundfläche aus.
Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung wird entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung in der Höhe reduziert. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung ebenfalls reduziert. Nördlich der Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, sodass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das die tatsächlichen Emissionen / Immissionen prognostiziert und aus dem die entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln sind. Im Artenschutzfachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes sowie die Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.
§ 2.2.2 Änderungsbereiche / Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang	Kennntnisnahme
Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage! „Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“	
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolladen etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt. Das Betreibermodell sieht eine ganzjährige Vermietung der Ferieneinheiten vor, sodass es zu keinem

Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird.	unerwünschten Rollladeneffekt kommen kann. Dies soll vertragliche mit dem Vorhabenträger geregelt werden.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.
2.2.4 Bauweise Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff der „offenen“ Bebauung entspricht dem Sprach- und Festsetzungsgebrauch der Baunutzungsverordnung (§ 23 BauNVO). Die „offene“ Bebauung ist gekennzeichnet durch eine Bebauung von Gebäuden mit einer Länge von maximal 50m. Die längste Gebäudelänge innerhalb der denkmalgeschützten Anlage wird bei ca. 42 m liegen.
2.2.5 Grünordnung/ Einschränkung der freien Begehrbarkeit für alle Bürger „Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen.“ Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Öffnungszeiten und Zugänglichkeiten des öffentlichen Parks werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, da diese nicht mit dem Festsetzungskanon des Baugesetzbuches regelbar sind. Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
2.2. Örtliche Bauvorschriften Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wird hingewiesen. An dem Planverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes durch die untere Denkmalbehörde und die Landesdenkmalbehörde vertreten. Im weiteren Planverfahren werden die Baukörper reduziert.

gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen - Kurse etc.).	
2.3 Wald Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jede h der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wurde hingewiesen. Die zuständigen Behörden (Forst, Artenschutz) sind an der Planung beteiligt. Das Forstamt hat einer Umwandlung zugestimmt. Einige Flächen werden, da sie als Bestandteil des denkmalgeschützten Parks angesehen werden, lediglich gewandelt, weitere Flächen, insbesondere im Bereich nördlich und östlich des Schlosses sind auszugleichen.
Ferner bitten wir um Stellungnahme, wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.	Die Frage wird zur Kenntnis genommen. Die Rodungen sind Gegenstand der Planung. Die gerodeten Flächen sind entsprechend den Berechnungen des Forstamtes auszugleichen.
2.4 Erschließung Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr $15\% = 159 = 1.219$ KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ / je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ-Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstraße) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist. Auch mag die Einbahnstraßen Regelung für das	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde für die Planung ein Verkehrsgutachten erstellt. Für die Berechnung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff (Abschätzung Verkehrsaufkommen i. d. Bauleitplanung, <i>VerBau</i> nach Bosserhoff) wird die Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Durch die Bebauung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird ein zusätzlicher Verkehr von ca. 780 Kfz-Fahrten (Quelle-/ Zielverkehr ohne Binnenverkehr) im Gebiet pro Tag induziert. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die Realisierung des B-Plans-Nr. 2 wird es unter Beachtung der allgemeinen Prognose-Entwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung liefert insbesondere folgende Ergebnisse: 1. Mit dem B-Plan-Nr. 2 wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet. 2. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des B-Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauform Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich. 3. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAS 06 [3] sind nicht erforderlich.

Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstraßen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen / Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll.	4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.
Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Straßen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstraßen. Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweisung als Anliegerstraße ist auf der Basis des Baugesetzbuches nicht möglich. Dies obliegt dem Straßenbauamt.
2.5. Eingriffsbilanz Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar, wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht ungehindert werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Textstelle in der Begründung verwiesen, aus der hervorgeht, dass die Erstplanung seinerzeit mangels Berechnungsmodellen in MV die damalige Regelung aus Schleswig-Holstein als Berechnungsgrundlage heranzog. „Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus.“ Die Eingriffsregelung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage neu erarbeitet.
2.6. Flächenbilanz Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 n,2 auf fast 30.000 m2. Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange und deren Abwägungserfordernis gegen- und untereinander wurde hingewiesen. Eine unzulässige Versiegelungshöhe ist nicht erkennbar, da die zulässige Versiegelung erst mit der vorliegenden Planung festgesetzt wird.
Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.	Der Hinweis entspricht nicht den Darstellungen der Flächenbilanz in der Begründung. Es ist offensichtlich, dass die Grünflächen nicht in die Berechnung der Versiegelung einfließen. Tatsächlich nimmt die Versiegelung gegenüber der bestehenden rechtskräftigen Planung um 2.145 qm (Stand Vorentwurf, Begründung Seite 27) ab.
3.1. Zusammenfassung Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Form halber wird darauf verwiesen, dass die Stadt Dassow das Planverfahren führt und nicht ein Investor.
Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine quantifizierte Anzahl an Arbeitsplätzen wird in der Planung nicht benannt.

Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht. eiern historischen Vorbild entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in intensiven Absprachen in der Planung berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.
Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.20 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist.	Kenntnisnahme
Die landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist dieser Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die aufgehobenen Flächen nehmen, was die Versiegelung betrifft, nicht an der Flächenbilanz teil.
Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht in der pauschalisierten Form fachlich jedoch nicht dem Planungsergebnis. Für Flächen, die als Bestandteil der historischen Parkanlage identifiziert wurden, wird der Wald gewandelt; für Bereiche, die nicht zur historischen denkmalgeschützten Parkanlage zuzuzählen sind, ist ein Ausgleich zu erbringen. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.
Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt.
Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z. T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt. Es wird auf die Erstellung entsprechender Gutachten und den daraus sich ergebenden Maßnahmen verwiesen.
Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette/ Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant. Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Aussen, dies ist besonders im Bereich des LKW-Parkplatz problematisch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In wie weit Maßnahmen gegen Emissionen notwendig werden, wird in einem Gutachten ermittelt. Bepflanzungen sind nicht geeignet für die Absorbierung von Lärm. Die Errichtung eines LKW-Parkplatzes ist nicht beabsichtigt.
Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV.	Die bayrische Parkplatzlärmstudie gilt in Deutschland als Maßstab für die Beurteilung von Lärmemissionen, die durch die Anlage von Parkplätzen verursacht werden.
Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „PL1ls“ - praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.
4. Umweltbericht Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird für die Offenlage der Planunterlagen erstellt.

dieser Größenordnung.	
IV. Weitere Argumente: a. Denkmalschutz Das Schloss ist als Denkmal zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem das seit Jahrzehnten das Denkmal dem Verfall preisgegeben war, soll es nun wiederhergestellt werden. Die Stadt Dassow möchte dies unterstützen. Im Rahmen der Planung werden die Belange des Denkmalschutzes in intensiven Absprachen mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz.	Die projektierte Bebauung an der Strandstraße ist Gegenstand einer intensiven Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Baumasse, die im Vorentwurf dargestellt war, soll in der weiteren Planung reduziert werden.
Vielmehr sollte hier ZLJI" Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals in Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere, wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1-geschossig plus Dach) gestört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die denkmalpflegerische Beurteilung sieht das Denkmalamt insbesondere den Erhalt einer Sichtachse vom Denkmal in die westlich gelegene Landschaft als Kriterium. Der Blick auf das „Schloss“ ist historisch durch den Baumbestand eingeschränkt.
Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit der Einwandgeberin durch die Einhaltung der historischen Höhen wird nicht benannt.
b. Feuerwehrezufahrten Im Notfall zweifeln wir an, dass ein Objekt dieser Größenmeinung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren können. Die Bergstr. als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutz wird im Rahmen der Bauantragsstellung durch die zuständige Behörde beurteilt werden. Dies schließt Zu- und Abfahrten sowie Aufstellflächen mit ein.
c. Zufahrtskonzept In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendort etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Untersuchung ist Bestandteil der Planung.
d. Abwasser/ Entwässerung Bereits heute kommt es zu regelmässigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.	Der Hinweis wird beachtet. Ein Entwässerungskonzept ist in der Planung darzustellen.
V. Hinweis Ich möchte Sie auf unbeantwortete Fragen in der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist bezüglich des öffentlichen Bauleitplanverfahrens

Sache „Schloss Pötenitz“ an die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg Kerstin Weiss und die Kommunalaufsicht des Landes MV hinweisen. Kopien der E-Mails vom 31.10.2019 und 11.01.2020 liegen als Anlage bei. Hinsichtlich der Rodungsarbeiten gibt es Hinweise, dass diese zu Gunsten des neuen Eigentümers vom Landkreis NWM durchgeführt wurden. In diesem Fall stellt sich u.a. die Frage der Kostenübernahme und der Rechtmäßigkeit.	der Stadt Dassow ohne Belang.
---	-------------------------------

5.6) Bürger 6

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29.01.2021</u> mit Bezug auf die „5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich Wiesen- kamp“ Bekanntmachung erfolgt am 17.11.2020 /27.11.2020, Auslegefrist/ Einspruchsfrist 1.2.2021 lege ich EINSPRUCH ein bzw. geben folgende STELLUNGNAHME ab.	
Mit großer Überraschung haben ich von der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2020 erfahren. Es gab hierzu und leider auch zu den Sitzungen am 1.10. und 6.10.2020 keinerlei Informationen im Amtsblatt. Auch zahlreiche Nachfragen von Nachbarn beim Amt Schöneberger-Land, ob Bauplanänderungen, Änderungen zum Flächennutzungsplan in Pötenitz anstehen würden, wurden verneint.	Eine Betroffenheit durch die Ziele der Planung wird nicht geltend gemacht. Die Bekanntmachung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angekündigt und durchgeführt worden. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht vorgesehen
Auch die Aussage in der Antragstellung, dass es einen Vertrag zwischen Investor und Stadt gibt, stimmt mich bedenklich, da die Stadt ohne ihre Einwohner zu fragen keine Baurechte o.ä. vergeben darf, bzw. solche Verträge nicht bindend sind (vgl. hierzu Kohlhofspitze Travemünde).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Verfahren ist ein öffentliches Verfahren. Vertragliche Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgern und Gemeinde sind gesetzlich geregelt. In den Verträgen werden Regelungen vereinbart, die auf dem Wege des öffentlichen Rechts nicht regelbar sind, wie z.B. Kostenübernahmen.
Der Flächennutzungsplan wurde nicht formgerecht bekanntgemacht. Es existiert nur ein Plan / Zeichnung, jedoch sind die wesentlichen Erläuterungen und Festlegungen nicht in den Bekanntmachungen enthalten.	Die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden. Im Allgemeinen wird in der Bekanntmachung auf die Vorhaltung von Planunterlagen beim Amt und auf die dortige Einsehbarkeit hingewiesen. Der Flächennutzungsplan ist rechtswirksam.
Im Einzelnen unsere Argumente (geordnet nach den § des Entwurfs der 5. Änderung):	
1.1.1 Geltungsbereich Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld/ landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus meiner Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel	Der Aussage, dass die Änderungen auch die Flächen westlich des Strandweges betreffen, ist in der Pauschalierung nicht richtig. Die nördliche der westlich an den Strandweg angrenzenden Fläche wird aufgehoben, die südlich gelegene Fläche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Hier besteht das geltende Planungsrecht weiterhin. Der Vorschlag nach einer Ausweisung der westlich angrenzenden Flächen als Schutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Eine Schutzgebietsausweisung ist ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht und somit

von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.	entschädigungspflichtig. Eine zusätzliche „Änderung des Plangebiets in diesem Bereich ist im Moment nicht vorgesehen. Eine Schutzgebietsausweisung unterliegt darüber hinaus nicht der Gemeinde.
1.4.2 Baurecht Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbare und sogar ggf. förderungsfähig wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3. Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden. Der Hinweis / Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Ein öffentlicher Belang, der für eine Verkleinerung des bestehenden Planungsrechtes spricht, wird jedoch nicht geltend gemacht. Die Instandsetzung eines Denkmals die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands in dieser Größenordnung muss wirtschaftlich umsetzbar sein. Private und öffentliche Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der erste Versuch im Jahr 2015 war nicht zielführend, sodass die Stadt nunmehr sehr an einer Instand-Setzung der historischen Guts- und Parkanlage, die auch der Öffentlichkeit zugänglich ist, interessiert ist.
2. Städtebauliche Entwicklung Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien, so auch wir. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu meinen beiden Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird. Die dadurch entstehende Lärmbelastung zu jeder Tageszeit ist unzumutbar.	Westlich des Plangebiets ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die einzuhaltenden Abstände zwischen Bestandswohnen und Stellplatzflächen werden gutachterlich dargestellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt. Seitens der Einwandgeber wird für diesen Sachverhalt keine Betroffenheit durch die Planungsziele vorgetragen. Seitens der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde wird festgestellt: „Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze ... können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.“ Zur Vermeidung möglich nicht lösbarer Konflikte wird dennoch ein entsprechendes Gutachten erstellt, das den Nachweis bringt, unter welchen Bedingungen eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleistet ist.
Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes. Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. eine Betroffenheit der Einwandgeber durch die Planungsziele wird nicht geltend gemacht. Die Aussagen betreffen Flächen des Vorhabenträgers. Die Bebauung wird insbesondere durch Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und dem Interessensausgleich zwischen den durch die Denkmale vertretenen Belangen und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens bestimmt.

einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist.	
Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzureichend beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären. Ferner stellt sich für mich die Frage wieso in ganz Pötenitz nur 1,5 Geschossen mit Satteldach vorherrschen und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Bei der Erteilung unserer Baugenehmigung wurde der Bau einer Stadtvilla mit 2 Geschossen aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Nun aber sollen in nächster Entfernung sehr hohe, kompakte Bauten entstehen, die unsere Lebensqualität auf massive Weise einschränken würden. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er ist jedoch grundsätzlich und in der Pauschalisierung nicht nachvollziehbar. Das Gelände ist in fraglichem Bereich am Strandweg nicht 5m höher, sondern ca. 0,25m. In der Vorentwurfsfassung sind entlang des Strandweges für die Baukörper unterschiedliche Höhen vorgesehen. Im südlichen Bereich liegt die Traufhöhe bei ca. 4,50 Metern über dem Straßenniveau und die Firsthöhe bei 9,5 Metern. Das Gebäude wird traufständig zur Straße stehen. Fünf Meter Wandhöhe entsprechen einem zweigeschossigen Ausbau. Eine Dominanz der zu erwartenden Baukörper ist hier nicht zu erwarten. Im nördlichen Bereich ist in der Vorentwurfsfassung eine Gebäudehöhe von 13,6m vorgesehen. Derzeitig ist die Fläche östlich des Strandweges nicht bebaut. Südlich der Gärtnerei, also in dem Bereich, der westlich des Strandweges bebaut ist, soll eine eingeschossige Bebauung entstehen. Die bestehenden Gebäude sind zum Strandweg orientiert und haben nach Westen die privaten Gärten. Es ist davon auszugehen, dass eine Einsehbarkeit der bestehenden Privatbereiche nicht gegeben ist.
Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Sie ist jedoch nicht richtig. In der Vorentwurfsfassung sind folgende Gebäudehöhen dargestellt: Gebäudehöhe Gutshaus: 31,12m ü. NHN sowie Neubau am Strandweg: 27,00m ü. NHN. Es handelt sich also um eine Differenz von 4,12m und nicht 0,75m.
Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern/ Scheunen vorhanden und schützenswert. In jedem Jahr nisten schützenswerte Schwalben an unseren Häusern, das Tierwohl dieser Tiere sehe ich auch als besonders gefährdet.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen (s.o.)
2.2. Änderungsbereiche	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Einrichtungen für den Reitsport bleiben erhalten.

Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reistall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.	Der rechtskräftige Bebauungsplan sah jedoch eine größere Anlage für den Reitsport vor. Da der Plan mittlerweile seit nahezu 15 Jahren Bestand hat und eine merkliche Ausweitung des Reitsports nicht stattgefunden hat, ist nicht davon auszugehen, dass sich hier in Zukunft noch weitere Entwicklungen ergeben. Insbesondere möchte die Stadt nunmehr die Gelegenheit nutzen, mit der vorliegenden Planungsänderung die denkmalpflegerischen Belange zu verfolgen und somit einen äußerst attraktiven Anziehungspunkt zu entwickeln, der ein wesentlicher Bestandteil des touristischen Angebots für die Gemeinde und die Umgebung werden kann.
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.
Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Eine abgestimmte einheitliche Grünstruktur ist allein aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig und soll planungsrechtlich in Abstimmung mit der Denkmalbehörde planungsrechtlich abgesichert werden.
Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden.	Der Hinweis ist in der vorgetragenen Pauschalisierung nicht richtig. Es werden 5 Baugebiete ausgewiesen. Darunter ist das Sondergebiet SO F1. Dies ist das einzige Baugebiet- im Übrigen im Zentrum der Gesamtanlage gelegen und somit ohne Auswirkung auf mögliche nachbarliche Belange- welches eine GR von 0,5 hat. Dieses Maß ist darüber hinaus aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorgegeben, weil hier die ursprüngliche Anlage wiedererrichtet werden soll. Diese hatte eine GR von 0,5. Alle andern Baugebiete weisen niedrigere Grundfläche aus.
Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Schloss ein dreigeschossiger Bau ist. Die Bebauung wird entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung in der Höhe reduziert. Die Bebauung an der Strandstraße wird in der Höhenentwicklung ebenfalls reduziert. Nördlich der Gärtnerei auf 2 Geschoss plus Dach und südlich der Gärtnerei auf 1 Geschoss plus Dach. Die Neubebauung steht östlich des Strandweges, eine Verschattung ist heute bereits bei Sonnenaufgang

vom Strandweg begehbar wäre.	gegeben durch den massiven Gehölzbestand. Mit steigendem Sonnenlauf wird die Verschattung geringer, so dass vormittags bereits mit einer vollständigen Besonnung der Flächen zu rechnen ist.
Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmgutachten erstellt, das die tatsächlichen Emissionen / Immissionen prognostiziert und aus dem die entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln sind. Im Artenschutzfachbeitrag werden die Belange des Artenschutzes sowie die Vermeidungsmaßnahmen dargestellt.
§ 2.2.2 Änderungsbereiche/ Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage! „Das bisherige sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.	Kenntnisnahme
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt.
Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorgetragene Unterschied zwischen Beherbergung und Fremdenverkehr ist nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich ist beiden Formen der Unterkunft gemeinsam, dass sie einem wechselnden Kreis von Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Der pauschalisierende Vergleich mit einem anderen Bundesland ist nicht verständlich, da die Planungshoheit grundsätzlich bei den Gemeinden liegt.
Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht richtig. Mit dem Betreiberkonzept werden Arbeitsplätze entstehen.
Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).	Eine abgestimmte einheitliche Grünstruktur ist allein aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig und soll planungsrechtlich in Abstimmung mit der Denkmalbehörde planungsrechtlich abgesichert werden.
2.2.4 Bauweise Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff der „offenen“ Bebauung entspricht dem Sprach- und Festsetzungsgebrauch der Baunutzungsverordnung (§ 23 BauNVO). Die „offene“ Bebauung ist gekennzeichnet durch eine Bebauung von Gebäuden mit einer Länge von maximal 50m. Die längste Gebäudelänge innerhalb der

errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).	denkmalgeschützten Anlage wird bei ca. 42 m liegen.
2.2.5 Grünordnung/ Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger „Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen“ Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen, wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Öffnungszeiten und Zugänglichkeiten des öffentlichen Parks werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, da diese nicht mit dem Festsetzungskanon des Baugesetzbuches regelbar sind. Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
2.2.6 Örtliche Bauvorschriften Wie eine massive Bebauung denkmalrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonisieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen – Kurse etc.).	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wird hingewiesen. An dem Planverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes durch die untere Denkmalbehörde und die Landesdenkmalbehörde vertreten. Im weiteren Planverfahren werden die Baukörper reduziert.
2.3 Wald Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen. Auf die Planungsziele und deren Erreichbarkeit durch Ausgleich privater und öffentlicher Belange wurde hingewiesen. Die zuständigen Behörden (Forst, Artenschutz) sind an der Planung beteiligt. Das Forstamt hat einer Umwandlung zugestimmt. Einige Flächen werden, da sie als Bestandteil des denkmalgeschützten Parks angesehen werden, lediglich gewandelt, weitere Flächen, insbesondere im Bereich nördlich und östlich des Schlosses sind auszugleichen.

erfolgen.	
2.4 Erschließung Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr $15\% = 159 = 1.219$ KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ/ je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstrasse) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist. Auch mag die Einbahnstrassen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstrassen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen / Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belastigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurde für die Planung ein Verkehrsgutachten erstellt. Für die Berechnung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff (Abschätzung Verkehrsaufkommen i. d. Bauleitplanung, <i>VerBau</i> nach Bosserhoff) wird die Anzahl der Wohneinheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Durch die Bebauung der 5. Änderung des B-Plans Nr. 2 wird ein zusätzlicher Verkehr von ca. 780 Kfz-Fahrten (Quelle-/ Zielverkehr ohne Binnenverkehr) im Gebiet pro Tag induziert. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Durch die Realisierung des B-Plans-Nr. 2 wird es unter Beachtung der allgemeinen Prognose-Entwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung liefert insbesondere folgende Ergebnisse: 1. Mit dem B-Plan-Nr. 2 wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet. 2. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des B-Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauf orm Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich. 3. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAS t 06 [3] sind nicht erforderlich. 4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.
Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Strassen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstrassen. Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Ausweisung als Anliegerstraße ist auf der Basis des Baugesetzbuches nicht möglich. Dies obliegt dem Straßenbauamt.
2.5. Eingriffsbilanz Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die entsprechende Textstelle in der Begründung verwiesen, aus der hervorgeht, dass die Erstplanung seinerzeit mangels Berechnungsmodellen in MV die damalige Regelung aus Schleswig-Holstein als Berechnungsgrundlage heranzog. „Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen

erstellen.	Nutzungsarten / Biotoptypen aus.“ Die Eingriffsregelung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage neu erarbeitet.
2.6. Flächenbilanz Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m ² auf fast 30.000 m ² . Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange und deren Abwägungserfordernis gegen- und untereinander wurde hingewiesen. Eine unzulässige Versiegelungshöhe ist nicht erkennbar, da die zulässige Versiegelung erst mit der vorliegenden Planung festgesetzt wird.
Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.	Der Hinweis entspricht nicht den Darstellungen der Flächenbilanz in der Begründung. Es ist offensichtlich, dass die Grünflächen nicht in die Berechnung der Versiegelung einfließen. Tatsächlich nimmt die Versiegelung gegenüber der bestehenden rechtskräftigen Planung um 2.145 qm (Stand Vorentwurf, Begründung Seite 27) ab.
3.1. Zusammenfassung Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Form halber wird darauf verwiesen, dass die Stadt Dassow das Planverfahren führt und nicht ein Investor.
Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben.	Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Eine quantifizierte Anzahl an Arbeitsplätzen wird in der Planung nicht benannt.
Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Denkmalschutzes werden in intensiven Absprachen in der Planung berücksichtigt. Dabei sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen.
Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Gutachten zum Verkehr und Lärm sowie den Umweltbericht verwiesen. Die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet und die Umgebung werden ermittelt und mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen.
Die landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist dieser Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere die aufgehobenen Flächen nehmen, was die Versiegelung betrifft, nicht an der Flächenbilanz teil.
Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er entspricht in der pauschalisierten Form fachlich jedoch nicht dem Planungsergebnis. Für Flächen, die als Bestandteil der historischen Parkanlage identifiziert wurden, wird der Wald gewandelt; für Bereiche, die nicht zur historischen denkmalgeschützten Parkanlage zuzuzählen sind, ist ein Ausgleich zu erbringen. Es wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.
Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch

Bürger ist. stark gefährdet.	pauschal und nicht begründet.
Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z. T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Reine Wohngebiete sind in der Umgebung des Planvorhabens nicht bekannt. Es wird auf die Erstellung entsprechender Gutachten und den daraus sich ergebenden Maßnahmen verwiesen.
Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette/ Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Parkplätze sind so zu errichten, dass gesunde Wohnverhältnisse in deren Umgebung gewährleistet bleiben.
Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Außen, dies ist besonders im Bereich des LKW-Parkplatz problematisch.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bepflanzungen sind nicht geeignet für die Absorbierung von Lärm. In wie weit Maßnahmen gegen Emissionen notwendig werden, wird in einem Gutachten ermittelt. Die Errichtung eines LKW-Parkplatzes ist nicht beabsichtigt.
Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV.	Die bayrische Parkplatzlärmstudie gilt in Deutschland als Maßstab für die Beurteilung von Lärmemissionen, die durch die Anlage von Parkplätzen verursacht werden.
Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von 11Puls11 - praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die weitere Planung wird ein entsprechendes Fachgutachten erstellt.
4. Umweltbericht Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird für die Offenlage der Planunterlagen erstellt.
IV. Weitere Argumente: a. Denkmalschutz Das Schloss ist als Denkmal zu schützen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nachdem das seit Jahrzehnten das Denkmal dem Verfall preisgegeben war, soll es nun wiederhergestellt werden. Die Stadt Dassow möchte dies unterstützen. Im Rahmen der Planung werden die Belange des Denkmalschutzes in intensiven Absprachen mit den zuständigen Behörden berücksichtigt.
Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz.	Die projektierte Bebauung an der Strandstraße ist Gegenstand einer intensiven Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde. Die Baumasse, die im Vorentwurf dargestellt war, soll in der weiteren Planung reduziert werden.
Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere. wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1-geschossig plus Dach) gestört werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die denkmalpflegerische Beurteilung sieht das Denkmalamt insbesondere den Erhalt einer Sichtachse vom Denkmal in die westlich gelegene Landschaft als Kriterium. Der Blick auf das „Schloss“ ist historisch durch den Baumbestand eingeschränkt.
Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit der Einwandgeberin durch die Einhaltung der

werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.	historischen Höhen wird nicht benannt.
b. Feuerwehruzufahrten Im Notfall zweifle ich an, dass ein Objekt dieser Größenordnung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren können. Die Bergstraße als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend. Der Strandweg ist zu schmal für eine entsprechende Zufahrt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die städtebaulichen Aspekte der brandschutztechnischen Anforderungen werden mit dem B-Plan nachgewiesen, die gebäudetechnischen Anforderungen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.
c. Zufahrtskonzept In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstraße ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden. Wir erheben Einspruch und befürchten auf unserem Grundstück eine massive Lärm- und Geruchsbelästigung, die zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung der Lebensqualität führen würde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Untersuchung ist Bestandteil der Planung.
d. Abwasser/ Entwässerung Bereits heute kommt es zu regelmäßigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar. Desweiteren ist zu diskutieren und darzulegen, wie die massiven Probleme der Altverrohrung, die unter ganz Pötenitz und auch unter dem Schlossareal verläuft und auf unserem Grundstück zu massiven Überschwemmungen führt, gelöst werden.	Der Hinweis wird beachtet. Ein Entwässerungskonzept ist in der Planung darzustellen.

5.7) Bürger 7

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 28.01.2021</u> mit Bezug auf die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich Wiesen- kamp", Bekanntmachung erfolgt am 17.11./27.11.2020, Auslegefrist/Einspruchsfrist 1.02.2021 legen wir Einspruch ein, bzw. geben folgende Stellungnahme ab.	
Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen. Laut neuem Plan sollen es nun 530 Betten werden. Dieses ist abzulehnen,	Eine Planung mit 530 Betten war bereits 2015 Gegenstand einer Planänderung (3. Änderung des BP 2). In einer FFH-Voruntersuchung konnte die Verträglichkeit der

da dieses zu erheblich erhöhten Belastungen in Bezug auf Emissionen, Verkehrsaufkommen, Lärmbelästigungen etc. zwingend führt.	Planung mit den Schutzziele des FFH-Gebiets nachgewiesen werden. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt die Bettenzahl von 530.
2. Westlich des Strandweges ist im Süden ein Wohngebiet gem.§ 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen mehrere Familien. Es ist daher grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 m, sondern von 28 m zu Parkplätzen etc. auszugehen. Ferner erheben wir Einspruch, sollten die dort geplanten Gebäude über 1 ½ Stocke hinausgehen, da der Strandweg nur mit 1 ½ stockwerk-hohen Gebäuden bebaut ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der einzuhaltende Abstand bemisst sich aus der Größe des Parkplatzes und der Fahrtbewegungen. Diese werden in einem Gutachten untersucht. Die Ergebnisse werden in die Planung einfließen. Die Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionswerten muss gewährleistet sein. Die Flächen südlich der Gärtnerei werden mit einer eingeschossigen Bebauung plus Dach bebaut.
3. Da der Strandweg jetzt schon häufig mit auswärtigen Fahrzeugen zugeparkt ist, wird sich die Situation nach Fertigstellung der Schlossanlage noch verschärfen. Wie soll Abhilfe geschaffen werden?	Im Rahmen der Planung sind die notwendigen Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen. Zu diesem Zweck wird ein Verkehrsgutachten erstellt.
4. Weiterhin erheben wir Einspruch gegen die Höhe der geplanten Gebäude westlich des Herrenhauses Richtung Strandweg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäude werden im Ergebnis der weiteren Bearbeitung niedriger werden.
5. Der Park soll als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit offenstehen und nicht nur zu bestimmten Zeiten. Um einen Wildwechsel zu gewährleisten, sollte aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung erlaubt sein. (Wie bereits begonnen)	Die Bewegungsfreiheit der Tiere wird entsprechend der fachlichen Untersuchung im Artenschutzfachbeitrag geregelt bzw. dargestellt.
6. Ist eine Unterbringung des Personals in der Anlage berücksichtigt, oder soll wie in Travemünde-Priwall ein Containerdorf dafür errichtet werden? (siehe Lübecker Nachrichten v. 26.01.2021, Containerdorf für Beach Bay Angestellte)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterbringung des Personals ist im Plangebiet vorgesehen.
7. Strandweg, Wiesenweg 1 und 2 werden aufgrund der Feriengäste (530 Betten) erheblich belastet, was im Naturschutzgebiet zu erhöhter Vermüllung und Lärmbelästigung führt. Außerdem ist am Pötenitzer Strandabschnitt keinerlei Infrastruktur (Toiletten etc.) vorhanden. Die Verschmutzung ist heute bereits ohne Ferienanlage zu sehen. Welche Pläne hat die Gemeinde zur Beseitigung dieser Probleme?	Kenntnisnahme. Das angesprochene Gebiet liegt außerhalb des hier gegenständlichen Planvorhabens. Ein mutmaßlich ordnungswidriges Verhalten in der Zukunft kann der Planung nicht zu Last gelegt werden. Der Stadt ist sehr an einem sorgsamem Umgang mit dem FFH-Gebiet gelegen. Eine FFH-Prüfung wird im Rahmen der vorliegenden Planung erstellt.

Stadt Dassow, April 2021