



STADT DASSOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„NORDÖSTLICHE ORTSLAGE ROSENHAGEN“

**Zusammenstellung der Äußerungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden
und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

Stand: 29.05.2018



IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

Tel.: 0431 / 6 49 59 - 0
Fax: 0431 / 6 49 59 - 59
e-mail: info@ipp-kiel.de

STADT DASSOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„**NORDÖSTLICHE ORTSLAGE ROSENHAGEN**“ Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Stand: 29.05.2018



IPP Ingenieurgesellschaft
 Possel u. Partner GmbH & Co. KG
 Rendsburger Landstraße 196-198
 D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
1	21.06.2017 / 20.07.2017	Landkreis Nordwestmecklenburg		X	
2	10.08.2017	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg		X	
3	10.07.2017	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg		X	
4	21.06.2017	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern			X
5	12.07.2017	Deutsche Telekom AG		X	
6		Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern Kirchenkreisverwaltung	X		
7	17.07.2017	Zweckverband Grevesmühlen		X	
8	27.06.2017	E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern		X	
9		Hanse Werk AG	X		
10	20.06.2017	50 Hertz Transmission GmbH			X
11		Netz Lübeck GmbH	X		
12	20.07.2017	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation			X
13	20.06.2017	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und Denkmalpflege			X
14	11.07.2017	Landesforst M-V AÖR Forstamt Grevesmühlen		X	
15		BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.	X		
16		Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		

STADT DASSOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„**NORDÖSTLICHE ORTSLAGE ROSENHAGEN**“ Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Stand: 29.05.2018



IPP Ingenieurgesellschaft
 Possel u. Partner GmbH & Co. KG
 Rendsburger Landstraße 196-198
 D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
17	14.07.2017	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin		X	
18		Naturschutzbund Deutschland e.V. Kreisverband NWM und Wismar e.V.	X		
19	07.08.2017	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/ Küste		X	
20		Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	X		
21	28.06.2017	Bergamt Stralsund			X
22	07.07.2017	Straßenbauamt Schwerin			X
23		Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	X		
24		Handwerkskammer Schwerin	X		
25		NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (vormals Grevesmühlener Busbetriebe GmbH)	X		
26	23.06.2017	Deutscher Wetterdienst			X
27	16.06.2017	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern		X	
28	29.06.2017	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck		X	
29	22.06.2017	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz		X	
30	20.06.2017	Polizeipräsidium Rostock			X
31	21.06.2017	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr			X
32		Freiwillige Feuerwehr der Stadt Dassow	X		



lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
33	10.07.2017	Gemeinde Roggenstorf			X
34	14.08.2017	Gemeinde Kalkhorst			X
35		Amt Schönberger Land - Bauamt	X		
36		Gemeinde Selmsdorf	X		
37		Stadt Schönberg	X		
38	03.07.2017	Gemeinde Stepenitztal			X
39	10.07.2017	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck Fachbereich 5 Stadtplanung		X	
Öffentlichkeit Die Stellungnahmen sind anonym widergegeben. Hinweise wie z.B. Namen und Adressen wurden entfernt.					
40	26.04.2017 27.04.2017	Bürger # 1 bis # 4		X	
41	23.06.2017	Bürger # 1 und # 2		X	
42	30.06.2017	Bürger # 5 und # 6		X	
43	07.07.2017	Bürger # 7 und # 8		X	
44	13.07.2017 16.04.2017 14.04.2017	Bürger # 7 # 15 # 16		X	
45	24.04.2017 25.04.2017	Bürger # 9 und # 10		X	
46	04.07.2017 05.07.2017	Bürger # 9 und # 10		X	



lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
47	10.07.2017	Bürger # 11 und # 12		X	
48	12.06.2017	Bürger # 13 und # 14		X	
49	13.07.2017	Bürger # 15 bis # 25		X	

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
1	Landkreis Nordwestmecklenburg	<p><u>Kataster- und Vermessungsamt</u></p> <p>Im B-Planbereich befinden sich ein Aufnahme- und Sicherungspunkt des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte 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.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Punkte werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	Zu berücksichtigen





lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p><u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</u></p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der erneuten behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4a Abs. 3 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p>Die Stadt Dassow hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan 2009 zur Behördenbeteiligung gebracht. Als Voraussetzung für die Weiterführung der Planverfahren in den ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee war die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und dazu begleitend die Aufstellung eines Landschaftsplanes um die zukünftige Entwicklung im Stadtgebiet Dassow im Küstenbereich zu ordnen und abzustimmen. 2015 wurde der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich der Stadt Dassow zur Wirksamkeit gebracht.</p>	<p>Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
		<p>Bebauungspläne sind aufzustellen sobald und soweit es städtebaulich erforderlich ist. In den Bebauungsplan wird die im Außenbereich befindliche Wohnbebauung auf dem Flurstück 7 einbezogen. Darüber hinaus sind uns Baubegehren auf dem Flurstück 156 bekannt, die ohne eine Bauleitplanung nicht umsetzbar sind. Von daher sollte die Gemeinde die Einbeziehung dieses Grundstückes unter dem Gleichbehandlungsgrundsatz prüfen, ebenso wie die weiter westlich angrenzenden Flurstücke 10, 11, 15, 16 und 17 halten wir an unserer Stellungnahme fest. Die Gemeinde muss sich mit der Einbeziehung dieser Grundstücke unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes auseinandersetzen.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 leitet sich aus dem räumlichen Zusammenhang der örtlichen Gegebenheit ab. Das Flurstück 7 liegt an der Erschließungsstraße des überplanten Gebietes und ist bereits bebaut. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird hier der Bestand berücksichtigt mit der Möglichkeit zu Erweiterungen in einem vertraglichen Umfang.</p> <p>Mit dem Eigentümer des Flurstücks 156 haben zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens, aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes, Gespräche stattgefunden. Zum damaligen Zeitpunkt war Seitens des Eigentümers kein Interesse an einer Entwicklung des Grundstückes zu erkennen. Das Flurstück 156 ist daher nicht Teil der vorliegenden Planung weshalb auch die Einbeziehung der Flurstücke 10 und 11 räumlich nicht gerechtfertigt wäre. Die Flurstücke sind jedoch Teil des Geltungsbereiches eines anderen Bebauungsplanes. Die Interessen der Eigentümer werden also in einem anderen Aufstellungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Flurstücke 15, 16 und 17 werden von der Straße des Friedens aus erschlossen. Darüber hinaus ist das Gebiet durch eine völlig andere städtebauliche Struktur geprägt. Für den Bebauungsplan Nr. 17 ergeben sich somit ein anderer Planungsanlass sowie eine ganz anderes städtebauliches und nutzungsstrukturelles Ziel der Planung. Die Stadt sieht daher die räumliche Zuordnung des vorliegenden Geltungsbereiches als folgerichtig und gerechtfertigt an.</p> <p>Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Dem städtebaulichen Konzept ist nicht zu entnehmen, ob die alte Scheune erhalten oder abgerissen werden soll. Sofern die Gemeinde an der Umnutzung festhält und die solitäre Scheunenanlage als Maß aller Dinge für eine weitere Entwicklung ansieht, bleibt die Stellungnahme des Landkreises bestehen:</p> <p>Aus dem Ziel und dem städtebaulichen Konzept in der Begründung geht hervor, dass das alte Scheunengebäude als Herzstück der Anlage umgebaut werden und den architektonischen Maßstab vorgeben soll. Das wird anhand der vorhandenen Bausubstanz und den Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche, maximal zulässigen Grundfläche sowie Trauf- und Firsthöhe und den zulässigen Nutzungen bezweifelt. Der tatsächliche Umbau der Scheune ist, da sie nicht unter Denkmalschutz steht, mit dem Bebauungsplan nicht durchsetzbar. Da die Begründung nicht am Festsetzungscharakter der Satzung teilnimmt, wird hier allein auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei der Prüfung von Bauvorhaben abgestellt. Soll die Scheune tatsächlich umgenutzt werden, ist das nur im städtebaulichen Vertrag zu sichern, der aber nicht Gegenstand der Bauantragsüberprüfung ist. Das heißt die Einhaltung des Vertrages ist durch die Gemeinde zu überprüfen.</p>	<p>Trotz der Baufähigkeit der alten Scheune können durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden. Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zu erhalten. Um dies auch der zukünftigen Nutzung entsprechend wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dem Investor Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies geschieht zum einen mit der Vergrößerung der Grundfläche und zum anderen mit der Anhebung der zulässigen First- bzw. Traufhöhe um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu erreichen.</p> <p>Neben den wirtschaftlichen Aspekten braucht das Gebäude als Mittelpunkt städtebaulich ein gewisses Gewicht um sich von den flankierenden Ferienhäusern zu unterscheiden. Das soll ebenfalls durch eine Anhebung der Gebäudehöhe und die Erweiterung der Grundfläche erreicht werden.</p> <p>Eine vertragliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag zum Erhalt der alten Scheune ist nicht vorgesehen, da eine nachträgliche erfolgreiche Anfechtung einer solchen Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden kann. Dem Erhalt des Ortsbildes wird jedoch durch das festsetzen der Baulinien und der Firstrichtung ausreichend Rechnung getragen.</p>	Teilweise zu berücksichtigen
		<p>Als Anlass der Planung wird ein umweltverträglicher und maßvoller Ausbau des Fremdenverkehrs in Rosenhagen angegeben. Das Plangebiet befindet sich an einer sehr exponierten Lage zur freien Landschaft, die in den geschützten Landschaftsraum hinein ragt. Ob, wie angeführt von einem behutsamen einfügen in das Landschaftsbild ausgegangen werden kann wird bezweifelt, zumal vergleichbare Gebäude nicht in Rosenhagen anzutreffen sind. Die solitäre Scheunenanlage wird hier als Maß aller Dinge für eine weitere Entwicklung gesehen. Damit entsteht eine Architektur die, sofern die Maximalwerte umgesetzt werden, sich deutlich gegenüber der vorhandenen Ortslage absetzen. Die Gemeindevertretung ist angehalten, sich mit diesen Punkten der Begründung und Umsetzung in der Festsetzung nochmals auseinanderzusetzen. Ein Plan der das Ziel nicht widerspiegelt ist unzulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Als Planungsziel in der Begründung wird, neben dem umweltverträglichen und maßvollen Ausbau auch die Eigenständigkeit des Ferienhausgebietes und die Weiterentwicklung der Kubatur des Bestandsgebäudes genannt.</p> <p>Die Umweltverträglichkeit auch in Bezug auf das FFH-Gebiet wurde im Vorfeld der Planung untersucht und im Zuge der Planung berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht und der FFH-Prüfung umfassend Bewertet und dokumentiert worden.</p> <p>Die Fläche ist bereits im Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow als Ferienhausgebiet dargestellt. Es ist ein langfristiges Ziel der Stadt Dassow die touristische Einrichtungen weiter zu entwickeln, in diesen Punkten entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben und Entwicklungszielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für Tourismusentwicklungsräumen.</p>	Teilweise zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			<p>Die Anzahl der Ferienunterkünfte wurde in enger Abstimmung mit der Landesplanung festgelegt und unterschreitet die möglichen Kapazitäten, die zum Beispiel im Zuge der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ermittelt wurden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept der vorliegenden Planung sieht die Fortsetzung der südlich angrenzenden Bebauungsstruktur nicht vor. Für das Konzept ist stattdessen die historische Struktur der ehemaligen Gutsanlage, mit dem alten Scheunengebäude als Mittelpunkt maßgebend.</p> <p>Die Stadt Dassow sieht ihre langfristig gefassten und durch die vorbereitende Bauleitplanung formulierten Planungsziele mit der vorliegenden Planung nun verbindlich planungsrechtlich gesichert. Die Stadt hält an den getroffenen Festsetzungen fest.</p>	
		Ich empfehle die geplanten max. Bettenkapazitäten der Ferienwohnungen und des Hotels im B-Plan festzusetzen.	Der Empfehlung wird gefolgt. Der Textteil B wird um die Festsetzung der maximalen Bettenkapazität ergänzt.	Zu berücksichtigen
		„Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland hinter der im B-Plan festgesetzten bzw. hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt. Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen sowie private und öffentliche Grünflächen zählen bei der Berechnung der Grundfläche nicht mit (Krautzberger in E/Z/B/K BauGB [Lfg. 84] § 13a Rn. 41).“ Ich empfehle diesen Sachverhalt zu prüfen und diesen Hinweis als Festsetzung und/ oder als Hinweis in der Begründung mit aufzunehmen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.	Zu berücksichtigen
		<p>Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen. Bei der Formulierung zum BauGB sollte klarstellend aufgenommen werden, welcher Stand des BauGB (gem. § 245 c BauGB) hier zur Anwendung kommt.</p> <p>In der Präambel wird auf die jeweils gültige Fassung des BauGB und der BauNVO und LBauO M-V verwiesen. Im Anhang der Begründung wird auf spezielle Gesetzesfassungen hingewiesen, die nicht den aktuellen Fassungen entsprechen. Hier ist Übereinstimmung herzustellen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf § 233 BauGB. Aus der Begründung sollte klar ablesbar sein, welche Gesetzesfassung zur Anwendung kommt.</p>	Dem Hinweis wird gefolgt. In der Präambel wird als Rechtsgrundlage genannt: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, i.V.m. § 245 c Absatz 1 BauGB.	Zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Ich weise auf die geänderten Rechtsgrundlagen hin.</p> <p>1. Die Änderungen vom 4. Mai 2017</p> <p>Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hat zuletzt 2 Änderungen erfahren durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).</p> <p>Die Änderungen betreffen insbesondere (d.h. es gibt weitere Änderungen!):</p> <ul style="list-style-type: none">- § 4 a Abs.4 BauGB, wonach der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich in das Internet einzustellen sind. Der Nachweis dafür ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Da gegenwärtig ein Landesportal dafür noch nicht zur Verfügung steht, hat es über die Internetseite des Amtes (Gemeinde) zu erfolgen. Das Unterlassen stellt einen formellen Fehler dar, der im Genehmigungsfall zur Versagung und im Klagefall zur Unwirksamkeit des Planes führt.- die Änderung der Anlage 1 (Bestandteile des Umweltberichts) <p>Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 „Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“</p> <p>Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.</p> <ul style="list-style-type: none">- BauNVO - hier wurde 13a zur Klarstellung der Ferienwohnungen aufgenommen - d.h. daraus leitet sich ggf. eine Auseinandersetzung im Planverfahren sowie der Begründung ab. <p>Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden.</p> <p>2. Änderung vom 29. Mai 2017</p> <p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004</p>		

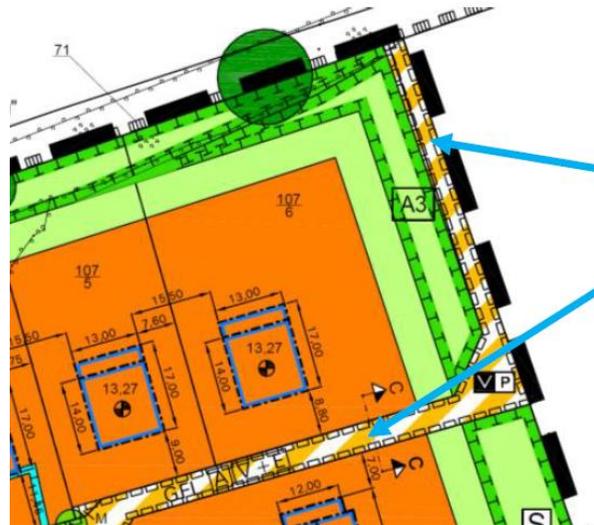


Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>(BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBI. I S. 1298)</p> <p>Dieses Mal betrifft die Änderung den § 3 BauGB. In Abs. 2 wurde der Verweis auf den § 47 VwGO (Normenkontrollverfahren) gestrichen und ein neuer Abs. 3 angefügt.</p> <p>Der neue § 3 BauGB lautet:</p> <p>§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p>(1) 1Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. 2Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. 3Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn</p> <p>1. Ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. 4An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.</p> <p>(2) 1Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. 2Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. 3Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. 4Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. 5Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass</p>		



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. 6Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.</p> <p>(3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt- Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.</p> <p>(BauGB § 3, beck-online)</p> <p>Die LBauO M-V, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, ist zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) geändert worden.</p>		
		<p>Planzeichnung:</p> <p>Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in der Zufahrtsstraße von der Straße des Friedens aus ist zu überprüfen, da damit der ohnehin schon schmale Straßenraum noch weiter eingeschränkt wird und mögliche Ausweichflächen im Begegnungsfall ausschließt.</p>	<p>Diese Bäume sind zur Schaffung einer qualitätsvollen Eingangssituation außerordentlich wichtig und sollen weiterhin Bestandteil der Planung bleiben.</p> <p>Den Verkehrsteilnehmern steht eine Fahrbahnbreite von 5,00 m zur Verfügung (siehe auch Straßenquerschnitt A). Dies ermöglicht problemlos die Begegnung von Pkw / Pkw und Pkw / LFW (Lieferwagen). Auch der Begegnungsfall Lkw/ Pkw ist bei einer 5,00 m breiten Fahrbahn in Schrittgeschwindigkeit möglich. In Notfallsituationen steht zudem das beidseitig geplante Bankett zur Verfügung.</p>	Zur Kenntnis nehmen
		<p>Die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts für einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg, ist an dieser Stelle nicht nachzuvollziehen. Sollen durch das SO-Gebiet landwirtschaftliche Maschinen fahren können/ dürfen? Eine Nutzung der privaten Erschließungswege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen dürfte weder das Ziel der Gemeinde, noch durchsetzbar sein. Festsetzungen, die nicht umsetzbar sind, sind unzulässig.</p>	<p>Ob diese Erschließungsflächen tatsächlich von den Landwirten für die Erreichung ihrer landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, kann durch den B-Plan nicht abschließend geregelt werden, jedoch sichert er diese Option. Derzeit wird das Planungsgebiet jedenfalls nicht zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Dafür gibt es weitaus günstigere Erschließungsmöglichkeiten. Ziel der Gemeinde ist es, die Option der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern. Die Grundstückseigentümer sind einverstanden.</p>	Nicht zu berücksichtigen

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
-----------	-------------	---------------	------------------------------	----------------------------



Das Wegerecht wird durch das Eintragen einer entsprechenden Dienstbarkeit gesichert.

Text - Teil B: Zu 5

Die Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen mit bis zu 7 m durch ebenerdige Terrassen ist städtebaulich zu begründen.

Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende städtebauliche Begründung wird in die Begründung mit aufgenommen. Die Überschreitung resultiert aus der außerordentlich engen Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen und Baulinien und den damit verbundenen sehr eingeschränkten Spielräumen für die Errichtung von Terrassen. Darüber hinaus ist auch aufgrund der relativ großen Grundstückgrößen eine Überschreitungsmöglichkeit in dieser Größenordnung gerechtfertigt.

Zu berücksichtigen

Zu 6.2 Erschließung

Die Erschließung sollte vor Inkrafttreten der Satzung abschließend geklärt und gesichert sein.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Laufe des weiteren Verfahrens beachtet.

Zu berücksichtigen

Bezugnehmend auf die Punkte 6.1.2 Ruhender Verkehr + 6.4.1 Verkehrsflächen der Begründung, ist die Erforderlichkeit der Anordnung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im Straßenraum der Mischfläche (Erschließungsstraße B) mit Blick auf die Parkplätze für die jeweiligen Ferienwohnungen und die öffentlichen Besucherstellplätze am Ortseingang Rosenhagen zu prüfen und die Festsetzung

Der Punkt 6.1.2 wird in der Begründung ergänzt. Die Parkplätze in der Verkehrsfläche dienen ausschließlich den Besuchern der Ferienhausanlage und nicht Strandbesuchern.

Zu berücksichtigen

Bei der Erschließungsstraße B handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Im Rahmen der Erschließung wird die Zuordnung der Parkplätze durch eine



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		städtebaulich zu begründen. Es gilt mögliche Konflikte zu vermeiden.	entsprechende Beschilderung geregelt. Eine entsprechende Festsetzung muss nicht getroffen werden.	
		Ich empfehle die Stellplätze in die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung aufzunehmen. § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten.	Die Stellplätze werden unter 6.2 des Text Teil B im Bebauungsplan klar definiert. Eine Aufnahme in die Planzeichnung oder Planzeichenerklärung ist nicht notwendig.	Nicht zu berücksichtigen
		Zu 7.1 Bezieht sich die im letzten Satz von Absatz 1 angegebene Dachneigung auf die Scheune oder auf neu geplante Gebäude?	Die Dachflächen entlang der verbindlichen Baulinien sollten als Satteldach bzw. Schrägdach ausgebildet werden. Die von der Zufahrt nicht sichtbare östliche Dachfläche, sowie die gesamte Bebauung im östlichen Teil des Baufelds können als Flachdach ausgebildet werden. Die Formulierung wird entsprechend angepasst und dem Hinweis damit gefolgt.	Zu berücksichtigen
		Mit welcher Begründung sind im SO 4 für die Hauptbaukörper nur Zinkdächern zulässig?	Zinkdächer sind eine gängige, moderne und bewährte Art der Dacheindeckung und gerade bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden beliebt und inzwischen landestypisch. Bei Umbauten schaffen sie einen eleganten Übergang von Alt zu Neu ohne sich anzubiedern. Diese Kombination aus Alt und Neu ist erklärtes Ziel bei der Umnutzung des alten Scheunengebäudes. Ziel ist eine Kombination im Plangebiet aus Gebäuden mit traditionellen Ziegeln und solchen mit Zink. Die Begründung wird mit in die Begründung aufgenommen.	Nicht berücksichtigen
		Zu 8.4.5 Die Umsetzung soll danach durch den Erschließungsträger erfolgen das geht aus der Begründung nicht hervor. Hierzu sind Aussagen aufzunehmen und im städtebaulichen Vertrag sind die Umsetzungsmodalitäten genau zu regeln.	Aussagen dazu werden in die Begründung aufgenommen. Die genauen Umsetzungsmodalitäten werden im Erschließungsvertrag geregelt.	Zu berücksichtigen
		Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu 1 Externe Kompensationsmaßnahmen: Nach unserem GIS erfolgt der Ausgleich auf Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Daher ist nachfolgendes zu beachten: Weder aus den Hinweisen noch aus der Begründung geht eindeutig hervor wer – wie - wann den Ausgleich erbringt, die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, um die Angaben der Abwägung zugänglich zu machen. Die	Dem Hinweis wird gefolgt. Sowohl die Realisierung zur Ökokontomaßnahme (E 5) wie auch zu den CEF Maßnahmen (E 1- E 4) wird zwischen Gemeinde und Investor durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss des B-Planes auf externen Flächen geregelt. Zusätzlich wird eine dauerhafte Sicherung durch einen Grundbucheintrag erfolgen.	Zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Abwägung über den Ausgleich findet in der Weise statt, dass die Gemeinde, ohne an ein standardisiertes Bewertungsverfahren gebunden zu sein, nicht nur über das ob und wieviel, sondern auch über das wie und was des Ausgleichs entscheiden kann (BVerwG NVwZ 1997, 1216) (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 112-121, beck-online).</p>		
		<p>Aus der Begründung auf Seite 54 u.55 geht lediglich hervor, dass eine dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag erfolgt. Das ist als Sicherungsinstrument nicht ausreichend. Es muss darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag das wer- wie- wann und was des Ausgleiches geregelt werden. Schließlich muss der städtebauliche Vertrag auch Regelungen enthalten, die es der Gemeinde ermöglichen, den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung durchzusetzen. Dafür kommt insbes. die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht (OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 629). Der Vertrag muss spätestens bei Satzungsbeschluss bindend geschlossen sein (OVG Koblenz BRS 63 Nr. 13; vgl. auch OVG Lüneburg BeckRS 2008, 39169) und die Grunddienstbarkeiten vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes vorliegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen und fließen in die Vertragsgestaltung und rechtliche Absicherung der festgesetzten Maßnahmen ein.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
		<p>Die Sicherung des Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag stellt nach der gesetzlichen Konzeption eine gleichwertige Alternative zu diesen planerischen Festsetzungen und sonstigen geeigneten Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen dar. Deshalb muss der Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher gewährleisten wie im Falle einer Festsetzung. Daraus folgt zunächst, dass die vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang den im Planaufstellungsverfahren ermittelten Anforderungen an den Ausgleich genügen müssen. Des Weiteren muss die Vertragsgestaltung gewährleisten, dass der Vertragspartner der Gemeinde in einer Art und Weise über das Grundstück verfügen kann, die eine dauerhafte Vertragserfüllung sicherstellt. Hierzu reichen angesichts der prinzipiell unbefristeten Geltung des eingriffsgestattenden Bebauungsplans befristete schuldrechtliche Verträge mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer nicht aus. Vielmehr muss der Investor regelmäßig das Eigentum oder eine dingliche Berechtigung an den Ausgleichsflächen innehaben, die ihm auf Dauer die Durchführung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht. Welche Art dinglicher Berechtigung erforderlich ist, richtet sich nach dem Charakter der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Handelt es sich um Maßnahmen, die nicht die Grundstücksnutzung insgesamt, sondern nur in bestimmten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und fließen in die Vertragsgestaltung und rechtliche Absicherung der festgesetzten Maßnahmen ein.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Beziehungen beeinträchtigen, reicht es aus, wenn das Recht hierzu durch eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft gesichert ist.</p> <p>Schließlich muss der städtebauliche Vertrag auch Regelungen enthalten, die es der Gemeinde ermöglichen, den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung durchzusetzen. Dafür kommt insbes. die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht (OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 629). Der Vertrag muss spätestens bei Satzungsbeschluss bindend geschlossen sein (OVG Koblenz BRS 63 Nr. 13; vgl. auch OVG Lüneburg BeckRS 2008, 39169)</p>		
		<p>IV. Begründung</p> <p>In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend der vorangegangenen Abwägung der einzelnen vorgebrachten Belange beachtet.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
		<p>Zu 5.2</p> <p>Der Umbau ist, wie bereits dargelegt mit der Festsetzung nicht durchsetzbar. Das Gebäude ist baufällig und von daher sind für die Planung auch andere Planungsalternativen, insbesondere um den umweltverträglichen maßvollen Ausbau mit historischen Ortsbezug umzusetzen, zu prüfen.</p>	<p>Die Begründung wird ergänzt:</p> <p>Trotz der Baufälligkeit der alten Scheune können durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden. Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zu erhalten. Um dies auch der zukünftigen Nutzung entsprechend wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dem Investor Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies geschieht zum einen mit der Vergrößerung der Grundfläche und zum anderen mit der Anhebung der zulässigen First- bzw. Traufhöhe um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu erreichen.</p> <p>Neben den wirtschaftlichen Aspekten braucht das Gebäude als Mittelpunkt städtebaulich ein gewisses Gewicht um sich von den flankierenden Ferienhäusern zu unterscheiden. Das soll ebenfalls durch eine Anhebung der Gebäudehöhe und die Erweiterung der Grundfläche erreicht werden.</p> <p>Eine vertragliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag zum Erhalt der alten Scheune ist nicht vorgesehen, da eine nachträgliche erfolgreiche Anfechtung einer solchen Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden kann. Im Falle einer Neuerrichtung wird durch die Festsetzungen von Baulinien und Firstrichtungen der vorhandenen und geplanten städtebaulichen Wirkung Rechnung getragen.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
		<p>Zu 6.1.2 Innere Erschließung</p>	<p>Den Verkehrsteilnehmern steht eine Fahrbahnbreite von 5,00 m zur Verfügung (siehe</p>	<p>Zur Kenntnis</p>



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Die vorhandene im B- Plan mit Planstraße A festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße genügt in ihrem derzeitigen Ausbaustand mit ca. 3 m Breite nicht den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung für die hier geplante Nutzung. Nach der Planzeichnung ist ein Ausbau auf 5 m vorgesehen. Die Straße wird gleichzeitig als Fußweg für den Zugang zum Strand genutzt und hier nicht nur durch die Feriengäste des B-Planes Nr. 17, sondern auch durch die des B-Planes Nr. 21.</p>	<p>auch Straßenquerschnitt A). Dies ermöglicht problemlos die Begegnung von Pkw / Pkw und Pkw / LFW (Lieferwagen). Damit ist auch der Begegnungsfall Pkw / Fußgänger bzw. Radfahrer ohne jegliche Probleme möglich. Zudem ist durch die bauliche Gestaltung ein Befahren nur mit geringer Geschwindigkeit möglich, so dass die Sicherheit des Verkehrs besonders die des Fußgängers nicht gefährdet wird.</p>	nehmen
		<p>Die Planung muss zum einen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zum anderen der Fußgänger nachhaltig garantieren. Nach den vorliegenden Unterlagen kann das nicht bestätigt werden. Ob die vorhandene Ortsdurchfahrt den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnimmt sollte nochmals kritisch hinterfragt werden. Hier mit Durchschnittswerten zu argumentieren scheint nicht der richtige Ansatz zu sein. Zudem sind auch die weiterführenden Planungen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes zu berücksichtigen. Die Hauptbelastung wird in den Sommermonaten liegen und in dieser Zeit muss der Verkehr problemlos rollen.</p>	<p>Die Straße des Friedens wird durch den Vorhabenträger entsprechend ausgebaut und den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Planung dafür ist bereits beauftragt.</p> <p>Die Zahl von 130 Zu- und Abfahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entspricht vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung. Dieser Wert gilt für die Hauptsaison. Es ist also kein Durchschnittswert, welcher sich über das ganze Jahr berechnet.</p> <p>„Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt, dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.“</p>	Teilweise zu berücksichtigen
		<p>Zu 6.1.2 Ruhender Verkehr + 6.4.1 Verkehrsflächen</p> <p>Es ist Eindeutigkeit herzustellen. Sollte es tatsächlich das Ziel der Gemeinde sein, Stellplätze im Straßenraum (Erschließungsstraße B) anzuordnen, so ist dies erneut zu prüfen, auch mit Blick darauf, durch wen die Stellplätze genutzt werden sollen, um Konflikte z.B. zwischen Feriengästen und Besuchern zu vermeiden und auch unter Beachtung des § 49 Abs. 1 LBauO M-V. Es ist eine entsprechende Festsetzung zu treffen.</p>	<p>Bei der Erschließungsstraße B handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Im Rahmen der Erschließung wird die Zuordnung der Parkplätze durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Die Zuordnung der Stellplätze innerhalb der Erschließungsstraße ist somit möglich. Eine entsprechende Festsetzung muss nicht getroffen werden.</p>	Nicht zu berücksichtigen
		<p>Der zweite Abschnitt ist mit den textlichen Festsetzungen in Übereinstimmung zu bringen. In der Planzeichnung selbst sind keine Stellplätze mit dem</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>	Zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Planzeichen Nr. 15.3 festgesetzt.		
		<p>Zu 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Der Absatz „Oberhalb der Trauflinie sind im SO 1 Dachterrassen...“ ist zu streichen. Die Begründung nimmt nicht am Festsetzungscharakter des B-Planes teil. Sofern der Inhalt des Absatzes Bestandteil des B-Planes werden soll, ist dieser in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass das Staffelgeschoss nach LBauO M-V ein Vollgeschoss ist.</p>	Der Absatz ist doppelt und somit nicht Teil der Begründung oder Teil der textl. Festsetzungen. Er wird aus der Begründung gestrichen.	Zu berücksichtigen
		<p>Zu 6.2.1</p> <p>Der Rechtsbezug § 13 Abs. 2 BauNVO ist zu prüfen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet, die Begründung wird entsprechend korrigiert.	Zu berücksichtigen
		<p>Zu 6.2.3.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 stimmen nicht mit der Begründung überein. In der Begründung werden für das WA 2 max. 2 Ferienwohnungen festgesetzt. Sofern es sich hier um einen Schreibfehler handelt, ist dieser zu korrigieren und in Übereinstimmung mit den textlichen Festsetzungen zu bringen.</p> <p>Ist es tatsächlich Ziel der Gemeinde, auch im WA 2 Ferienwohnungen zuzulassen, so ist das unter Angabe der Rechtsgrundlage bei der Art der baulichen Nutzung und unter Punkt 4 textlich festzusetzen. Durch die Änderung der BauNVO vom 04.05.2017 zählen Ferienwohnungen zu „Sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“. Diese sind im WA ausnahmsweise zulässig.</p>	Der Hinweis wird beachtet und die Begründung entsprechend korrigiert. Gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013, die für die vorliegende Planung aufgrund des § 233 i.V.m. § 245c BauGB die entsprechende Gesetzesgrundlage ist, sind Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig. Eine Begrenzung der Anzahl wird nicht vorgenommen.	Zu berücksichtigen
		<p>Zu 6.4.3</p> <p>Ich weise darauf hin, dass entsprechend § 4 der Landesbauordnung (LBauO M-V), die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, d.h., sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird, auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh- Fahr und Leitungsrecht zusätzlich über eine</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.	Zu berücksichtigen

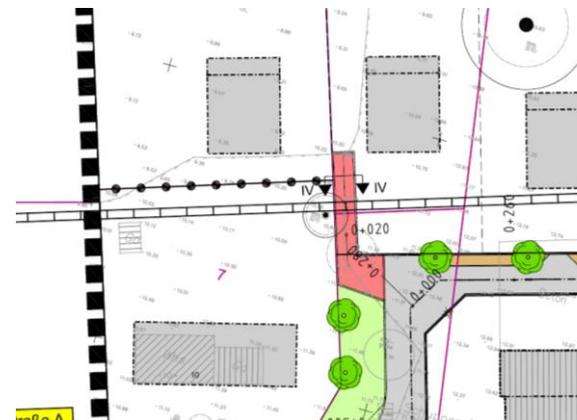


Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist die Gemeinde angehalten dies zu prüfen.		
		<p><u>FD Bauordnung und Umwelt</u></p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die mit dem B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft sollen teilweise über das Ökokonto HRO 004 „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock Nienhagen“ kompensiert werden. Das Ökokonto befindet sich in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone und ist geeignet zum Zwecke der Kompensation für die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe geeignet.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Ich möchte darauf hin weisen, dass bei Inanspruchnahme eines Ökokontos innerhalb des vom Eingriff betroffenen Landschaftsraumes vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).	Dem Hinweis wird gefolgt: Zum Satzungsbeschluss wird zwischen dem Maßnahmen-träger, der Landgesellschaft MV und den Eingriffsverursachern ein Vertrag geschlossen, der die Ökokontomaßnahme abschließend umfasst.	Zu berücksichtigen
		In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos zum Zwecke der Kompensation bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.	Nach Satzungsbeschluss wird die UNB über das Abwägungsergebnis informiert.	Zu berücksichtigen
		<p>Die vorliegende Abarbeitung der Eingriffsregelung (GOP, Stand 24.03.2017) entspricht in folgenden Punkten nicht dem angewandten Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung und ist entsprechend zu überarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Umsetzung der Planung wird die Bebauung weiter in den Außenbereich bis unmittelbar an die Grenzen eines Naturschutzgebietes entwickelt und die Nutzung der Flächen 	Der Hinweis führt zu keinerlei Auswirkungen: Das Bearbeitungsgebiet wird im Süden und Westen von Ferienhaus- und Wohnbauflächen eingerahmt. Hier ist nicht von naturnahe Biotopen der Wertstufe > 2 und oder deren mittelbarer Beeinträchtigung auszugehen. Im Osten befinden sich nur Ackerflächen, während im Norden das Naturschutzgebiet mit seinen Extensivweiden angrenzt. Diese Weideflächen haben derzeit im 250 m Radius von der Baulinie den Biotopwert von 2 und fließen damit nicht in die Wertung ein. Da die nördlich angrenzenden Hecken im Plangebiet des B-	Nicht zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>erheblich intensiviert. Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen in die freie Landschaft kommt es regelmäßig zu mittelbaren Beeinträchtigungen umliegender Biotopstrukturen. Nach den HZE (Stufe 3) sind bei der Ermittlung der mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe auch die mittelbaren Eingriffswirkungen, die von der Planung ausgehen können zu berücksichtigen. Ausgehend vom Vorhabentyp (hier Ferienhausgebiet mit Hotelbetrieb) sind um das Plangebiet 2 Wirkzonen zu bilden. Die Wirkzone I hat einen Wirkungsbereich von mindestens 50 m, für die Wirkzone II ist ein Mindestradius von 150 m bis 250 m (Schulungsmaterial LUNG) anzunehmen.</p> <p>Innerhalb dieser Wirkzonen sind die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die Biotoptypen mit einer Werteinstufung > 2 zu ermitteln und in die Bilanz der Eingriffe einzustellen. Gründe für einen Verzicht auf die Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen liegen für das geplante Vorhaben nicht vor.</p>	<p>Plan Nr. 17 liegen, gibt es unserer Ansicht nach keinen Ansatz für eine Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen in den Wirkzonen I und II.</p>	
		<p>- In der Tabelle 2 des Grünordnungsplans (GOP) wurde den von der Planung betroffenen Biotoptypen eine Wertstufe nach der Anlage 9 der HZE zugeordnet. Entsprechend den HZE Punkt 2.3 ist für die Berechnung der Eingriffe jeweils die höchste Einstufung der Standortkriterien in der Anlage 9 in Ansatz zu bringen. Der Biotoptyp Frischwiese hat daher die Wertstufe 3.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Wie unterhalb der Tabelle 3 des GOP erläutert, erfolgte die Wertstufenzuordnung der Biotoptypen nach dem aktuelleren Landschaftsplan der Stadt Dassow (Mahnel 2014).</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
		<p>- Die Ersatzmaßnahmen E1 bis E4 sollen laut Bestandsplan auf Frischgrünland realisiert werden. Das Ausgangsbiotop hat bereits eine Wertstufe von 3. Kompensationsmaßnahmen sind im Regelfall auf Biotopen auszuführen, die einen Ausgangswert < 1 haben. Bei einem höheren Wert des Ausgangsbiotops wäre nach der Anlage 11 der HZE nur der im Regelfall zu erwartende Wertsteigerungsbetrag für die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen zugrunde zu legen. Auf Grund des bereits sehr hohen Vorwertes der Flächen innerhalb des Naturschutzgebietes kann durch die vorgezogenen CEF-Maßnahmen (E1 - E4) kein Wertzuwachs auf den Flächen erreicht werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der multifunktionalen Kompensation als Ersatz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe nicht geeignet.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Auf Grund des rechtlichen Status als Naturschutzgebiet und da die Grünlandflächen keinen Ausgangswert von < 1 haben, wird für die artenschutzrechtlich notwendigen, vorgezogenen CEF-Maßnahmen (E1 - E4) kein Wertzuwachs auf den Flächen anerkannt. Auf die Wertanerkennung (11.520 Flächenäquivalente) in Tabelle 10 des GOP wird verzichtet. Die CEF Maßnahmen werden damit nicht zur multifunktionalen Kompensation beitragen.</p> <p>Der externe Ökokontoflächenbedarf (E 5) erhöht sich um 11.520 Flächenäquivalente auf 34.218 FÄ.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Bei Berücksichtigung der oben genannten Stellungnahme zur Abarbeiter der Eingriffsregelung ist davon auszugehen, dass mit den ermittelten Kompensationsflächenäquivalenten für den B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow kein vollständiger Ausgleich der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe erzielt werden kann. Für die Auswahl zusätzlicher geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist der Landschaftsplan der Stadt Dassow zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden, da nach Aussagen des Amtes Schönberger Land keine Ausgleichsflächen in der Stadt Dassow zur Verfügung stehen. Bei Bedarf wird die Beanspruchung des externen Ökokontos erhöht (siehe oben).</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
		<p>Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind vor Rechtskraft der Satzung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB durch einen Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen rechtlich abzusichern.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen werden vor Rechtskraft der Satzung entsprechend durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
		<p>Baum- und Alleenschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 17 der Stadt Dassow befinden sich Bäume, die nach § 18 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. Laut Umweltbericht ist es beabsichtigt eine Linde, die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegt zu fällen. Die Fällung der Linde wird in den vorliegenden Unterlagen ausschließlich mit dem Standort des Baumes innerhalb einer Leitungstrasse begründet. Eine Genehmigung zur Fällung der Linde ist nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V nur zu erteilen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Bei Einhaltung der gängigen Fachstandards zum Baumschutz (wie zum Beispiel einer grabenlosen Verlegung) gehe ich davon aus, dass die Neuverlegung der erforderlichen Leitungen bei Erhalt des Baumes möglich ist. Ein unzumutbarer Mehraufwand wäre nachzuweisen. In den vorliegenden Unterlagen wurden Alternativen zum Erhalt des Baumes nicht nachvollziehbar geprüft. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan kann eine Genehmigung zur Fällung des Baumes nicht in Aussicht gestellt werden. In den vorliegenden Unterlagen wurden Alternativen zum Erhalt des Baumes nicht nachvollziehbar geprüft. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan kann eine Genehmigung zur Fällung des Baumes nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Linde (Baum Nr. 6) kann nicht erhalten werden, da die Fläche für eine Grundstückszufahrt benötigt wird. Diese Grundstückszufahrt kann aus städtebaulichen Gründen nicht verschoben werden. Daher macht auch eine grabenlose Leitungsverlegung hier keinen Sinn, da der ganze Baumstandort benötigt wird. Auszug aus dem aktuellen Erschließungsplan mit der Grundstückszufahrt :</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>





lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Um einen Erhalt der Bäume in der Satzung eindeutig zu regeln, sollte ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Schutz des Wurzelbereiches übernommen werden. Insbesondere die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage von Terrassen im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume ist auszuschließen.	Dem Hinweis wird entsprochen. Die Festsetzung Nr.8.1.1 wird neu aufgenommen: Die vorhandenen Feldhecken und Bäume werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Anlage von Terrassen im Wurzelbereich der zu erhaltender Bäume ausgeschlossen.	Zu berücksichtigen
		Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Naturschutzgebiet (NSG) "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" Folgender Hinweis ist im weiteren Planverfahren zu beachten: Im Zusammenhang mit dem B-Plan ist in mehrfacher Hinsicht eine Flächeninanspruchnahme des NSG "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" vorgesehen, wenn auch außerhalb des direkten Geltungsbereiches der Satzung: für CEF-Maßnahmen, eine Grabenräumung bzw. Grabenherstellung und eine Durchlassvergrößerung. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Vorhaben im Rahmen der Ausführungsplanung eine Naturschutzgenehmigung gemäß § 6 Abs. 1 NSG-VO erforderlich ist, da entsprechende Verbotstatbestände der NSG-VO berührt sind (§ 4 Nrn. 6 und 7 NSG-VO). Hierzu ist ein entsprechender Antrag zu stellen. Die Erteilung dieser Genehmigung gemäß NSG-VO wird grundsätzlich in Aussicht gestellt.	Die angesprochen Maßnahmen Grabenräumung bzw. Grabenherstellung und eine Durchlassvergrößerung sind nicht mehr Teil der aktuellen Planungen zum B-Plan Nr. 17. Für die CEF Maßnahme Heckenpflanzungen wird bei der UNB im Zuge der Ausführungsplanung eine naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt.	Teilweise zu berücksichtigen
		Hinsichtlich der CEF-Maßnahmen/Anlage von Strauchhecken mit Überhältern wird jedoch darauf hingewiesen, dass zur Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen im NSG die Verwendung gebietseigener Pflanzenherkünfte ¹ erforderlich ist. Dies ist auch in den Festsetzungen und in der Begründung zum B-Plan zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt: In den Hinweisen Nr. 1.1.1. bis 1.1.4 des Text Teil B zu den CEF Pflanzungen im NSG, wird die Verwendung gebietseigener Pflanzenherkünfte aufgenommen.	Zu berücksichtigen
		Artenschutz: Mit den artenschutzrechtlichen Darstellungen des Büros Bioplan, Neumünster, vom 25.09.2015 besteht Einverständnis.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Die abgeleiteten Minderungs-, Vorsorge- und Ersatzmaßnahmen sind in LBP, Begründung und Satzungsteil des Bebauungsplans übernommen worden (Textl. Festsetzungen: Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).		
		Hinweis: Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses muss der Zugriff auf die Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches rechtlich gesichert sein, z.B. auf vertraglicher Grundlage.	Dem Hinweis wird gefolgt: Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird der Zugriff auf die Flächen für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches rechtlich gesichert sein.	Zu berücksichtigen
		Anm.: In der Begründung S. 63, 2. Tabellenblock (10.2.1.2), letzter Satz, muss offenbar das Wort „nicht“ erheblich eingefügt werden.	In Tabelle 7 . 2.Tabellenblock muss es heißen: „Auch unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kompensation für die Baum- und Gehölzverluste, werden die Auswirkungen auf Flora und Fauna als erheblich eingestuft.“ Diese Einschätzung ist Teil einer umfassenderen Bewertung. Im Folgenden werden die Auswirkungen des B- Planes Nr. 17 der Stadt Dassow als umweltverträglich eingestuft.	Zu berücksichtigen
		Biotopschutz: Die Umsetzung der Planungsabsicht ist mit einem direkten Flächenverlust und erheblichen mittelbaren Eingriffen in einen Gehölzbestand verbunden, der nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt ist (s. a. Biotopverzeichnis, Feldhecke, Biotop-Nr. NWM00549). Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen. Vom Plangeber ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V zu stellen. Da die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V), müssen die Antragsunterlagen in 6-facher Ausfertigung eingereicht werden. Im anschließenden Verwaltungsverfahren wird über die Zulässigkeit des Eingriffs entschieden.	Dem Hinweis wird gefolgt: Vom Plangeber wird ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der UNB gestellt.	Zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Natura 2000:</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des in mittelbarer Entfernung gelegenen FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (ca. 850m) sowie deren Schutz- und Erhaltungsziele, wird nicht gesehen. Die angegebene Obergrenze hinsichtlich zulässiger Bettenzahl ist einzuhalten und die vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend zu sichern und umzusetzen, siehe Begründung zum B- Plan.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan für den Bereich, Stand 2015, vor. In deren Rahmen wurde die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Natura 2000 Gebieten geprüft, u.a. auch unter Einbeziehungen der grundsätzlichen Planaussagen des hier vorliegenden B-Planes.</p> <p>Zusammenfassend wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Vorhaben und der Umsetzung der in der vorliegenden empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der FFH-LRT, insbesondere im Strandbereich, erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-LRT bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Laut FFH-VU sollte die Umsetzung der Maßnahmen, deren Zuordnung auf entsprechende Projekte und die Absicherung der Finanzierung durch die Gremien der Stadt Dassow entsprechend erörtert und gemäß Verursacherprinzip auf die jeweils Betroffenen umgelegt. Geeignet seien z.B. Festsetzungen in Bebauungsplänen, die entsprechend auch in städtebaulichen Verträgen verankert werden, so dass auch die Finanzierung gesichert ist. Ebenfalls vorgesehen war ein Monitoring und Risikomanagement.</p> <p>Als maximale Bettenkapazität für den B-17 wurden in der FFH-VU zum F-Plan 225 angesetzt, die hier vorliegend unterschritten werden.</p> <p>Hinsichtlich der im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow für diesen Planbereich vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, u.a. Besucherinformation; Verzicht auf eine mechanische Strandräumung; Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle der Nutzungsrestriktionen wird in der Begründung ausgeführt, diese sollen durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden, siehe Punkt 10.2.1.2, S. 50, und verbindlich im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt: Die im F-Plan der Stadt Dassow vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im FFH Gebiet werden von der Stadt Dassow veranlasst und im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Daher kann die Aussage hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ mitgetragen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Hinweis: Die Annahme der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung des Ing. Büro Uhle, dass erst ab einer Schädigung von > 25% des Lebensraumtyps, gemäß Bewertungsschema, die Gefahr eines ungünstigen Erhaltungszustandes besteht (u.a. S. 29, 41 und 44), kann so nicht mitgetragen werden, und entspricht auch nicht der aktuellen Rechtsprechung. Diese Herangehensweise ist im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung nicht anwendbar, da sie auf den Gesamtzustand des jeweiligen LRT im Schutzgebiet abzielt und eben nicht Teillebensräume mit berücksichtigt, die sehr wohl von einem günstigen in einen ungünstigen Erhaltungszustand übergehen können, was nicht verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen sein kann. Dies wurde bereits in der vorhergehenden Stellungnahme angesprochen und sollte entsprechend geändert werden.	<p>Dem Hinweis wird nicht entsprochen.</p> <p>Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist auch für die Teillebensraumtypen nicht zu erwarten. Der Bezug auf den Gesamtlebensraumtyp erfolgte insbesondere auch aufgrund der allgemeinen Gesamtschätzung des LRT innerhalb des FFH-Gebietes im Managementplan (MP). Mit Teilflächen wurde sich hier leider nicht intensiv auseinandergesetzt. Dies betrifft sowohl die Erfassung als auch die Bewertung. Es erfolgte zwar die Ausweisung von Teillebensraumtypen, eine Bewertung dieser Teillebensräume erfolgte aber nicht. Hier wurde allgemein eine Zuordnung des Erhaltungszustandes „B“ angenommen und dieser Erhaltungszustand auf alle Teillebensraumtypen heruntergebrochen. Insofern besteht hier für die Teillebensräume kaum eine Grundlage auf die man sich stützen könnte. Fakt ist aber auch, dass selbst eine Neukartierung nur dann gut anwendbar wäre, wenn gute Erhaltungszustände aufgefunden würden. Ein aufgefundener schlechter Erhaltungszustand ist nur eine Momentaufnahme, die aufgrund der starken Dynamik des Lebensraumtyps im nächsten Kartierjahr oder auch erst später ganz anders zu beurteilen wäre.</p> <p>Diese Schwierigkeit zur Ausweisung und zur Bewertung hatte sicherlich auch das mit der Erstellung des MP beauftragten Büros. Leider erschwert dies aber eine sachgerechte Einschätzung bei speziellen Vorhaben. Grundsätzlich sind zwar jede Aktivitäten im Strandbereich dem Erhaltungszustand des LRT abträglich, ab wann dies aber zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führt, lässt sich nicht beurteilen. Eine wesentliche Erhöhung an zusätzlichen Strandbesuchern ist sicherlich dazu geeignet. Dies kann aber anhand dieser Planung nicht bestätigt werden. Wesentlich erheblicher sind beispielsweise Strandberäumungen, welche in jeden Fall innerhalb der vorkommenden LRT ausgeschlossen werden sollten. Die mit der Planung verbundene mögliche Erhöhung der Strandbesucher wird nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen. Der Bezug auf die Schädigung von > 25% wird auf Seite 29, 41 und 44 der FFH –Studie entfernt, obwohl der auf Seite 41 dargestellte Bezug sich nicht auf das geplante Vorhaben sondern auf mögliche Parkplätze in Pötenitz bezieht.</p>	Nicht zu berücksichtigen

Untere Wasserbehörde:



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		
		Am 21.06.2017 erfolgte die erneute Beteiligung der unteren Wasserbehörde zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen. Die in diesem Zusammenhang bereits abgegebene Stellungnahmen vom 08.08.2016 (AZ uWB: 66.11-20/20-74017-115-16) mit den sich daraus ergebenden wasserrechtlichen Anforderungen bleibt bestehen. Ergänzend dazu werden folgende Hinweise gegeben:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 08.08.2016 wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB berücksichtigt.	Zur Kenntnis zunehmen
		3. Niederschlagswasserbeseitigung: Der Abfluss des Plangebietes darf den natürlichen Abfluss nicht übersteigen. Einer Vergrößerung bzw. Beschleunigung des Wasserabflusses ist durch geeignete Maßnahmen im B-Plangebiet entgegen zu wirken. Prüffähige Unterlagen sind der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg nachzureichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.	Zu berücksichtigen
		Gemäß Punkt 5.1 und 5.2 der textlichen Festsetzung sind im SO4 Zinkdächer vorgeschrieben sowie im SO2 und SO3 Zinkdächer und Außenwandflächen aus Zink möglich. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten zinkgedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von beschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen vorgeschrieben werden. Für die Einleitung des Regenabflusses von zinkgedeckten Dachflächen größer 500 m2 bedarf es einer ausreichenden Vorbehandlung. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes ist eine Einleitung in das Gewässer II. Ordnung (Rhg1) ohne Behandlung nicht zulässig. Die Bewertung nach DWA- M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen und der Unteren Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.	Die Regenwasserbehandlung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Zink erfolgt über Metalldachfiltrationsanlagen welche bei Bedarf jeweils auf den Baugrundstücken installiert werden müssen und die Vorbehandlung des Regenwassers gewährleisten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Textteil B aufgenommen. Beschichtete Metallflächen sollen aus gestalterischen Gründen nicht vorgeschrieben werden.	Teilweise zu berücksichtigen
		4. Gewässerschutz: Der Graben auf dem Flurstück 3 wird entgegen der Stellungnahme vom 08.08.2016 nicht als Gewässer II. Ordnung angesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Untere Abfallbehörde:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die behördlichen Vorgaben zum	Nicht zu



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</p> <p>Um Aufnahme folgender Texte in den Planteil B -Hinweise- wird gebeten:</p> <p>1. Entsorgung von Abfällen der Baustelle</p> <p>Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.</p> <p>Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.</p> <p>2. Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden</p> <p>Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).</p> <p>Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.</p> <p>Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).</p> <p>Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.</p> <p>3. Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen</p> <p>Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.</p>	<p>Umgang mit Abfällen und Schadstoffen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht getroffen.</p>	<p>berücksichtigen</p>



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p>		
		<p>Der B-Plan sieht Wohngebiete und Sondergebiete vor, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht Wohngebieten gleichzusetzen sind.</p> <p>Aufgrund der langjährigen Nutzung der nicht landbaulichen Nutzfläche für Scheunen-, Lagerhallen und -flächen besteht die Besorgnis von schädlichen Bodenveränderungen durch Betriebsstoffe und Lagergüter. Es besteht daher Untersuchungsbedarf. Es kann nicht ohne Untersuchung davon ausgegangen werden, dass Böden unbelastet sind. Dies betrifft auch die Entsorgung von Böden, die wegen ihrer Belastung oder aus anderen Gründen entsorgt werden sollen. Sie sind Abfall und nach den abfallrechtlichen Vorschriften zu verwerten oder zu beseitigen. Die Zuordnung zu einem Verwertung- oder Beseitigungsverfahren setzt eine vorherige Untersuchung voraus.</p> <p>Das in der Begründung zu B-Plan angeführte Bodenmanagement ist das geeignete Mittel, um die komplexen Fragestellungen zu beherrschen. Vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubböden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden. Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Vor Nutzungsbeginn wird ein Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete nach Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundes-Bodenschutzverordnung nachgewiesen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
		<p>Es wird gebeten, Anforderungen aus Nr. 10.2.1.3 Buchst. d) der Begründung und weitere Inhalte in Form von Geboten in den Textteil B des Plans zu übernehmen:</p> <p>„Oberboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 zu schützen. Baubedingten Verdichtungen des Bodens sind zu beseitigen. Ober- und Unterboden sind voneinander getrennt zu halten und fachgerecht im Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten wieder zu verwenden (z.B. für Verwallungen, Grünflächen).</p> <p>Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. sind auf den Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden zu beschränken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die behördlichen Vorgaben gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet. Weitere Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Für den Teil des Plangebiets, der nicht landbauliche Nutzfläche war, ist vor Nutzungsbeginn der Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte für Wohngebiete nach Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundes-Bodenschutzverordnung zu führen. Nicht den Anforderungen genügende Böden sind zu entsorgen.“		
		Die Hinweise sind allgemeiner Art.: 2. Hinweise 2.1 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. 2.2 Bodenschutz 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.	Zur Kenntnis nehmen
		2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz 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 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.	Zur Kenntnis nehmen
		Untere Immissionsschutzbehörde: Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Um	Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohn- und Ferienhäuser sowie Naturräume. Im Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden oder	Nicht zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Aufnahme folgenden Textes in den Planteil B wird gebeten:</p> <p>Der zulässige Beurteilungspegel beträgt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989</p> <p>Tags 55 dB(A)</p> <p>Nachts 40 dB(A)</p> <p>Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.</p>	<p>planungsrechtlich vorbereitet, die erhöhte Lärmemissionen verursachen könnten. Festsetzungen, die sicherstellen das Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, sind nicht erforderlich.</p>	
		<p>Untere Denkmalschutzbehörde:</p> <p>Im Bereich der o.g. Bauleitplanung sind Bodendenkmale bekannt. Es ist das Bodendenkmal `Rosenhagen, Fundplatz 7' betroffen. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 (3) DSchG M-V folgende Hinweise in den Textteil B des B-Planes aufzunehmen:</p> <p>Im Vorhabenbereich befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen.[§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist die Landesfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege- LAKD M-V rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</p> <p>Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Nebenbestimmung gebunden.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Genehmigungspflicht aller Maßnahmen an Denkmalen gemäß § 7 I Nr. 1 und Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung hingewiesen. Baugenehmigungen können nur im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde gemäß § 7 VI DSchG M-V erteilt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis mit folgendem Wortlaut ist bereits als Hinweis im Teil B des Bebauungsplanes enthalten:</p> <p>„3. Bodendenkmale Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Hinweise: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. 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 zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.“</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p><u>Kommunalaufsicht</u></p> <p>Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen. Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		<p><u>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</u></p> <p><u>FD Bau und Gebäudemanagement</u></p> <p>Straßenaufsichtsbehörde:</p> <p>entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht nur für die öffentliche Planstraße „A“ (Planstraßen „B“ und „C“ sollen Privatstraßen werden) folgende Stellungnahme:</p> <p>Für die zu planende Straße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. 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.</p> <p>Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße „A“ sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird im Rahmen der Erschließungsplanung gefolgt.	Zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Straßenbaulastträger:</p> <p>Zum o.a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		<p><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></p> <p>Entsprechend der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) unterliegen die öffentlichen Trinkwasser- Installationen nach § 3 Nr. 2 Buchstabe e nach wie vor der Überwachungspflicht des Gesundheitsamtes (§ 19 Abs. 7). Im Rahmen dieser Überwachung sind mindestens diejenigen Parameter zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen, von denen anzunehmen ist, dass sie sich in der Trinkwasser- Installation nachteilig verändern können. Im Zuge unserer Überwachungstätigkeit haben wir auch die Einhaltung der Pflichten des Betreibers oder sonstigen Inhabers einer Wasserversorgungsanlage zu prüfen.</p> <p>Das bedeutet:</p> <p>Betreiber einer Anlage der Trinkwasser- Installation, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, müssen das Wasser durch systemische Untersuchungen an mehreren repräsentativen Probenentnahmestellen auf Legionella spec. entsprechend § 14 Abs. 3 in Verbindung mit Anlage 3 Teil II b jährlich durchführen oder durchführen lassen (Betreiberpflicht).</p> <p>Großanlagen zur Trinkwassererwärmung sind Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentrale Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 l und/oder mehr als 3 l in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 551*). Die Untersuchungspflicht besteht für Anlagen, die z. B. Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.)</p> <p>Für die orientierende Untersuchung entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 551 unter Beachtung der UBA- Empfehlung -Systemische Untersuchung von Trinkwasser- Installationen auf Legionellen nach TrinkwV- ist jeweils eine Probe am Austritt des Trinkwassererwärmers und am Eintritt der Zirkulation in den Trinkwassererwärmer zu entnehmen. Zusätzlich sind die Entnahmestellen aus der Peripherie so zu wählen, dass repräsentative Steigstränge erfasst werden, d. h. die ausgewählten Steigstränge sollten eine Aussage über die nicht beprobten Steigstränge zulassen (z. B. Stelle mit der längsten Fließstrecke, hydraulisch ungünstigste Stelle). Desinfizierbare Entnahmemataturen an den</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Wasserversorgungsanlagen müssen, soweit nicht vorhanden, nachgerüstet und gekennzeichnet werden.</p> <p>Für die Untersuchung auf Legionellen beauftragen Sie bitte ein akkreditiertes Labor Ihrer Wahl. Hierzu wird die unter § 14 (6) genannte Liste der Untersuchungsstellen regelmäßig aktualisiert und ist zu finden unter: www.regierung-mv.de : Liste der Trinkwasseruntersuchungsstellen in Mecklenburg- Vorpommern.</p> <p>Sollte der technische Maßnahmewert von 100 KBE/100 ml Legionellen überschritten werden, ist eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen und die Anlage muss in hygienischer sowie technischer Hinsicht überprüft werden.</p> <p>Der Unternehmer oder Inhaber der Anlage hat dann unverzüglich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die Untersuchungsergebnisse dem Gesundheitsamt zu übermitteln ▪ eine Gefährdungsanalyse durchzuführen oder durchführen zu lassen unter Beachtung der Empfehlung des Umweltbundesamtes (www.uba.de) ▪ Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache vorzunehmen oder vornehmen zu lassen ▪ Maßnahmen zur Abhilfe durchzuführen oder durchführen zu lassen ▪ die betroffenen Verbraucher schriftlich oder per Aushang zu informieren. <p>Vorgenannte Maßnahmen sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen. Welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.</p>		
		<p><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></p> <p>Sofern die geplante Straßenführung eine Befahrung durch 3- bzw. 4- achsige Abfallsammelfahrzeuge zulässt (vgl. Abwägung vom 24.03.2017 - lfd. Nr. 1 zu Abfallwirtschaftsbetrieb), kann der vorliegenden Bauleitplanung zugestimmt werden.</p> <p>Für die spätere Ausführungsplanung wird nochmals um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsflächen sind für 3- bzw. 4-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt. Diese Fahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 35 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Straßen werden entsprechend ausgebaut werden.	Zu berücksichtigen
		Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Schleppkurven Nr. 23 und Nr. 24 nach RASSt 06) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Schleppkurven werden entsprechend angelegt.	Zu berücksichtigen
		2. Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird, ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.	Der Hinweis ist bereits berücksichtigt. Den Verkehrsteilnehmern steht eine nutzbare Fahrbahnbreite von 5,00 m zur Verfügung (siehe auch Straßenquerschnitt B). Damit wird eine Begegnung Müllfahrzeug / Pkw problemlos ermöglicht.	Zu berücksichtigen
		3. Die Fahrbahn muss insbesondere in den Kurvenbereichen frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Hier ist ausreichend Platz für den Fahrzeugüberhang (mindestens 0,50 m) einzuplanen. Zudem muss ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gewährleistet werden um Schäden am Fahrzeug bzw. der Straßeneinrichtung zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung weiter berücksichtigt. In den Strecken- und Kurvenbereichen wird ein Sicherheitsabstand von mindestens 0,50 zu festen Hindernissen wie Parkstände und Bäume eingehalten. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird bei der Festlegung der Beleuchtungs- und Beschilderungsstandorte das Lichtraumprofil von 4,00 zzgl. Sicherheitsabstand berücksichtigt, um Schäden an Fahrzeugen und Straßenausstattung zu vermeiden.	Zu berücksichtigen
		4. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge - insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze - gewährleistet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es sind keine Bodenschwellen vorgesehen.	Zur Kenntnis nehmen
2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 03/2017) und	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis nehmen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Begründung sowie die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Stand 05/2014) vorgelegen. Darüber hinaus fand am 20.05.2008 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg und des Amtes Schönberger Land, dem zuständigen Planer und Landschaftsarchitekten sowie Herrn Rechtsanwalt Pätzmann statt.</p> <p>Der Ausbau der touristischen Möglichkeiten in der Ortslage Rosenhagen wurde darüber hinaus im Jahr 1998 anhand eines konkreten Projektes durch ein Raumordnungsverfahren geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass sich neben dem Hauptort, der zum damaligen Zeitpunkt noch selbstständigen Gemeinde Pötenitz, auch die Ortslage Rosenhagen für eine touristische Nutzung eignet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dessen Umsetzung allein in Pötenitz nicht möglich war und demzufolge nach Standortalternativen im Gemeindegebiet gesucht wurde. Mit Blick auf die aktuell vorliegenden Planunterlagen wird nicht mehr von dem ursprünglichen Gesamtkonzept „Wohnen und Leben mit Pferden“ ausgegangen.</p> <p>Die damals eingereichten Planungen wurden aus diversen Gründen nicht umgesetzt und sind durch die Stadt Dassow teilweise aufgehoben worden. Aufgrund des Zusammenschlusses der Stadt Dassow unter anderem mit der Gemeinde Pötenitz erfolgte eine Neuorientierung und Neudefinition der Entwicklungsziele.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Dassow, auf einer Fläche von rd. 4,47 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit ca. 59 Wohneinheiten zu schaffen. Im Westen des Plangebiets ist ein Teilbereich für Wohnnutzung vorgesehen (max. 4 WE).</p> <p>Aufgrund von Änderungen im Entwurf, die die Grundzüge der Planung betreffen, erfolgt nunmehr eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist die Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ sowie der westliche Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 17 entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.</p> <p>Im B-Plan Nr. 17 sollen rd. 2,6 ha als Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“, rd. 0,4 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und</p>		



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Ferienhäuser", rd. 0,2 ha Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, rd. 0,4 ha Verkehrsfläche sowie rd. 0,8 ha Grünfläche ausgewiesen werden.</p>		
		<p>Raumordnerische Bewertung</p> <p>Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Der Stadt Dassow wird gem. 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Gemäß LEP M-V liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß RREP WM im Tourismusentwicklungsraum. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.</p> <p>Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Programmsätze 4.2.1 (Z) LEP M-V; 4.3.1 (Z) RREP WM). Der Erhalt des bereits bestehenden Gebäudes im Plangebiet für eine zukünftige Wohnnutzung (4 WE) ist mit den genannten Programmsätzen vereinbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
		<p>Bezüglich der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass gemäß Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V zur Sicherung bedeutsamer Böden die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Aufgrund der Flächenausdehnung des Plangebiets ist die Raumwirksamkeit jedoch nicht gegeben und das Vorhaben somit aus raumordnerischer Sicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
		<p>Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 4.6 (1) LEP M-V). Darüber hinaus sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazität bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden (vgl. Programmsätze 3.1.3 (3) RREP WM).</p> <p>Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden (vgl. Programmsatz 4.2 (8) RREP WM).</p> <p>Im Rahmen des o. g. Abstimmungsgespräches wurde für die touristische Entwicklung in der Gemeinde Pötenitz sowie in der Ortslage Rosenhagen eine Bettenkapazität von maximal 1.140 zu Grunde gelegt. Diese Bettenkapazität diente in darauffolgenden landesplanerischen Stellungnahmen als Richtwert zur Bewertung des Vorhabens.</p> <p>Die Bettenkapazität, die sich aus den ursprünglich vorgelegten Planunterlagen hinsichtlich der touristischen Nutzung in der Gemeinde Pötenitz und der Ortslage Rosenhagen entnehmen lässt, weist eine Überschreitung der o. g. maximalen Bettenkapazität von rd. 100 Betten auf. Mit Schreiben vom 01.07.2009 und 28.07.2016 wurde darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde eine Anpassung der Bettenkapazitäten vorzunehmen ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund und insbesondere auch zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, erfolgte im Zuge der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung eine Reduzierung der ursprünglichen Bettenkapazitäten. Der Sachverhalt stellt sich demnach wie folgt dar:</p>		



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
-----------	-------------	---------------	------------------------------	----------------------------

Vorhaben	Ursprüngliche Bettenkapazität	Reduzierte Bettenkapazität
Ortslage Pötenitz		
B-Plan Nr. 2 3. Änderung und Golfanlage mit Sportanlagen; Hotelum- und neubau Schlossbereich	530	530
B-Plan Nr. 2 2. Änderung Schlossbereich, Wiesenkamp	36	36
Ortslage Rosenhagen		
B-Plan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“	225	175
B-Plan Nr. 21 „Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen“	240	240 (bereits realisiert)
Abrundungssatzung i. V. m. B-Plan Nr. 21	40	40 (bereits realisiert)
B-Plan Nr. 24 „Ehemaliges Gutshaus Rosenhagen“	60	60
B-Plan Nr. 26 „Westliche Ortslage Rosenhagen“	120	gestrichen
Gesamt	1.251	1.081

Die maximale Bettenkapazität von 1.140 wird somit nicht überschritten.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung konnte zudem festgestellt werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ausgeschlossen werden können.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis nehmen

Bewertungsergebnis

Auf Grundlage der vorangegangenen Ausführungen stehen dem B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und

Aufgrund der Entfernung zum Schloss Pötenitz, können nachteilige Auswirkungen durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

In den B-Plan wird eine Festsetzung zur maximalen Bettenkapazität aufgenommen.

Zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Landesplanung unter den Voraussetzungen entgegen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Entwicklung des Schlossbereichs in Pötenitz nicht nachteilig berührt wird, - eine Festsetzung der maximalen Bettenkapazität im Rahmen des B-Plans Nr. 17 erfolgt und auch zukünftig keine Überschreitung der maximalen Bettenkapazität von 1.140 erfolgt. 		
		<p>Abschließende Hinweise</p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und befolgt.	Zu berücksichtigen
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	<p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten:</p> <p>Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich der Ortslage Rosenhagen“ für das Planungsgebiet in Dassow-Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Scheune“ werden ca. 4,47 ha überwiegend Ackerland verbraucht. Neben den internen Kompensationsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die auf Dauergrünland umgesetzt werden sollen.</p>	Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		<p>Um die o.g. Maßnahme vollständig auszugleichen wird der verbleibende Kompensationsbedarf über die Nutzung eines Ökokontos geregelt. Deshalb müssen die betroffenen Landwirte rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen können.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Betroffenen wurden bereits informiert.	Bereits berücksichtigt
		<p>Weiter ist es notwendig, unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen unverzüglich wieder herzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu</p>	Dem Hinweis wird im Zuge der weiteren Baumaßnahmen gefolgt.	Zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		benachrichtigen. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.		
		<p>2. Integrierte ländliche Entwicklung:</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Bodenordnungsverfahren Pötenitz befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		<p>3. Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden:</p> <p>3.1 Naturschutz:</p> <p>Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung: „FFH-Gebiete“). Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Unabhängig von der Regelzuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß § 6 NatSchAG M-V gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise:</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Das geplante Vorhaben liegt in folgendem Natura 2000-Gebiet: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) Für dieses Gebiet gilt die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, 462, zuletzt mehrfach geändert durch VO vom 09.08.2016, GVOBl. M-V, S. 646), welche den Schutzzweck entsprechend der Erhaltungsziele bestimmt. Diese LVO wurde im Zusammenhang mit der vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 34 BNatSchG nicht erwähnt, ist jedoch die verbindliche Rechtsgrundlage für dieses Natura 2000-Gebiet. Insoweit ist die FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Der B-Plan Nr. 17 liegt nicht im Natura 2000-Gebiet: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301), sondern in einer Entfernung von 180m dazu.	Nicht zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		vollständig.		
		Der Managementplan für dieses Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung wurde im Mai 2015 durch die oberste Naturschutzbehörde bestätigt und ist als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung zu beachten.	Zum B -Plan Nr. 17 wurde eine FFH –Prüfung (UHLE 2017) erarbeitet, die die Auswirkungen auch auf die benachbarten FFH-Gebiete untersuchte.	Nicht zu berücksichtigen
		Als Hinweis gebe ich die Information, dass im Ergebnis der FFH-Managementplanung eine Wiederherstellungsverpflichtung für den prioritären LRT „Graudünen“ (21301 festgestellt wurde und ich eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung von Graudünenflächen in Auftrag gegeben hatte, die kurz vor dem Abschluss steht. Auf Wunsch kann ich dem Vorhabenträger bzw. der Gemeinde Dassow nach Prüfung die Endfassung zur Verfügung stellen (etwa in 3 Wochen).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		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, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		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. 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 zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.	Zur Kenntnis nehmen
		4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>4.1 Immissions- und Klimaschutz: Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.</p>		nehmen
		<p>4.2 Lärmimmissionen: Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: a) Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A), nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) b) Sondergebiete (SO) Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden. Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.</p>	<p>Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohn- und Ferienhäuser sowie Naturräume. Im Umfeld sind keine Nutzungen vorhanden oder planungsrechtlich vorbereitet, die erhöhte Lärmemissionen verursachen könnten. Festsetzungen, die sicherstellen das Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, sind nicht erforderlich.</p>	Nicht zu berücksichtigen
		<p>4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft: Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.</p>	Zu berücksichtigen
		<p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.		
4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 13.06.2017 keine Stellungnahme ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
5	Deutsche Telekom AG	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. g. Bebauungsplan 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. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	Zu berücksichtigen
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Sollte also durch den Erschließungsträger eine Erschließung des Bebauungsplanes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom in Erwägung gezogen werden, sind Meldefristen von mindestens 6 Monaten vor Baubeginn unbedingt einzuhalten. Generell sind wir an einer koordinierten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.	Zur Kenntnis nehmen

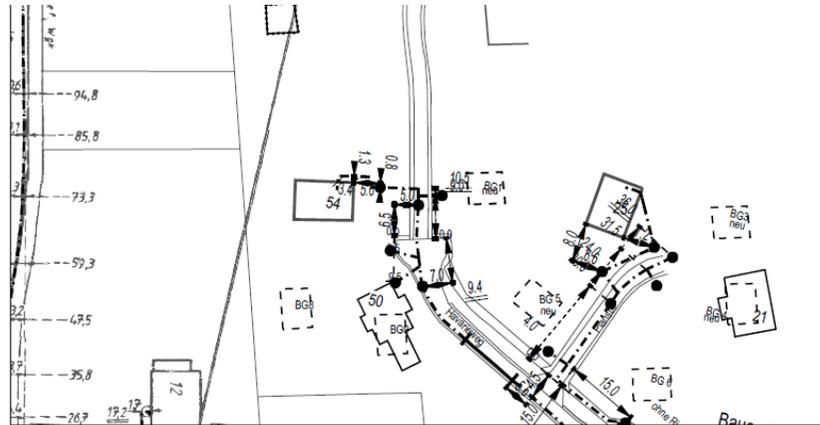


Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Erschließung des B-Planes sehr interessiert.		
		In dem Fall sind in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.	Zur Kenntnis nehmen
		<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.		
		Ihr Ansprechpartner bei der Telekom wäre in diesem Fall die Fachreferentin Frau Martina Harnack, erreichbar per Telefon unter 0385/723-79560 oder per eMail unter M.Harnack@telekom.de . Benötigt würden in diesem Fall die Ausbauunterlagen (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in digitaler Form. Den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung sehen wir als notwendig an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
-----------	-------------	---------------	------------------------------	----------------------------



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Dassow				
Bemerkung: Rosenhagen, Strandstraße	AsB	1	Sicht	Lageplan	
	VsB	3881B	Maßstab	1:1000	
	Name	#21.06.2007# Ute Glaesel P.	Blatt	1	
	Datum	12.07.2017			

6	Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern Kirchenkreisverwaltung	<i>Keine Stellungnahme</i>		
7	Zweckverband Grevesmühlen	Der Vorentwurfsunterlage vom 30.01.2018 kann durch den ZVG grundsätzlich zugestimmt werden. Es bestehen keine Einwände zur Umsetzung des B-Plan 17. In der weiteren Bearbeitung sind die Abstimmungen gern. Besprechung vom 20.03.2018 zu berücksichtigen. Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem Zweckverband zur Abstimmung vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Abstimmungen gemäß der Besprechung vom 20.03.2018 werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.	Zu berücksichtigen
8	E.DIS AG Regionalbereich	Gegen die der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Mecklenburg- Vorpommern	Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Kabel Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.		
9	Hanse Werk AG	<i>Keine Stellungnahme</i>		
10	50 Hertz Transmission GmbH	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, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
11	Netz Lübeck GmbH	<i>Keine Stellungnahme</i>		
12	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. —eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
13	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und	In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Denkmalpflege			
14	Landesforst M-V AÖR Forstamt Grevesmühlen	<p>Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.</p> <p>Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).</p> <p>Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Dem B- Plan Nr. 17 wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt. Begründung: Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
15	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.	<i>Keine Stellungnahme</i>		
16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	<i>Keine Stellungnahme</i>		
17	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin	Nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand Sondervermögen vom BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg- Vorpommern nicht betroffen ist und weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		gern. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.		
18	Naturschutzbund Deutschland e.V. Kreisverband NWM und Wismar e.V.	<i>Keine Stellungnahme</i>		
19	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/ Küste	Dem o. g. B-Plan wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Im Bereich des B-Plangebietes sind keine Anlagen des Verbandes vorhanden. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem B – Plangebiet kann in das Gewässer Nr. 11:0:Rhg/1 nördlich der Ortslage Rosenhagen erfolgen. Als Einleitstelle wird der Rohrauslauf am Ende des Gewässers festgelegt. Die Einleitung ist eine Gewässerbenutzung und bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Ableitung des Niederschlagswassers des B-Plan Nr. 17 erfolgt über den Regenkanal in der Straße des Friedens. Der Einleitmenge von 50 l/s wird seitens des WBV "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt, dabei wird davon ausgegangen, dass die Einleitmenge bereits beim Regenkanal in der Straße des Friedens berücksichtigt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
20	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	<i>Keine Stellungnahme</i>		
21	Bergamt Stralsund	Der von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Bebauungsplan „...“ berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). 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 wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
22	Straßenbauamt Schwerin	Ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen (Planungsstand 24.03.2017) vom, 13.06.2017 zu dem o.g. Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow „Nordöstlich der Ortslagen Rosenhagen“, die mir am 16.06.2017 eröffnet wurden. Ich habe die Unterlagen geprüft und stelle fest, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow „Nordöstlich der Ortslage Rosenhagen“ in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Bundes- und Landesstraßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
23	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	<i>Keine Stellungnahme</i>		
24	Handwerkskammer Schwerin	<i>Keine Stellungnahme</i>		
25	NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (vormals Grevesmühlener Busbetriebe GmbH)	<i>Keine Stellungnahme</i>		
26	Deutscher Wetterdienst	Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
27	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. <i>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Stellen sind im Zuge der Beteiligungsverfahren berücksichtigt worden.	Zur Kenntnis nehmen Bereits berücksichtigt



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
28	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	Meine Belange werden in der Begründung zum o. g. Bebauungsplan Nr. 17, Stand 24.03.2017, Entwurf, unter dem Punkt 6.6 Hinweise „Munitionsfunde“ berücksichtigt. Für eine bessere Übersichtlichkeit schlage ich vor, meine Belange unter der Überschrift „Schifffahrt“ in einem Extraabsatz separat aufzuführen. Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ich möchte darauf hinweisen, dass sich die Bezeichnung seit 2016 in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck geändert hat.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Bezeichnung des Amtes werden wir in unseren Listen berichtigen.	Zu berücksichtigen
29	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Stellen sind im Zuge der Beteiligungsverfahren berücksichtigt worden.	Bereits berücksichtigt
		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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. In der Begründung ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.	Bereits berücksichtigt
		Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
30	Polizeipräsidium Rostock	Die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden durch uns geprüft. Die Anbindung erfolgt über die Straße des Friedens. Damit bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken bzw. es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
31	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der	die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Planvorhaben. Hier verweise ich auf unsere bereits übersandte Stellungnahme vom 18.07.2016 (per E-Mail um 13:34 Uhr). Diese Stellungnahme gilt auch im jetzigen weiteren Verfahrensschritt. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 18.07.2016 wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4(2) BauGB ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet.	Zur Kenntnis nehmen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Bundeswehr	Umweltschutz und Dienstleistungen ist/war nicht weiter notwendig!		
32	Freiwillige Feuerwehr der Stadt Dassow	<i>Keine Stellungnahme</i>		
33	Gemeinde Roggenstorf	von Seiten der Gemeinde Roggenstorf bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Stadt Dassow in Rosenhagen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Dassow nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
34	Gemeinde Kalkhorst	Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst beschließt zum Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstlich der Ortslage Rosenagen“ für das Plangebiet Dassow-Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Schmiede“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde werden durch diese Planungen nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
35	Amt Schönberger Land - Bauamt	<i>Keine Stellungnahme</i>		
36	Gemeinde Selmsdorf	<i>Keine Stellungnahme</i>		
37	Stadt Schönberg	<i>Keine Stellungnahme</i>		
38	Gemeinde Stepenitztal	von Seiten der Gemeinde Stepenitztal bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Stadt Dassow in Rosenhagen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Dassow nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
39	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck Fachbereich 5 Stadtplanung	die Hansestadt Lübeck hat gegen das o.a. Bauleitplanverfahren der Stadt Dassow keine Bedenken vorzubringen, aber folgenden Hinweis: Aufgrund der räumlichen zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel“ ist im Rahmen der Bauleitplanung eine FFH-Prüfung nach §34 BNatschG durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch die kumulative Wirkung mit anderen Projekten und Plänen zu berücksichtigen. Im Anhang befindet sich der Abschnitt zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel“ aus der Begründung zum B-Plan 33.05.00 – Priwall Waterfront, Teilbereich 1 – zur weiteren Berücksichtigung.	Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Die vorgelegte FFH-Prüfung (Büro UHLE 2017) berücksichtigte bereits die kumulativen Wirkungen anderer Projekte, auch des B Plan 33.05.00 – Priwall Waterfront (vgl. Tabelle 10 der FFH Prüfung).	Bereits berücksichtigt



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
Öffentlichkeit				
Die Stellungnahmen sind anonym wiedergegeben. Hinweise wie Namen und Adressen wurden entfernt.				
40	Bürger # 1 bis # 4	<p>Durch den Bau der geplanten Anzahl von Ferienwohnungen werden insbesondere durch die Größe der Ferienhäuser im Bereich SO2 und SO3 sehr viele Ferienunterkünfte geschaffen. Dies steht in keinem Verhältnis zur bisherigen dörflichen Struktur von Rosenhagen, sowohl von der Besucherzahl als auch von der baulichen Struktur. Es gibt in Rosenhagen bisher keine Mehrfamilienhäuser und diese sind jetzt aber geplant! Außerdem fehlt für so viele Gäste die entsprechende Infrastruktur.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept der vorliegenden Planung sieht die Fortsetzung der südlich angrenzenden Bebauungsstruktur nicht vor. Für das Konzept ist stattdessen die historische Struktur der ehemaligen Gutsanlage, mit dem alten Scheunengebäude als Mittelpunkt maßgebend. Die Anzahl der Ferienunterkünfte wurde in enger Abstimmung mit der Landesplanung festgelegt und unterschreitet die möglichen Kapazitäten, die zum Beispiel im Zuge der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ ermittelt wurden.</p> <p>Es ist ein langfristiges Ziel der Stadt Dassow touristische Einrichtungen weiter zu entwickeln, dieses Ziel ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow vorbereitet worden. Die verkehrliche Infrastruktur der Ortslage Rosenhagen wird durch das Verkehrsgutachten als ausreichend bewertet, das Schaffen weiterer benötigter Infrastruktur wird mit diesem Bebauungsplan ermöglicht. In diesen Punkten entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben und Entwicklungszielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.</p> <p>Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 4.6 (1) LEP M-V). Darüber hinaus sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazität bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden (vgl. Programmsätze 3.1.3 (3) RREP WM).</p>	Nicht zu berücksichtigen
		<p>2. Die Ferienhäuser werden direkt bis an das Naturschutzgebiet gebaut. Hier erfolgt eine zu starke Belastung der Natur durch eine Konzentration von Mensch und Fahrzeugen (Lärm, Abgasbelastung) auf engem Raum, direkt am Naturschutzgebiet.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Es werden Pufferzonen (u.a. Feldhecke) zum Naturschutzgebiet erhalten bzw. entwickelt und es werden, die Struktur verbessernde Ausgleichsmaßnahmen im Naturschutzgebiet stattfinden.</p> <p>Im Zuge dieses Planungsprozesses wurden mehrfach Einschätzungen und Untersuchungen dazu vorgenommen, wie sich Besucherzahlen auf den umgebenden Naturraum auswirken. Zuletzt ist diese im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von</p>	Nicht zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Dassower See und Trave" untersucht worden. Die vorliegende Planung unterschreitet die in der Untersuchung als verträglich bewertete Besucherzahl.	
		3. Der Strand von Rosenhagen würde durch so eine hohe Gästezahl überlastet werden und Natur, Tiere und das gesamte Ökosystem würden darunter leiden. Schon für den jetzigen Belastungsgrad mussten gesonderte Schutzmaßnahmen eingeleitet werden,	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (UHLE 2016) ist nachgewiesen worden, das es durch die Ferienwohnungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen wird.	Nicht zu berücksichtigen
		4. Bei dem bisherigen Bau der Ferienhäuser wurde sensibel mit den Gegebenheiten des Dorfes Rosenhagen und der Einbettung der Häuser in die Natur vorgegangen. Insbesondere waren in Naturschutznahen Lagen nur 1,5-geschossige Bauweise erlaubt, was auch sinnvoll erscheint. Völlig unakzeptabel ist es deshalb, dass jetzt in unmittelbarer Angrenzung an das Naturschutzgebiet plötzlich eine 2-geschossige Bauweise genehmigt werden soll! Es widerspricht zusätzlich Grundsätzen der Architektur, der ländlichen Dorfgestaltung und naturfachlichen Grundsätzen. Zielführender ist es, wenn zum Wasser hin immer flacher gebaut wird, um eine harmonische Einbettung der Bauten in die bestehenden Gegebenheiten zu ermöglichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits erläutert sieht das städtebauliche Konzept der vorliegenden Planung die Fortsetzung der südlich angrenzenden Bebauungsstruktur nicht vor. Für das Konzept ist die historische Struktur der ehemaligen Gutsanlage, mit dem alten Scheunengebäude als Mittelpunkt maßgebend. Die Bebauung fügt sich mit ihrer Anlehnung an landestypische Gutsanlagen in Dimension und Material in die angrenzende Landschaft und bereits bestehende Bebauung ein. Das Scheunengebäude ist mit seinen Maßen dabei nicht als Widerspruch zu sehen. Vielmehr weist seine Kubatur einen klaren Bezug zu historischen Strukturen auf und stellt einen Ortsbezug her. Das städtebauliche Konzept setzt die bauliche Tradition des Ortes fort und ist somit auch identitätsstiftend zu sehen. Auch bei einer möglichen 2-Geschossigkeit liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 10,50 m für den Hauptfirst der Scheune als zentrales Gebäude. Die umliegenden Ferienhäuser haben eine zulässige Firsthöhe von 9,50 m des Hauptbaukörpers und damit nicht höher als die südlich angrenzende Bebauung.	Nicht zu berücksichtigen
		5. Auch wir sind Besitzer eines Ferienhauses, welches wir regelmäßig vermieten. Wir haben unseren Nebenwohnsitz in Rosenhagen und sind bisher auch mit ganzem Herzen Rosenhagener. Mit dem Kauf, der regelmäßigen Vermietung und Selbstnutzung tragen wir ebenso zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei. Wenn der Bebauungsplan wie jetzt vorliegend umgesetzt wird, werden jedoch unsere Interessen und Befindlichkeiten stark missachtet, wird uns doch Ruhe, Natur und die komplette Sicht genommen, auf die auch wir Anspruch haben sollten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Der gültige Teil-Flächennutzungsplan sah von Beginn an die Bebauung des B-Plan Nr. 17 mit vor. Es war für alle Käufer im B-Plan-Nr. 21 bekannt, dass um die alte Scheune neue Ferienhäuser entstehen. Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude die Sicht eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich auf Grundlage des Artikel 14 (2) GG kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Den Sichtbeziehungen zur Ostsee wird durch die offene Bauweise der Gebäude ausreichend Rechnung getragen.	Nicht zu berücksichtigen
		6. Dabei entsteht für uns in der mehrjährigen Bauphase ein wesentlicher	Während der Bauphase sind fachtechnische und örtliche Vorschriften einzuhalten,	Nicht zu



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		wirtschaftlicher Nachteil (in dieser Zeit kann nicht ohne Einschränkungen vermietet werden), über dessen Ausgleich gesondert zu verhandeln sein wird.	damit es nicht zu erheblichen Störungen der Wohnnutzung kommt. Diese werden im Zuge der Ausführungsplanung beachtet. Ein genereller Anspruch auf einen Ausgleich aufgrund eventueller Gewinneinbußen gegen die Stadt Dassow oder den Vorhabenträger besteht nicht.	berücksichtigen
		7. Im Übrigen halten wir es für sehr fragwürdig, dass die bisherigen Widersprüche in der nunmehr vorliegenden Fassung nicht oder nur in geringem Maße beachtet wurden. Da die Auswirkungen auf den Ort Rosenhagen sehr gravierend sind, hätte eine Information an die Bürgerinnen und Bürger, die einen Einspruch abgegeben haben, von Bürgernähe gezeugt. Die Vorgehensweise wirft die Frage auf, aus welchen Beweggründen ein solches privat finanzierte Projekt mit einem Bebauungsplan der mehr Fragen aufwirft als Antworten gibt unbedingt durchgedrückt werden soll.	<p>Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow erfüllt bis zum jetzigen Verfahrensschritt alle rechtlichen Anforderungen gemäß BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde, über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, im Rahmen einer Bürgerversammlung am 5.07.2009 durchgeführt. Begleitend zum Verfahren haben Abstimmungsgespräche in politischen Gremien und mit der Verwaltung stattgefunden. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der Bürgerversammlung und der nun zwei erfolgten Auslegungen Gelegenheit sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Diese Stellungnahmen wurden, entgegen der gesetzlichen Anforderungen, auch über den bekanntgemachten Beteiligungszeitraum hinaus berücksichtigt.</p> <p>Eine Information der Bürger ist zu jedem Verfahrensschritt über die Bekanntmachungen durch die Stadt erfolgt. Eine schriftliche Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens, bis dahin ist die Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der darauffolgenden öffentlichen Auslegung nachvollziehbar gewesen.</p> <p>Die öffentlichen und die privaten Belange aus den eingereichten Stellungnahmen wurden, dem Abwägungsgebot entsprechend, gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Stadt hat sich in diesem Vorgang mit den vielseitigen Interessenslagen eingehend auseinander gesetzt. Die Abwägungsentscheidung ist eine politische Entscheidung und Ausdruck der Planungshoheit der Stadt.</p>	Nicht zu berücksichtigen
		Aus den genannten Gründen beantragen wir eine sensible Überprüfung des Bebauungsplanes. Unseres Erachtens dürfen die Ferienhäuser nur Einzelhäuser bleiben mit maximal 1,5 Geschossen, so wie in der davorliegenden Bebauung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie eingehend erläutert widerspricht die einfache Fortsetzung der städtebaulichen Struktur dem historischen Bezug des städtebaulichen Konzeptes. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Bauweise gehen, so weit wie vor diesem Hintergrund möglich, auf die Bestandssituation ein. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.	Nicht zu berücksichtigen
41	Bürger #1 und 2	Hiermit erheben wir erneut Einspruch gegen den geänderten Bebauungsplan 17 für die Gemeinde Rosenhagen (Dassow) gegen: - Firsthöhe,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Konzept der vorliegenden Planung sieht die Fortsetzung der südlich angrenzenden Bebauungsstruktur nicht vor. Für das Konzept ist die historische Struktur der ehemaligen Gutsanlage, mit dem alten Scheunengebäude als Mittelpunkt maßgebend.	Teilweise zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>-Traufhöhe, - Bezugspunkt, - Geschossflächenzahl - Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - Verkehrsbelastung - Festsetzung der Bettenzahl Beantandet.</p> <p>Aus den genannten Gründen beantragen wir eine sensible Überprüfung des Bebauungsplanes.</p> <p>Unseres Erachtens dürfen die Ferienhäuser nur Einzelhäuser bleiben und wie bei Grundstücksgrößen um 600 qm (Muschelweg 500 qm), einer GRZ von max. 0,25, max. Traufhöhe von 3,80 sowie Dachneigungen bei Hartdächern von 45° sind bei 1-geschossiger Bauweise real ohnehin nur Firsthöhen zwischen 7,50m und 8,50m (Muschelweg bei Reeteindeckung max. 7,50m) möglich sein.</p>	<p>Die Bebauung fügt sich mit ihrer Anlehnung an landestypische Gutsanlagen in Dimension und Material in die angrenzenden Landschaft und bereits bestehende Bebauung ein. Das Scheunengebäude ist mit seinen Maßen dabei nicht als Widerspruch zu sehen. Vielmehr weist seine Kubatur einen klaren Bezug zu historischen Strukturen auf und stellt einen Ortsbezug her. Das städtebauliche Konzept setzt die bauliche Tradition des Ortes fort und ist somit auch identitätsstiftend zu sehen.</p> <p>Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist anhand eines Verkehrsgutachtens untersucht worden. Laut des Gutachtens hat die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes.</p> <p>Im Zuge der Planung wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dieser ist zu entnehmen, dass die vorgesehene Anzahl der Ferienwohnung unterhalb der Kapazitäten liegt, die als verträglich bewertet wurden. In den Textteil B wird eine Festsetzung der maximalen Bettenkapazität aufgenommen.</p>	
		<p>Geplant ist die Errichtung von 15 Ferienhäusern mit 2 Geschossen sowie eines — wenn auch kleinen — Hotels. Zwar befindet sich angrenzend an das geplante Baugebiet eine Ferienhaussiedlung, diese ist allerdings von Einzelhäusern mit maximal 1,5 Geschossen und Reetdach-Stil geprägt. Dies steht in keinem Verhältnis zur bisherigen dörflichen Struktur von Rosenhagen, sowohl im Hinblick auf die zu erwartende Besucherzahl als auch die baulichen Struktur. Es gibt in Rosenhagen bisher keine Mehrfamilienhäuser - diese sind jetzt aber geplant. Außerdem fehlt für so viele Gäste die entsprechende Infrastruktur.</p>	<p>Es ist ein langfristiges Ziel der Stadt Dassow touristische Einrichtungen weiter zu entwickeln, dieses Ziel ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorbereitet worden. In diesem Punkt entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben und Entwicklungszielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Das Programm formuliert, dass innerhalb der Tourismusentwicklungsräume die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden sollen. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazität bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden (vgl. Programmsätze 3.1.3 (3) RREP WM).</p>	Nicht zu berücksichtigen
		<p>Es widerspricht zusätzlich Grundsätzen der Architektur, der ländlichen Dorfgestaltung und naturfachlichen Grundsätzen. Zielführender ist es, wenn zum Wasser hin immer flacher gebaut wird, um eine harmonische Einbettung der Bauten in die bestehenden Gegebenheiten zu ermöglichen.</p>	<p>Auch bei einer möglichen 2-Geschossigkeit liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 10,50 m für den Hauptfirst der Scheune als zentrales Gebäude. Die umliegenden Ferienhäuser haben eine zulässige Firsthöhe von 9,50 m des Hauptbaukörpers und damit nicht höher als die südlich angrenzende Bebauung.</p> <p>Unter Berücksichtigung der historischen Strukturen des nördlichsten Teils von Rosenhagen, der auch den Gutsbereich ursprünglich beherbergte, soll eine deutlich senkrecht zur Dorfstraße/Straße des Friedens ausgebildete bauliche Struktur</p>	Nicht zu berücksichtigen

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			entstehen. Dem Bezug zur Landschaft wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise Rechnung getragen.	
42	Bürger # 5 und # 6	Die Zu- und Abfahrtswege würden durch das bisherige Dorf bzw. die Ferienhaussiedlung führen. Schon der bisherige Parkplatz für Strandbesucher wurde extra an den Ortseingang verlegt, um so den Verkehr durch das Dorf möglichst zu minimieren. Zu- und Abfahrtswege würden durch Landschaftsschutzgebiet führen.	Die genannten 130 Zu- und Abfahrten beziehen sich auf den zu erwartenden Neuverkehr der Ferienanlage. Einschließlich der heutigen Bestandsfahrten durch Anlieger wird das Gesamtverkehrsaufkommen zukünftig unter 500 Kfz/24h betragen. Dies wird durch das Verkehrsgutachten belegt und als verträglich bewertet. Im Plangebiet befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Es gibt ein Naturschutzgebiet, doch dieses bleibt von Verkehr unberührt. Dieser Punkt der Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden.	Nicht zu berücksichtigen
		Die geplante Bettenzahl steht im krassen Gegensatz zur Strandgröße und der Auslegung des Strandabschnitts als Naturschutzgebiet. Bereits jetzt sind in den Sommermonaten eine starke Belegung des Strandabschnitts und eine entsprechende Verschmutzung (durch Müll, ordnungswidrig abgestellte Fahrzeuge, Hundekot) zu beklagen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (UHLE 2016) ist nachgewiesen worden, dass es durch die Ferienwohnungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen wird. Aufgrund der in dem Geltungsbereich des B-Plans geplanten Bettenanzahl ist von zusätzlichen Strandbesuchern in Höhe von ca. 90 Personen zu rechnen. So wird das Bauvorhaben auf den, als Intensivstrand zu bewertenden, Strandbereich in Rosenhagen keinen erheblichen Einfluss haben. Vielmehr sind diese als gering bis vernachlässigbar einzustufen. Die vorliegende Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der darin festgelegten Bettenkapazität. Die Anzahl der Betten wurde ebenfalls durch die Landesplanung als verträglich bewertet und legitimiert.	Nicht zu berücksichtigen
		Die vorgesehene Bebauung würde einer aktuell von der EU gerügten Zersiedelung der Landschaft weiteren Vorschub leisten. Der Landschaftsschutz der Umgebung würde ad absurdum geführt.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 befinden sich bereits Bestandsgebäude. Mit der vorliegenden Planung werden darüber hinaus direkt angrenzende Flächen überplant. Eine Zersiedelung der Landschaft ist dadurch jedoch nicht gegeben. Die überplante Fläche stellt eine, in ihrer Grundfläche kompakte Erweiterung der Siedlungsfläche des Ortes Rosenhagen dar. Im Kontext des Landschaftsschutzes zählt im Wesentlichen die Fernwirkung. So sind die Baukörper aus dem Landschaftsraum heraus und somit für die Öffentlichkeit so gut wie nicht sichtbar. Der Abstand zum Kolonnenweg beträgt 200 m. Zusätzlich verfügen die 7 Baufelder an der Wasserseite über einen Abstand von 15,5 m untereinander, dahinter liegende Gebäude sind 100 m entfernt. Unterstützend bei der Landschaftseingliederung wirkt auch der unmittelbar hinter der Bebauung liegende und im B-Plan festgesetzte sowie bewachsene Grünstreifen (Schirmgrün) von 10 bis	Nicht zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			20 Metern, der den Übergang bildet. Daher kann durchaus davon ausgegangen werden, dass die Bebauung sich nicht nur behutsam in die Landschaft einfügt, sondern auch ortsangemessen ist.	
		<p>Außerdem beanstanden wir:</p> <p>die vorgesehene Firsthöhe, die Traufhöhe, den Bezugspunkt, die Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude.</p> <p>Dies alles steht in keinem Verhältnis zur bisherigen dörflichen Struktur von Rosenhagen, sowohl im Hinblick auf die zu erwartende Besucherzahl als auch die bauliche Struktur. Außerdem fehlt für so viele Gäste die entsprechende Infrastruktur.</p> <p>Der geplante Bau von 15 Ferienhäusern mit 2 Geschossen sowie eines kleineren Hotels widerspricht zusätzlich Grundsätzen der Architektur, der ländlichen Dorfgestaltung und naturfachlichen Grundsätzen. Zielführender ist es, wenn zum Wasser hin immer flacher gebaut wird, um eine harmonische Einbettung der Bauten in die bestehenden Gegebenheiten zu ermöglichen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die angeführten Punkte wurde weiter oben bereits detailliert eingegangen.	Nicht zu berücksichtigen
		Aus den genannten Gründen beantragen wir eine sensible Überprüfung des Bebauungsplanes. Unseres Erachtens dürfen die Ferienhäuser nur Einzelhäuser mit maximal 1,5 Geschossen bleiben, sowie in der davorliegenden Bebauung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie eingehend erläutert widerspricht die einfache Fortsetzung der städtebaulichen Struktur dem historischen Bezug des städtebaulichen Konzeptes. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und der Bauweise gehen, so weit wie vor diesem Hintergrund möglich, auf die Bestandssituation ein. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.	Nicht zu berücksichtigen
43	Bürger # 7 und # 8	Außerdem möchte ich vorweg noch erwähnen, dass den Einwänden des Landkreises Nordwest Mecklenburg keinerlei Rechnung getragen wurde. Ich bitte Sie, sich an die Einwände des Landkreises zu halten und den Entwurf zu überarbeiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow erfüllt bis zum jetzigen Verfahrensschritt alle rechtlichen Anforderungen gemäß BauGB. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen des Landkreises Nordwest Mecklenburg wurden im vorliegenden Planverfahren zur Kenntnis genommen, abgewogen und in weiten Teilen berücksichtigt. Die öffentlichen und die privaten Belange aus den eingereichten Stellungnahmen wurden alle, dem Abwägungsgebot entsprechend, untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Stadt hat sich in diesem Vorgang mit den vielseitigen Interessenslagen eingehend auseinander gesetzt. Die Abwägungsentscheidung ist eine politische Entscheidung und Ausdruck der Planungshoheit der Stadt.	Nicht zu berücksichtigen
		Einspruch gegen die Verwendung der Straße des Friedens (gesamte Dorf-Durchfahrt) als Zufahrt für das Gebiet Bebauungsplan Nr. 17. In dem	Die genannten 130 Zu- und Abfahrten beziehen sich auf den zu erwartenden Neuverkehr der Ferienanlage. Einschließlich der heutigen Bestandsfahrten durch	Nicht zu

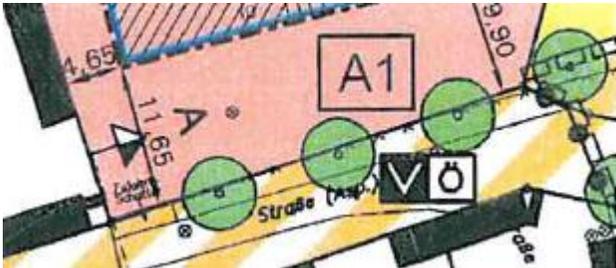
Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Verkehrsgutachten (von März 2017) unter Punkt 37 wird zunächst mit zusätzlich ca. 130 Zu- und 130 Abfahrten kalkuliert. Unter Punkt 42 werden dann aber unter 500 KFZ/Tag unterstellt. Mit anderen Worten kann man von ca. 500 KFZ/Tag ausgehen. Wir halten diese Zahl auch für deutlich realistischer.</p>	<p>Anlieger wird das Gesamtverkehrsaufkommen zukünftig unter 500 Kfz/24h betragen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
		<p>Unter Punkt 5.3 heißt es:</p> <p>„Um aber die Durchfahrt durch den Ort durch Badegäste oder Strandspaziergänger genannten Punkte und zu vermeiden, wurde der Strandparkplatz vom Nord- an den unter Einbeziehung des Südrand des Siedlungsbereiches verlegt. Wildes Parken auf dem Randstreifen oder im Seitenraum wurde durch das Verlegen von Findlingen unterbunden.“</p> <p>Diese Aussage halten wir für falsch. Durch die Verlegung des Strandparkplatzes vom Nord- an den Südrand wurde zwar der Verkehr weniger, aber jetzt laufen Strandbesucher die ganze Straße des Friedens bis zum Strand entlang. Diese Fußgänger stören den Verkehrsfluss noch erheblicher als Fahrzeuge, weil besondere Vorsicht bei Personen geboten ist und kein Fußgängerweg vorhanden ist.</p> <p>Außerdem kommt es immer noch zu „Wildes Parken“ gerade im Bereich des alten Strandparkplatzes, aber auch vor dem Ortseingang oder im Bereich des Cafes. Diese Situation konnte auch durch derzeitige Kontrollen des Ordnungsamtes nicht geändert werden. Wir befürchten durch das Baugebiet Nr. 17. und später zusätzlich noch Baugebiet Nr. 24. eine erheblich verschärfte Situation, im Gegensatz zur jetzigen Verkehrslage.</p> <p>Diese zusätzliche Verlangsamung des Verkehrsflusses wird im Gutachten nicht betrachtet. Außerdem möchten wir anmerken, dass die Bilder im Gutachten an einem Herbsttag aufgenommen wurden, welches in keiner Weise die Situation in Sommermonaten abbildet. Auf den Bildern(im Gutachten) kann man zusätzlich sehr schön die Abfallbehälter erkennen, welche den Verkehrsfluss zusätzlich verringern.</p> <p>Dann möchten wir noch erwähnen, dass bei Schneefall die Straßen zusätzlich verengt werden können, dieses wird auch nicht im Gutachten betrachtet. Außerdem kommt es dann zusätzlich zu Begegnungsverkehr mit Räumfahrzeugen.</p>	<p>500 Kfz/24h bedeuten ca. 50 Fahrten in der Spitzenstunde, was in etwa einem Pkw/Minute entspricht. Dementsprechend gering sind auch die möglichen Begegnungsfälle von Fahrzeugen in dem genannten Abschnitt der Ortsdurchfahrt. I.d.R. ist bei einer 3,50 m breiten asphaltierten Straße zzgl. 0,50 m Rinne (Bestandsbreite Fahrbahn = 4,00 m) genügend Platz für einen Pkw, um einen Fußgänger zu passieren (Lichtprofil Pkw = 2,25 m). Eine Anpassung des Geschwindigkeitsniveaus sollte ohnehin bei Begegnung mit nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorausgesetzt werden (langsame Vorbeifahrt). Zudem ist eine begehbare bzw. befahrbare Fläche für Begegnungsfälle im Seitenraum i.d.R. vorhanden bzw. geplant.</p> <p>Das zukünftige Verkehrsaufkommen von unter 500 Kfz/24h kann über den Straßenzug in jedem Fall leistungsfähig abgewickelt werden. „Wildes Parken“ kann in überschaubarem Umfang zu einer Verkehrsberuhigung beitragen, die gerade in diesem Abschnitt auch wegen des nichtmotorisierten Verkehrs gewollt ist.</p> <p>Weder Abfallbehälter noch Schneeberge können den Verkehrsfluss so einengen, dass es zum kompletten Stillstand kommt. Bei einer zukünftigen Verkehrsmenge von unter 500 Kfz/24h werden sich keine wesentlichen Änderungen zum heutigen Bestand ergeben.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
		<p>Im Gutachten werden weiterhin die Nutzung der Straße durch Jagd, Land- und</p>	<p>Die genannten Fahrten sind in der Bestandsabschätzung bereits enthalten. I.d.R.</p>	<p>Nicht zu</p>

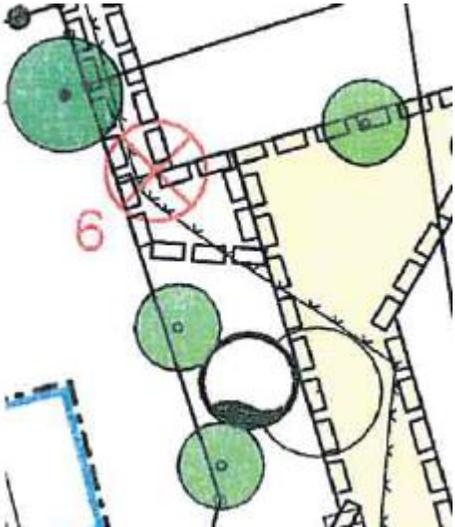


lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Forstwirtschaft (gerade in der Zeit von Frühling bis Herbst, also in den Sommermonaten, in denen mit vielen Gästen zu rechnen ist nicht betrachtet.</p> <p>Unsere Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines neuen Verkehrsgutachten (unter Einbeziehung, der hier genannten Punkte und unter Einbeziehung des Bebauungsplan Nr. 24) - Einrichten einer Baustraße (z.B. über den Acker östlich von Rosenhagen) - Die Straße des Friedens wird keine Zufahrtstraße für das Baugebiet Nr. 17S 	<p>kommt es im Jahresverlauf zu saisonalen Schwankungen im Besucherverkehr sowie in der Bestandsnutzung. Die o.g. Fahrten stellen dabei ein Maximalszenario dar. Ein neues Verkehrsgutachten ist nicht notwendig. Der Baustellenverkehr wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geregelt.</p>	berücksichtigen
		<p>Sämtliche Kosten für Herstellung oder Ausbau einer Straße (Straße des Friedens oder Alternativstraße) die zum Gebiet Bebauungsplan Nr. 17 führen wird, muss vom Investor getragen werden und darf nicht auf die Anwohner umgelegt werden.</p>	<p>Die Kosten für die Erschließung werden vom Investor getragen.</p>	Zu berücksichtigen
		<p>Die Fragestellung nach der Einrichtung einer Baustraße wird unserer Meinung nach im Gutachten nur ungenügend beantwortet. So heißt es unter den Punkten:</p> <p>„(46) Wesentliche Lkw-Verkehrsbewegungen sind während des laufenden Betriebes nicht zu erwarten. Während der Bauphase erfolgen aber des Öfteren Fahrten durch Lkw. Hier könnten gegebenenfalls durch eine gute Baustellenkoordination Lkw- Begegnungsverkehre vermieden werden. Die Ankunfts- und Abfahrzeiten sind entsprechend abzustimmen. (47) Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit einer telefonischen Abstimmung. Ein anlieferndes Fahrzeug muss sich bei Ankunft vor der Straße des Friedens am südlichen Ortseingang bei der Baustellenleitung anmelden. Sofern kein Lkw zeitgleich ausfährt, wird die Einfahrt freigegeben. (48) In jedem Fall sollte die Fahrbahn vor dem Beginn des Baustellenverkehrs und anschließend nach dem Ende der Bauarbeiten begutachtet werden. Durch den Baustellenverkehr bedingte Schäden können so nachgewiesen werden.“</p> <p>Gerade in der Bauphase und im ersten Bauabschnitt sind unserer Schätzung nach mit bis zu 30 LKWs pro Tag zu rechnen. Hier heißt es im Gutachten „Während der Bauphase erfolgen aber des Öfteren Fahrten durch Lkw.“</p>	<p>Der Baustellenverkehr wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung geregelt.</p>	Zur Kenntnis zu nehmen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>Einspruch gegen die ausschließliche Zulassung von Photovoltaik und Solarthermie Anlagen auf der „erschließungsstraßenabgewandten Gebäudeseite“.</p> <p>Unsere Forderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Streichung dieser Formulierung oder zumindest Zulassung für die allgemeinen Wohngebiete WA1+WA2 <p>Unter Punkt 6.3.1. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO MV) Abs. Farben der Dacheindeckung heißt es:</p> <p>Um ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit im Gestaltungsbild des neuen Ferienhausgebietes mit den umgebenden Einzelhäusern zu erreichen, sind für die Satteldächer im SO2 bis SO3 nur Zinkdachflächen oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel vorgesehen. Dachflächen können bis 30% mit Glas eingedeckt werden. Darüber hinaus sind aus ökologischen Gesichtspunkten auf der erschließungsstraßenabgewandten Gebäudeseite Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie zulässig. Im SO4 sind, aus denselben Gründen, nur Zinkdächer zulässig.</p> <p>Diese Beschränkung ist nicht hinnehmbar, gerade in Bezug auf die Energiewende der Bundesregierung. Man könnte hier die Anlagengröße, oder Anlagen nur für den Eigenverbrauch, definieren. Anlagen in Richtung Norden können zwar Ertrag bringen sind aber unwirtschaftlich. Außerdem wird nicht klar, ob sich diese Beschränkung auf alle Gebiete SO + WA bezieht.</p>	<p>Aus gestalterischen Gründen und um „ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit“ in der Dachlandschaft der Ferienhausanlage zu gewährleisten (historische Bezüge) soll die einschränkende Festsetzung für die SO-Gebiete bestehen bleiben. Für die WA-Gebiete ist dies nicht notwendig. Hier werden Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch für die erschließungsstraßenzugewandten Seiten zugelassen. Dies wird in den textlichen Festsetzungen klarer definiert werden.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
		<p>Einspruch gegen Punkt 6.5 Landschaftsbild /Gründestaltung. Einspruch gegen die ausschließliche Verwendung von Laubholzhecken und die Begrenzung auf 1,50 m. Unter Punkt 6.5 Landschaftsbild /Grüngestaltung heißt es:</p> <p>Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).</p> <p>Gerade in den Wohngebieten WA1+WA2 sollten ganzjährig grüne Nadelholzhecken zugelassen werden. Die Menschen in den allgemeinen Wohngebieten leben dort ganzjährig und so sollte ihnen auch ein ganzjähriger</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Durch- und Eingrünung des neuen Ferienhausgebietes soll naturnah mit Laubgehölzen –und Laubholzhecken erfolgen, weil diese eine typische Dorfrandbepflanzung darstellen. Als Einfriedung der privaten Baugrundstücke sind bereits Hecken mit max. 2,0 m zulässig. Das ist klarstellend im Teil B des Bebauungsplanes geregelt und wird als ausreichend angesehen für einen Sichtschutz.</p> <p>Für die Wohngebiete wird der Anregung jedoch gefolgt. Die Festsetzung wird differenziert und die Einfriedung innerhalb der Wohngebiete mit Nadelholzhecken zugelassen. Die vorhandene Lebensbaumhecke hat in jedem Fall Bestandsschutz.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>

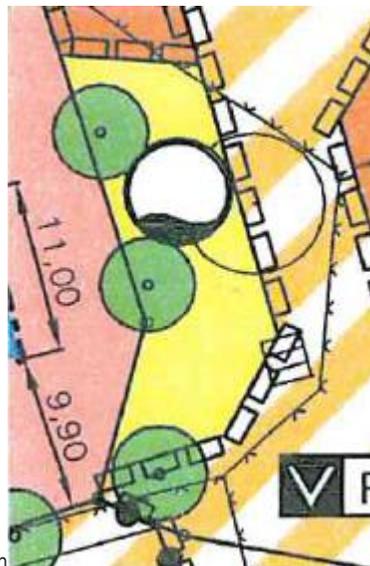
Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Sichtschutz gewährt werden. Außerdem gibt es schon seit langem Thuja-Hecken(Lebensbaum) um das bestehende Bestandsgebäude (WA1). Dieser Bestand sollte gesichert werden, zumindest für die allgemeinen Wohngebiete.		
		Einspruch gegen die Anpflanzung der Bäume im Bereich Straße des Friedens vor dem WA1 (A1). Hier sollte den Ausführungen des Landkreises gefolgt werden! Außerdem liegen in diesem Bereich die Gasleitungen der Stadtwerke Lübeck.	Diese Bäume sind zur Schaffung einer qualitätsvollen Eingangssituation außerordentlich wichtig und Teil der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Ein Konflikt mit Leitungen der Stadtwerke Lübeck besteht nicht. Dem Hinweis wird nicht gefolgt, die Bäume sollen weiterhin Bestandteil der Planung bleiben.	Nicht zu berücksichtigen
				
		<p>7.1. Technische Infrastruktur</p> <p>Gasversorgung:</p> <p>Zuständig für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Lübeck, von denen eine Versorgung des Plangebietes gewährleistet wird. Die Stadtwerke Lübeck haben in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH sichergestellt ist. Hierzu hat der Erschließungsträger Kontakt mit der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH aufgenommen und ein Angebot für die Erdgasversorgung erhalten. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Bestand der Gasleitungen darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.</p> <p>Unsere Forderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlegung der Bäume auf die andere Straßenseite oder Verzicht, außerdem dürfen die Zufahrten zu den Grundstücken nicht beeinträchtigt werden. 		
		Einspruch gegen die Abholzung des Baumes. (Siehe Bild) Es macht keinen Sinn diesen gesunden Lindenbaum zu fällen. Hier sollte eine alternative Planung	Die Linde befindet sich genau im Bereich des Zufahrtweges zum Flurstück 2 und 3. Dieser ist entscheidend für die Erschließung der Grundstücke. Die Linde kann daher	Nicht zu

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		geprüft werden. Unsere Forderung: Wir bitten daher den Verlust dieses Baumes zu vermeiden.	nicht erhalten bleiben, dem Hinweis wird nicht gefolgt.	berücksichtigen
				
		Fehler unter Punkt 9. Flächenzusammenstellung. Der Wert für WA und SO kann nicht stimmen. Wir bitten um Korrektur.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Tabelle wurde überprüft und Fehler festgestellt. Die Fehler in der Tabelle werden korrigiert und dem Hinweis gefolgt.	Zu berücksichtigen
		Einspruch gegen die Aufgabe der Tierhaltung. (u.a. Tabelle unter 10.2.3.1) Die Tierhaltung sollte im gewissen Maße weiterhin möglich sein. Was ist eine hübsche Hofanlage ohne Tiere? Viele Besucher von Rosenhagen erfreuen sich an dem Anblick von Schaafen oder Hühnern wenn sie auf dem Weg zum Strand sind. Unsere Forderung: - Erhaltung der Tierhaltung im gemäßigten Rahmen in Einklang mit der Hofwirkung	Bei der beschriebenen Tierhaltung handelt es sich um eine Viehzucht. Diese Nutzung ist mit der zukünftigen Festsetzung als Ferienhausgebiet nicht vereinbar. Die Aufgabe der Zucht ist jedoch der Wunsch des Betreibers selbst und keine Verpflichtung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Eine private Tierhaltung von der keine erheblichen Störungen ausgehen ist im Rahmen der örtlichen Vorschriften auch weiterhin möglich und wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.	Nicht zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Unter Punkt 6.3.1 werden keine Angaben für die Dachgestaltung von WA 2 gemacht. Bitte prüfen.	Die textlichen Festsetzungen für das WA 1 werden um die Formulierung „Satteldach“ ergänzt. Gestalterische Festsetzungen für die Dacheindeckung sind hier nicht erforderlich, das WA 1 ist nicht Teil der Ferienhausanlage.	Zu berücksichtigen
		Unter Punkt 6.2.3 werden im WA2 zwei Ferienwohnungen genannt. Ist dieses auch so gemeint? Bitte überprüfen.	Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 können Ferienwohnungen innerhalb des Gebietes ausnahmsweise zugelassen werden. Da es sich jedoch in entsprechenden Genehmigungsverfahren um Einzelfallentscheidungen handelt ist eine generelle Begrenzung der Anzahl nicht notwendig und nicht vorgesehen. Die Formulierung in der Begründung wird entsprechend angepasst.	Zu berücksichtigen
		Einspruch gegen die Versorgungsfläche (gelber Bereich -siehe Bild; Punkt 6.4.2). Es ist nicht genau definiert was hier entstehen soll, mit Ausnahme des geplanten Löschwasserreservoirs. Sollten hier Anlagen für Brauchwasserentsorgung, Plätze für Abfalltonnen oder sogar Kraft-Wärme-Erzeugungsanlagen entstehen, macht es keinen Sinn diese Ver- und Entsorgungsflächen an den Wohngebieten zu errichten. Entsprechende Flächen können leicht an den anderen Seiten der alten Scheune errichtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsfläche bleibt in ihrer jetzigen Form in der Planzeichnung enthalten. Die Beschreibung in der Begründung wird jedoch entsprechend angepasst. Bei der Fläche handelt es sich um Flächen unter denen lediglich unterirdisch ein Löschwasserreservoir angelegt werden soll und keine Lärmmissionen entstehen.	Teilweise zu berücksichtigen
		Unsere Forderungen: - Genaue Beschreibung der Anlagen - Verlegung der Anlagen weg vom Wohngebiet WA1 und WA2 (z.B. nord-östlich der Scheune) - Geräusch- und Geruchemmissionen durch diese Anlagen sollten vermieden		

Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
-----------	-------------	---------------	------------------------------	----------------------------



werden

44	Bürger # 7 # 15 und # 16	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Beschlussfassung und Umsetzung des B-Plan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ in Rosenhagen, 23942 Dassow-Rosenhagen ein. Wir halten unseren Einspruch vom 3.8. 2016 aufrecht. Unseren Argumenten ist in keiner Weise Rechnung getragen worden. Dies legen wir hier noch einmal in Bezug auf die zu erwartende Verkehrsbelästigung dar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und die privaten Belange aus den eingereichten Stellungnahmen wurden, dem Abwägungsgebot entsprechend, gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Stadt hat sich in diesem Vorgang mit den vielseitigen Interessenslagen eingehend auseinandergesetzt. Die Abwägungsentscheidung ist eine politische Entscheidung und Ausdruck der Planungshoheit der Stadt.	Nicht zu berücksichtigen
		1. In Ihrem Gutachten zur Verkehrsuntersuchung werden für die Ferienanlage zunächst zusätzlich ca. 130 Zu- und 130 Abfahrten kalkuliert. Unter 4. Anbindung (42) werden dann aber unter 500 KFZ/Tag unterstellt. Mit anderen Worten kann man von ca 500 KFZ/Tag ausgehen. Wir halten diese Zahl auch für deutlich realistischer.	Die genannten 130 Zu- und Abfahrten beziehen sich auf den zu erwartenden Neuverkehr der Ferienanlage. Einschließlich der heutigen Bestandsfahrten durch Anlieger wird das Gesamtverkehrsaufkommen zukünftig unter 500 Kfz/24h betragen.	Nicht zu berücksichtigen
		2. Es wird nun weiter unterstellt (42), dass die Strasse des Friedens diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Warum wird dann unter (39) auf die Notwendigkeit der befahrbaren Seitenräume hingewiesen? Und warum sollte	Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sind in Wohnstraßen Verkehrsbelastungen bis zu 4.000 Kfz/24h zulässig bzw. möglich. Für den betrachteten Abschnitt wird in der Prognose zukünftig inkl. vorhandener	Nicht zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>dann immer darauf geachtet werden, dass die Seitenräume immer ausreichend mit Schotter befestigt sind? Und warum ist dann im nördlichen Teilabschnitt (von wo bis wohin?) ein Ausbau bzw. Neubau einer normalen Zufahrtsstrasse (5m — 5,5 m) erforderlich? Das lässt nur den Schluss zu, dass die Strasse des Friedens eben NICHT den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann!</p>	<p>Anliegerverkehre von einer Verkehrsmenge unter 500 Kfz/24h ausgegangen.</p> <p>In der Spitzenstunde entstehen dementsprechend ca. 50 Fahrten, was in etwa einem Pkw/Minute entspricht. Dementsprechend gering sind auch die möglichen Begegnungsfälle von Fahrzeugen in dem genannten Abschnitt der Ortsdurchfahrt. I.d.R. ist bei einer 3,50 m breiten asphaltierten Straße zzgl. 0,50 m Rinne (Bestandsbreite Fahrbahn = 4,00 m) genügend Platz für einen Pkw, um einen Fußgänger zu passieren (Lichtraumprofil Pkw = 2,25 m). Eine Anpassung des Geschwindigkeitsniveaus sollte ohnehin bei Begegnung mit nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorausgesetzt werden (langsame Vorbeifahrt). Zudem ist eine begehbbare bzw. befahrbare Fläche für Begegnungsfälle im Seitenraum i.d.R. vorhanden bzw. geplant.</p>	
		<p>Wir sehen da nur zwei Lösungsmöglichkeiten: Entweder wird die geplante Ferienanlage inkl. Hotel deutlich verkleinert, was auch dem Naturschutz zugutekäme, oder der Verkehrsfluss wird anders gestaltet! Da sich dann nördlich und östlich von Rosenhagen ein/zwei Feriengebiet(e) befinden, in dem Touristen nur hin und wieder anwesend sein werden, und dort ein kontinuierlicher Wechsel stattfinden wird, sollte die Zu- und Abfahrt für das gesamte Feriengebiet über die Strandstrasse erfolgen.</p> <p>Es ist nicht einzusehen, dass die hier permanent wohnenden und Steuern zahlenden Bürger unter der erheblich zunehmenden Verkehrsbelastung leiden. Im Feriengebiet ist durch den Wechsel eh eine gewisse Unruhe, die sich für die Gäste in der kurzen Zeit ihrer Anwesenheit kaum bemerkbar machen wird. Außerdem wäre die Verkehrsanbindung der Feriengebiete über die Strandstrasse technisch völlig unproblematisch.</p>	<p>Eine Nutzung der Strandstraße zur Erschließung des Ferienhausgebietes B-Plan Nr. 17 ist nicht möglich. Dieses ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan ausgeschlossen. Darüber hinaus ist es aus den oben bereits eingehend erläuterten Gründen nicht notwendig.</p>	Nicht zu berücksichtigen
45	Bürger # 9 und # 10	<p>Nach der letzten Auslegung des o.a. B-Plans haben wir auf die unvollständigen Maßangaben zum Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße A in der Planzeichnung -Teil A hingewiesen. Die zu der Beteiligung der Öffentlichkeit jetzt in der Tabelle Abwägung gemachten Ausführungen stehen im Widerspruch zu den vorhandenen vor Ort leicht an Hand der Grenzsteine erkennbaren Gegebenheiten und lassen Zweifel an der Qualifikation der am Planverfahren Beteiligten aufkommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Widerspruch der Aussagen zu der Situation vor Ort kann auch nach erneuter Überprüfung nicht gesehen werden. Die Grenzsteine wurden eingemessen und die Straßenquerschnitte sind korrekt dargestellt. Der Straßenraum wirkt durch die bestehende Hecke schmaler als er ist.</p>	Nicht zu berücksichtigen
		<p>Die Ausführungen, dass eine Tujahecke vor dem Flurstück 6 einen großen Teil des seitlichen Grünstreifens einnimmt, -ist falsch! Ein Grünstreifen zwischen</p>	<p>Die Hecke selbst befindet sich auf dem Flurstück 6, dessen Grenze in diesem Bereich auch die Begrenzung des Bebauungsplanes darstellt. Zwischen dem Flurstück 6 und</p>	Nicht zu



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Fahrbahn und Grundstücksgrenze ist im Bereich des Flurstücks 6 in der dargestellten Breite weitgehend nicht vorhanden! Der gesamte Bewuchs und alle Bäume stehen auf unserem Grundstück. Das ist vor Ort leicht erkennbar.	der derzeitigen Straße befindet sich ein schmales Flurstück. Dieses ist im Katasterplan eingezeichnet und wurde im Zuge der vorliegenden Planung erneut eingemessen. Das Flurstück ist eine einfache Rasenfläche und wird durch die vorliegende Planung als Verkehrsfläche überplant. Dies nimmt keinen Einfluss auf die Bepflanzungen innerhalb des Flurstücks 6.	berücksichtigen
		Die Behandlung unserer Stellungnahme kann daher nur mit fehlender Sorgfalt oder Vorsatz erklärt werden. Dabei könnte Vorsatz den Verdacht aufkommen lassen, vorhandene Probleme zu ignorieren. um bei der Abstimmung über die vorliegende Planung ein positives Votum der Stadtvertreter herbeizuführen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und die privaten Belange aus den eingereichten Stellungnahmen wurden, dem Abwägungsgebot entsprechend, gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Stadt hat sich in diesem Vorgang mit den vielseitigen Interessenslagen eingehend auseinandergesetzt. Die Abwägungsentscheidung ist eine politische Entscheidung und Ausdruck der Planungshoheit der Stadt.	Nicht zu berücksichtigen
46	Bürger # 9 und # 10	Der für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsicht ausliegende o.a. Bebauungsplan, bei der Bekanntmachung am 13.12.2005 war es der Bebauungsplan Nr. 17 "Nordwestliche Ortslage Rosenhagen" der Stadt Dassow, entspricht in seinen Grenzen nicht dem von der Stadtvertretung am 25.11.2004 gefassten Aufstellungsbeschluss, wenn es sich um dasselbe Verfahren handeln sollte. Das Flurstück 3/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (neu Flurstück 7, Flur 2 Gemarkung Rosenhagen) ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Für das Flurstück 6 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (neu Flurstück 14 der Flur 2) gilt dies gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 13.12.2005 ebenfalls.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um dasselbe Verfahren. Nach ersten Abstimmungsgesprächen und Voruntersuchungen wurde der Geltungsbereich nach dem Fassen des Aufstellungsbeschlusses geändert. Dieses Vorgehen ist nicht unüblich und durch Anforderungen notwendig geworden, die erst nach dem Fassen des Aufstellungsbeschlusses bekannt wurden. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow erfüllt bis zum jetzigen Verfahrensschritt alle rechtlichen Anforderungen gemäß BauGB. Begleitend zum Verfahren haben Abstimmungsgespräche in politischen Gremien und mit der Verwaltung stattgefunden.	Nicht zu berücksichtigen
		Für eine an die städtebaulichen Gegebenheiten angelehnte begründete Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Rosenhagen reicht selbst die Einbeziehung der beiden oben genannten Grundstücke nicht aus. Diese begründete Entwicklung ist im Westen des B-Plans erst mit allen Grundstücken bis hin zur Straße des Friedens gegeben. Das die Einbeziehung Ihrer in der Anlage benannten Grundstücke (Flurstücke 1, 2 und 10 in der Flur 1 Gemarkung Rosenhagen) durchaus städtebaulich sinnvoll und notwendig ist, wurde uns selbst vom Amt Schönberger Land mit Schreiben vom 14.3.2006 im Zusammenhang mit dem B-Plan 17 bestätigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 leitet sich aus dem räumlichen Zusammenhang der örtlichen Gegebenheit ab. Die Flurstücke 1, 2 und 10 werden von der Straße des Friedens aus erschlossen. Sie sind nicht Teil der historischen Fläche des Gutshofes und nicht direkt angrenzend. Die Stadt sieht ihre räumliche Zuordnung gerechtfertigt und keinen Anlass den Geltungsbereich um die genannten Grundstücke zu erweitern. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt. Das benannte Schreiben vom Amt Schönberger Land ist nicht bekannt und kann nicht bindend für das vorliegende Planverfahren gelten.	Nicht zu berücksichtigen
		Darüber hinaus wird in der Vorlage VO/4/862/2008 zum Beschluss über den Vorentwurf des B-Plans 17 zum Sachverhalt dargelegt, dass sich aus zwischenzeitlichen Abstimmungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption	Wie bereits erläutert können Änderungen des Plangeltungsbereiches innerhalb eines Planverfahrens nötig werden. Die Änderungen waren in den Bekanntmachungen und	Nicht zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<p>die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ergeben hat. Dieser umfasst nunmehr zusätzlich u.a. die Flurstücke 2/1 und 10/1 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen. Das wurde dem Architekten Köhler auch vom Amt mit Schreiben vom 30.10.2008 mitgeteilt.</p> <p>Wir erhielten vom Amt mit Schreiben vom 3.11.2008 davon Kenntnis, unter Hinweis darauf, dass der Beschluss zum Vorentwurf vom 17.9.2008 für den B-Plan 17 in seinen dargestellten Grenzen bzw. dem Sachverhalt entsprechend aufgehoben werden wird. Ein Beschluss von so weitreichender Bedeutung für uns ist uns nicht bekannt.</p> <p>Bei dem im Juni/Juli 2009 ausgelegten Vorentwurf waren gern. Planzeichnung dann sogar die Flurstücke 12, 156 und 134 der Flur 1 bzw. 2 in der Gemarkung Rosenhagen mit im Geltungsbereich des B-Plans 17.</p> <p>Diese Verfahrensweise ist für uns unübersichtlich und nicht nachvollziehbar.</p>	<p>den Beteiligungen der Öffentlichkeit immer ersichtlich.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde, im Rahmen einer Bürgerversammlung am 5.07.2009 durchgeführt. Begleitend zum Verfahren haben Abstimmungsgespräche in politischen Gremien und mit der Verwaltung stattgefunden. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der Bürgerversammlung und der nun zwei erfolgten Auslegungen Gelegenheit sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Diese Stellungnahmen wurden, entgegen der gesetzlichen Anforderungen, auch über den bekanntgemachten Beteiligungszeitraum hinaus berücksichtigt. Eine Information der Bürger ist zu jedem Verfahrensschritt über die Bekanntmachungen durch die Stadt erfolgt.</p> <p>Im Rahmen des erfolgten Planverfahrens waren eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen vertreten. Dies führte mehrmals zu Änderungen. Die Anmerkung eines unübersichtlichen und nicht nachvollziehbaren Verfahrens kann jedoch nicht geteilt werden. Alle Verfahrensschritte und Änderungen der Planung wurden transparent dokumentiert.</p>	
		<p>Auf weitere Ungereimtheiten in den ausgelegten Unterlagen haben wir mit Schreiben vom 13. Juli 2009 hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schreiben ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB berücksichtigt und entsprechend abgewägt worden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
		<p>In der mündlichen Verhandlung unserer Klage wegen Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrecht am 24.2.2017 wurde gerichtsseitig im Blick auf den aktuellen Planungsstand zum B-Plan Nr. 17 die Frage aufgeworfen, ob abwägungsfehlerfrei das Grundstück Flurstück 6 (bisher Flurstück 2) außen vorgelassen werden könne. Gerichtsseitig wurde nicht in Abrede gestellt, dass im Blick auf die derzeitige Planung diese dem Vorwurf der Gefälligkeitsbeurteilung ausgesetzt sein könnte.</p> <p>Auch der Vertreter des Landkreises hat darauf hingewiesen, dass einiges an dem B-Plan Nr. 17 wie eine Gefälligkeitsplanung aussieht und er im Rahmen einer weiteren Auslegung auch eine negative Stellungnahme abgeben werde.</p>	<p>Die Aufnahme des besagten Flurstücks in den Plangeltungsbereich wurde im Zuge der vorliegenden Planung mehrfach beraten. Im Verlauf des Verfahrens hat sich die Stadt Dassow aus Gründen für den jetzigen Plangeltungsbereich entschieden, die bereits mehrfach im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer erläutert wurden. Eine Einbeziehung des Flurstücks ist aus städtebaulicher Sicht eine Möglichkeit, jedoch keine zwingende Voraussetzung. Die Stadt hat sich im Zuge des Verfahrens mit vielseitigen Interessenslagen eingehend auseinander gesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Gefälligkeitsbeurteilung sondern eine politische Entscheidung und ist Ausdruck der Planungshoheit der Stadt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
		<p>Bei dem jetzt erneut ausliegenden Entwurf des B-Plans erfolgte eine Berücksichtigung unserer mit Schreiben vom 27.7.2016 vorgetragenen Vorbehalte zum Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße A nicht. Die zu unserer Stellungnahme abgegebene Behandlung der Stellungnahme geht am</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle vorgebrachten Belange wurden im Zuge des Abwägungsprozesses berücksichtigt. Der Stellungnahme wurde jedoch, aus den bereits im vorherigen Verfahrensschritt erläuterten Gründen, nicht gefolgt. Die Ansicht, dass die erfolgte Behandlung der Stellungnahme nicht auf die vorgebrachten</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Thema vorbei. In unseren Schreiben vorn 20.4.2017 sind wir darauf eingegangen. Die beiden vorgenannten Schreiben sind Bestandteil unseres Einspruchs.	Belange eingehe, wird nach erneuter Prüfung der Stellungnahme nicht geteilt.	
		Gegen den o.a. Bebauungsplan Nr. 17 legen wir Einspruch ein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
47	Bürger # 11 und # 12	Wir haben zur Kenntnis genommen, dass mit der vorgenommenen Überarbeitung des Bebauungsplans einige inhaltliche Präzisierungen vorgenommen wurden. In Einzelfällen wurden kleinere Änderungen im Sinne der Einwendungen vorgenommen. Dies begrüßen wir. In den Kernpunkten unserer Einwendungen vom 3. August 2017 hat sich der Bebauungsplan allerdings nicht substantiell verändert. Wir verweisen deshalb erneut auf die Punkte 1. bis 15. unseres Einspruchs, die wir nicht ausreichend berücksichtigt sehen, und erhalten diese aufrecht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle vorgebrachten Belange wurden im Zuge des Abwägungsprozesses berücksichtigt. Der Stellungnahme wurde jedoch, aus den bereits im vorherigen Verfahrensschritt erläuterten Gründen, nicht in vollem Umfang gefolgt. Die Ansicht, dass die erfolgte Behandlung der Stellungnahme nicht ausreichend berücksichtigt wurde, wird nach erneuter Prüfung der Stellungnahme nicht geteilt.	Nicht zu berücksichtigen
		Mit diesem Schreiben erheben wir die folgenden besonderen Einsprüche. Besonderer Einspruch gegen die Höhe und Geschosszahl der Gebäude im SO 2 im südlichen Teil, insbesondere des Eckgebäudes. Es wird zunächst ausdrücklich Bezug genommen auf die Punkte 3. und 3.1 des Einspruchs vom 3. August 2017, denen mit den Änderungen bisher nicht substantiell abgeholfen wurde. Das südöstlichste Gebäude im SO2 hat einen Höhenbezugspunkt auf dem Niveau von 17,53 m über NN. Damit liegt dieses unmittelbar an das B-Plangebiet 21 angrenzende Gebäude sogar auf einem höheren Niveau als die nächsten Gebäude im B-Plan 21. Gleichzeitig weisen die Gebäude im SO2 nun eine maximale Firsthöhe mit Dachaufbau von maximal 10,50 m aus. Damit überragen die südlichen Gebäude des SO2 die angrenzenden Ferienhäuser deutlich. Kubatur und Geschosszahl verstärken den klotzigen Gesamteindruck und führen zu erheblichen Sichtbeeinträchtigungen für eine Vielzahl der in erster und zweiter Reihe angrenzenden Grundstücke, insbesondere im Muschelweg sowie der unteren Strandstraße. Die Gebäude im SO2 sind zwingend der natürlichen Topographie anzupassen und im südlichen Bereich in ihrer Höhe deutlich zu reduzieren. Dies gilt insbesondere für das auf einem Geländehochpunkt liegende Eckgebäude des SO2, das alles überragt.	Auch bei einer möglichen 2-Geschossigkeit liegt die maximal zulässige Firsthöhe bei 10,50 m für den Hauptfirst der Scheune als zentrales Gebäude. Die umliegenden Ferienhäuser haben eine zulässige Firsthöhe von 9,50 m (Hauptbaukörper) und damit nicht höher als die südlich angrenzende Bebauung. Der Abstand der Baufelder zu den südlichen Grundstücksgrenzen beträgt 30 Meter. Es grenzen keine Baufelder unmittelbar an Bestandsgebäude an. Von einer weiteren Reduzierung der maximal zulässigen Höhen wird zugunsten des städtebaulichen Konzeptes abgesehen. Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude die Sicht von manchen Punkten aus eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Den Sichtbeziehungen zur Ostsee wird durch die offene Bauweise der Gebäude ausreichend Rechnung getragen.	Nicht zu berücksichtigen
		Besonderer Einspruch gegen die Ausgleichsmaßnahme A 5.	Den Hinweisen wird nicht gefolgt: Das Ferienhausgebiet ist bereits teilweise zum Naturschutzgebiet mit einer Feldhecke auf einem Wall eingegrünt, so dass es nahelag	Nicht zu



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Die Ausgleichsmaßnahme an dieser Stelle führt zu einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung zahlreicher Grundstücke im Bebauungsplan 21. Nach dem Bebauungsplan soll ein Knick mit standorttypischen Gehölzen angelegt werden. Aufgrund der topographischen Höhenlage der südöstlichen Ecke des B-Plans 17 wird es zu unnötigen Sichtbehinderungen für zahlreiche Grundstücke kommen. Im B-Plan 21 waren für die Außenbegrenzung zum Feld offene Obstwiesen vorgesehen. Für den B-Plan 17 muss ebenfalls eine zur Landschaft offene Bepflanzung vorgeschrieben werden, um die massive Einschränkung durch neue Baukörper nicht auch noch durch blickdichte Hecken auszuweiten. Ein zusätzlicher Wall mit einer weiteren Sichteinschränkung, wie angegeben, muss ausgeschlossen werden.	diese Feldhecken- die hier nur Sommergrün sind - weiter am Rand des Ferienhausgebietes zu entwickeln.	berücksichtigen
		Besonderer Einspruch gegen die Ausgleichsmaßnahme A4 im südlichen Abschnitt. In übertragener Form gilt die Argumentation zur Ausgleichsmaßnahme A5 auch für die Ausgleichsmaßnahme A4. Hier ist insbesondere die Gestaltung des auf einem Hochpunkt liegenden südlichen Bereichs zu überplanen und durch eine offene Bepflanzung zu ersetzen. Ein zusätzlicher Wall muss ausgeschlossen werden.	Die Ausgleichsmaßnahme A2-A5 ist auch aus Gründen des Landschaftsbildes notwendig und in die Gesamtbilanzierung eingegangen.	Nicht zu berücksichtigen
		Wir bitten Sie um die Stellungnahme und Berücksichtigung unserer Einwendungen bei der Änderung des B-Plans. Wir bitten um eine Eingangsbestätigung.	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und dem Ergebnis der Abwägung entsprechend bei der Planung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen
48	Bürger # 13 und # 14	In Ihrem Gutachten zur Verkehrsuntersuchung werden für die Ferienanlage zunächst zusätzlich ca. 130 Zu- und 130 Abfahrten kalkuliert. Unter 4. Anbindung (42) werden dann aber unter 500 KFZ/Tag unterstellt. Mit anderen Worten kann man von bis zu 500 KFZ/Tag ausgehen. Wir halten diese Zahl auch für deutlich realistischer.	Die genannten 130 Zu- und Abfahrten beziehen sich auf den zu erwartenden Neuverkehr der Ferienanlage. Einschließlich der heutigen Bestandsfahrten durch Anlieger wird das Gesamtverkehrsaufkommen zukünftig unter 500 Kfz/24h betragen.	Nicht zu berücksichtigen
		Es wird nun weiter unterstellt (42), dass die Strasse des Friedens diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Warum wird dann unter (39) auf die Notwendigkeit der befahrbaren Seitenräume hingewiesen? Und warum sollte dann immer darauf geachtet werden, dass die Seitenräume immer ausreichend mit Schotter befestigt sind? Und warum ist dann im nördlichen Teilabschnitt (von wo bis wohin?) ein Ausbau bzw. Neubau einer normalen Zufahrtsstrasse (5	Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sind in Wohnstraßen Verkehrsbelastungen bis zu 4.000 Kfz/24h zulässig bzw. möglich. Für den betrachteten Abschnitt wird in der Prognose zukünftig inkl. vorhandener Anliegerverkehre von einer Verkehrsmenge unter 500 Kfz/24h ausgegangen. In der Spitzenstunde entstehen dementsprechend ca. 50 Fahrten, was in etwa einem Pkw/Minute entspricht. Dementsprechend gering sind auch die möglichen	Nicht zu berücksichtigen



lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		in — 5,5 m) erforderlich? Das lässt nur den Schluss zu, dass die Strasse des Friedens eben NICHT den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann!	Begegnungsfälle von Fahrzeugen in dem genannten Abschnitt der Ortsdurchfahrt. I.d.R. ist bei einer 3,50 m breiten asphaltierten Straße zzgl. 0,50 m Rinne (Bestandsbreite Fahrbahn = 4,00 m) genügend Platz für einen Pkw, um einen Fußgänger zu passieren (Lichtraumprofil Pkw = 2,25 m). Eine Anpassung des Geschwindigkeitsniveaus sollte ohnehin bei Begegnung mit nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorausgesetzt werden (langsame Vorbeifahrt). Zudem ist eine begehbbare bzw. befahrbare Fläche für Begegnungsfälle im Seitenraum i.d.R. vorhanden bzw. geplant.	
		Wir sehen da nur zwei Lösungsmöglichkeiten: Entweder wird die geplante Ferienanlage inkl. Hotel deutlich verkleinert, was auch dem Naturschutz zugute käme, oder der Verkehrsfluß wird anders gestaltet, nämlich entweder nur über die Strandstrasse für das gesamte Feriengebiet, oder als Kreisverkehr. Zufahrt von der Strasse des Friedens als Einbahnstrasse Abfahrt über die Strandstrasse. Das würde nicht nur das Verkehrsaufkommen halbieren, sondern auch Engpässe auf der Strasse des Friedens vermeiden. Ein Neubau der Strasse des Friedens wäre nicht erforderlich. Im Übrigen muss die Frage gestellt werden, ob eine Ferienanlage mit Hotel dort wirklich wirtschaftlich betrieben werden kann. Ich erinnere in diesem Zusammenhang an ähnliche Projekte an der mecklenburgischen Ostseeküste, wie beispielsweise das Golfhotel/Restaurant Hohenwieschendorf, das in Konkurs gegangen ist und nun schon seit Jahren leersteht.	Eine Nutzung der Strandstraße zur Erschließung des Ferienhausgebietes B-Plan Nr. 17 ist nicht möglich. Dieses ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan ausgeschlossen. Darüber hinaus ist es aus den oben bereits eingehend erläuterten Gründen nicht notwendig.	Nicht zu berücksichtigen
49	Bürger # 15 bis # 25	In Ihrem Gutachten zur Verkehrsuntersuchung werden für die Ferienanlage zunächst zusätzlich ca. 130 Zu- und 130 Abfahrten kalkuliert. Unter 4. Anbindung (42) werden dann aber unter 500 KFZ/Tag unterstellt. Mit anderen Worten kann man von bis zu 500 KFZ/Tag ausgehen. Wir halten diese Zahl auch für deutlich realistischer.	Die genannten 130 Zu- und Abfahrten beziehen sich auf den zu erwartenden Neuverkehr der Ferienanlage. Einschließlich der heutigen Bestandsfahrten durch Anlieger wird das Gesamtverkehrsaufkommen zukünftig unter 500 Kfz/24h betragen.	Nicht zu berücksichtigen
		Es wird nun weiter unterstellt (42), dass die Strasse des Friedens diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Warum wird dann unter (39) auf die Notwendigkeit der befahrbaren Seitenräume hingewiesen? Und warum sollte dann immer darauf geachtet werden, dass die Seitenräume immer ausreichend mit Schotter befestigt sind? Und warum ist dann im nördlichen Teilabschnitt (von wo bis wohin?) ein Ausbau bzw. Neubau einer normalen Zufahrtsstrasse (5 m — 5,5 m) erforderlich? Das lässt nur den Schluss zu, dass die Strasse des Friedens eben NICHT den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann!	Die Straße des Friedens kann den zusätzlichen Verkehr grundsätzlich aufnehmen. In ihrem derzeitigen Ausbauzustand ist dies jedoch nicht optimal. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist, dem Gutachten entsprechend, ein Ausbau mit dem Anlegen von Ausweichstellen für den Begegnungsfall durch den Investor vorgesehen. Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sind in Wohnstraßen Verkehrsbelastungen bis zu 4.000 Kfz/24h zulässig bzw. möglich. Für den betrachteten Abschnitt wird in der Prognose zukünftig inkl. vorhandener Anliegerverkehre von einer	Zu berücksichtigen



Ifd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			<p>Verkehrsmenge unter 500 Kfz/24h ausgegangen.</p> <p>In der Spitzenstunde entstehen dementsprechend ca. 50 Fahrten, was in etwa einem Pkw/Minute entspricht. Dementsprechend gering sind auch die möglichen Begegnungsfälle von Fahrzeugen in dem genannten Abschnitt der Ortsdurchfahrt.</p>	
		<p>Wir sehen da nur zwei Lösungsmöglichkeiten: Entweder wird die geplante Ferienanlage inkl. Hotel deutlich verkleinert, was auch dem Naturschutz zugute käme, oder der Verkehrsfluß wird anders gestaltet, nämlich entweder nur über die Strandstrasse für das gesamte Feriengebiet, oder als Kreisverkehr. Zufahrt von der Strasse des Friedens als Einbahnstrasse Abfahrt über die Strandstrasse. Das würde nicht nur das Verkehrsaufkommen halbieren, sondern auch Engpässe auf der Strasse des Friedens vermeiden. Probleme und der Neubau der Strasse des Friedens wäre nicht erforderlich.</p>	<p>Eine Nutzung der Strandstraße zur Erschließung des Ferienhausgebietes B-Plan Nr. 17 ist nicht möglich. Dieses ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21 sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan ausgeschlossen. Darüber hinaus ist es aus den oben bereits eingehend erläuterten Gründen nicht notwendig.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>