

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) - hier: Billigung des Vorentwurfs -

| | |
|---|--|
| <i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.09.2022 | <i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411 |
|---|--|

| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|---|-------------------------------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung) | | Ö |
| Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung) | | Ö |
| Stadtvertretung Dassow (Entscheidung) | | Ö |

Sachverhalt

Es besteht die Absicht der Stadt Dassow auf der Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers den Einzelhandelsstandort „Penny“ an der B 105 zu erneuern. Der „Penny Markt“ wird seit den 1990iger Jahren betrieben. Die Erneuerung des „Penny Marktes“ ist vorgesehen, um die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Dassow und auch von Besuchern und Feriengästen zu verbessern. Der neue Markt soll die heutigen Käufer- und Kundeninteressen berücksichtigen. Am bisherigen Standort soll ein Ersatzneubau erfolgen. Der Standort befindet sich unmittelbar an der B 105 und ist bisher planungsrechtlich nicht gesichert. Zum Stadtinnenbereich hin schließen sich östlich die Sporthalle und die Zufahrt zur Rudolf-Breitscheid-Straße an.

Die Stadt Dassow hat den Aufstellungsbeschluss am 04.05.2021 gefasst.

Die Stadt Dassow hat einen Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet mit der „Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021“ (CIMA Beratung + Management GmbH, 08. November 2021) erstellt.

Die Planungsanzeige durch die Stadt Dassow ist am 21.07.2021 erfolgt. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Untersuchungen zum Einzelhandel mit der „Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow vom 08. November 2021“ und der „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow vom Januar 2021“ ist die Landesplanerische Stellungnahme vom 22.12.2021 erfolgt. Im Rahmen der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Zielsetzungen werden durch die Stadt Dassow im Entwurf des Flächennutzungsplanes beachtet. Für die Aufrechterhaltung und Sicherung der Nahversorgung ist der Ersatz des bisherigen „Penny Marktes“ durch einen an die heutigen Anforderungen angepassten Markt erforderlich. Bei dem Neubau sollen auch die energetischen Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit entsprechend beachtet werden.

Abstimmungen zur verkehrlichen Anbindung fanden im Vorfeld statt. Die Aufrechterhaltung der bisherigen Verkehrsführungen ist vorgesehen und durch das zuständige Straßenbauamt Schwerin bestätigt.

Naturschutzfachliche Belange wurden geprüft. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse wird ausgegangen.

Der „Penny Markt“ wird durch die Festsetzungen zur Höhe in die landwirtschaftliche Situation eingefügt. Durch Höhenfestsetzungen wird dies entsprechend beachtet.

Mit der zuständigen Forstbehörde wurde abgestimmt, dass bei einer Neueinrichtung an gleicher Stelle Waldbelange nicht berührt sind. Der Standort wurde entsprechend angepasst und optimiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - im Osten: durch die B 105,
 - im Süden und im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg bzw. Gehölzflächen am Geh- und Radweg.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

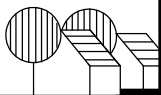
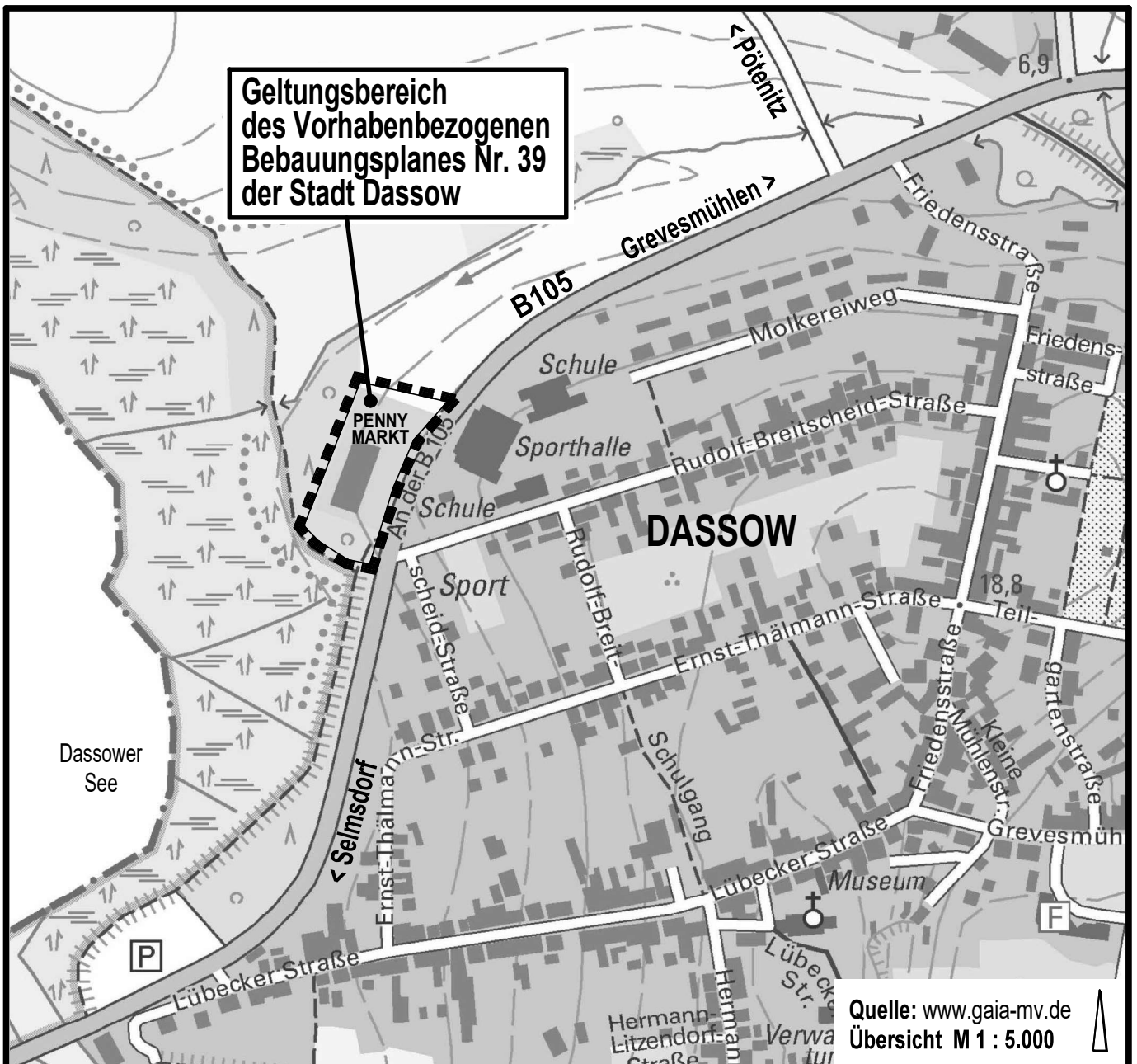
| | |
|---|--|
| 1 | 1. VB B-Plan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt - Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich) |
| 2 | 2. VB B-Plan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt - Text Teil B Vorentwurf (öffentlich) |
| 3 | 3. VB B-Plan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt - Begründung Vorentwurf (öffentlich) |

| | |
|---|--|
| 4 | 4. cima-Auswirkungsanalyse PENNY-Erweiterung (01/2021) (öffentlich) |
|---|--|

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW

NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03981/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03981/7105-50

Planungsstand: September 2022

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

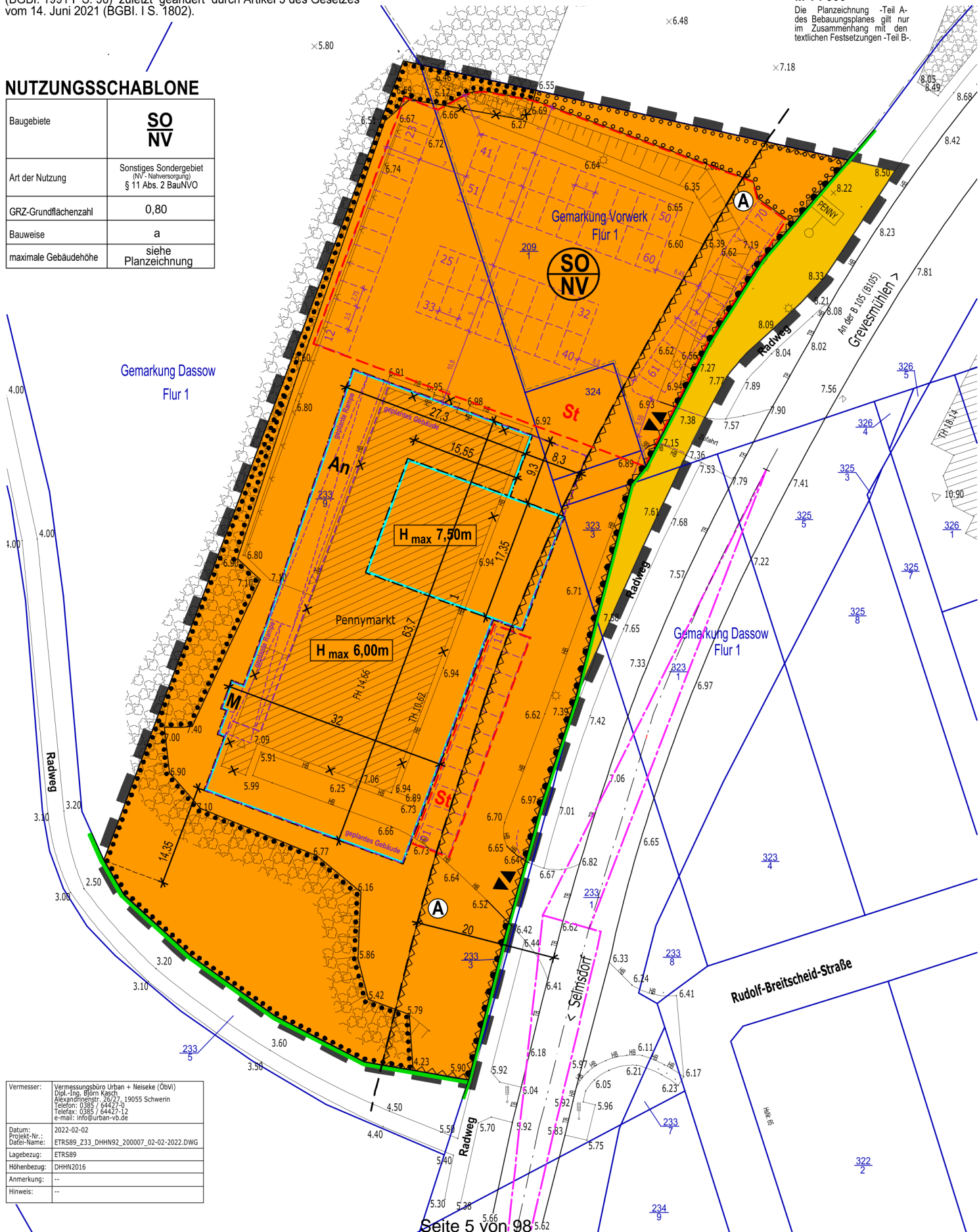


M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|----------------------|--|
| Baugebiete | SO NV |
| Art der Nutzung | Sonstiges Sondergebiet (NV - Nahversorgung) § 11 Abs. 2 BauNVO |
| GRZ-Grundflächenzahl | 0,80 |
| Bauweise | a |
| maximale Gebäudehöhe | siehe Planzeichnung |



| | |
|--------------|--|
| Vermesser: | Vermessungsbüro Urban + Neiseke (Obvli) Dipl.-Ing. Björn Kasch Alexandrinenstr. 26/27, 19055 Schwerin Telefon: 0385 / 64427-0 Telefax: 0385 / 64427-12 e-mail: info@urban-vb.de |
| Datum: | 2022-02-02 |
| Projekt-Nr.: | ETRS89_Z33_DHHN92_200007_02-02-2022.DWG |
| Datei-Name: | ETRS89_Z33_DHHN92_200007_02-02-2022.DWG |
| Lagebezug: | ETRS89 |
| Höhenbezug: | DHHN2016 |
| Anmerkung: | -- |
| Hinweis: | -- |

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

ARCHITEKTURBÜRO
WIECZOREK
BUNDESSTRASSE 13D
25856 NÄTTSTEDT
TELEFON 04846-601460
TELEFAX 04846-601469
architekturbuero-wieczorek.de

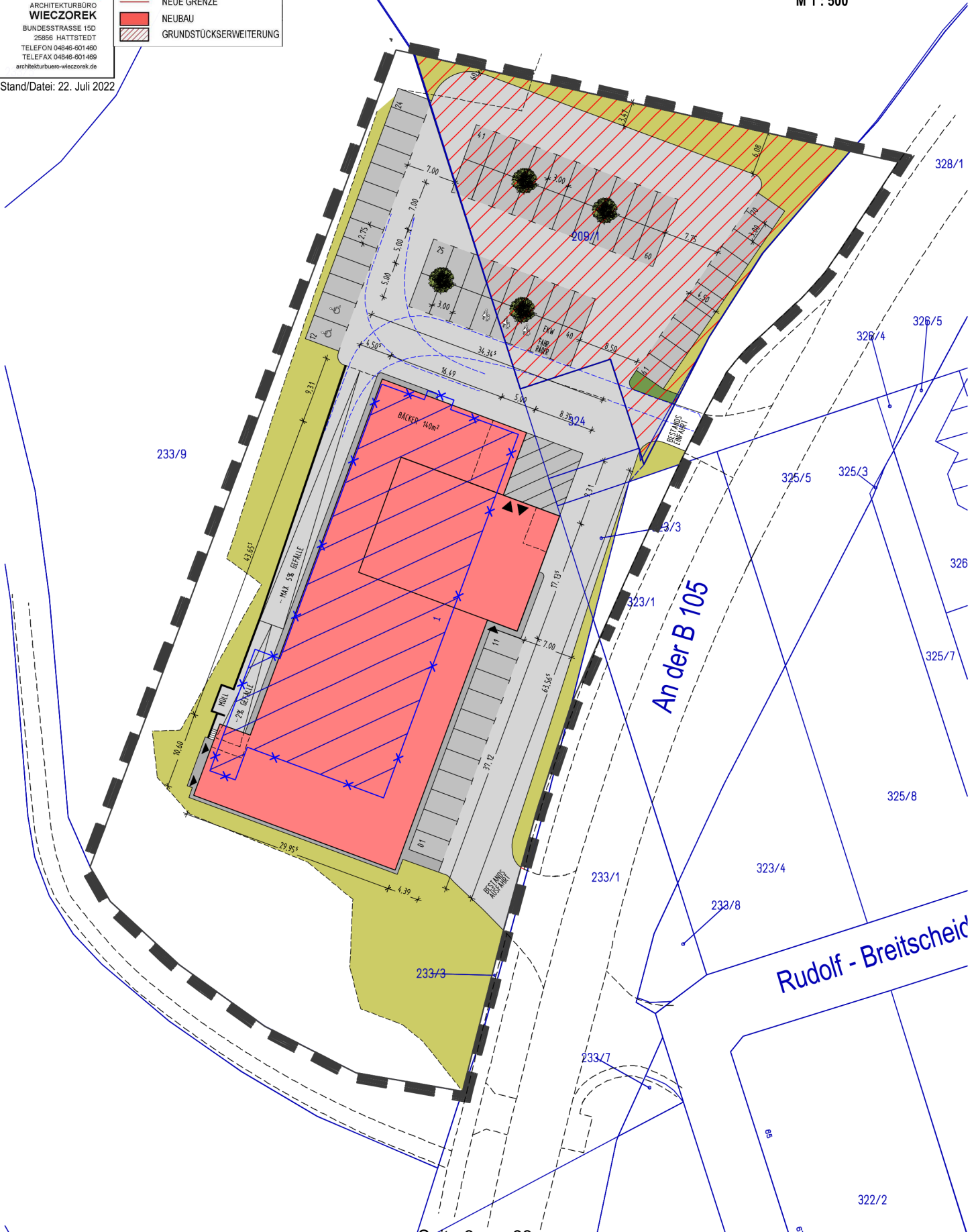
LEGENDE:

- ✖ ABBRUCH
- NEUE GRENZE
- NEUBAU
- GRUNDSTÜCKSERWEITERUNG

Stand/Datei: 22. Juli 2022







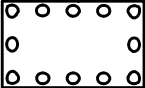
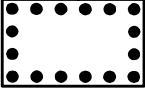





M 1 : 500




PLANZEICHENERKLÄRUNG

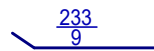



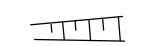
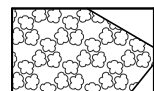

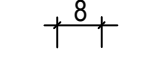


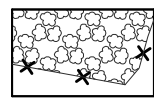

I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | |
|  | Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Nahversorgung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | |
| GRZ 0,80 H _{max} 7,50m | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| a  | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Abweichende Bauweise Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO und § 23 BauNVO |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | |
|  | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | Straßenbegrenzungslinie | |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
|  | Ein- und Ausfahrt | |
| | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
|  | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze (St) | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
|  | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow | § 9 Abs. 7 BauGB |

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | | |
|---|---------------------------------|--|
|  . — . | Anbauverbotszone, hier: 20,00 m | § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 StrWG M-V |
|---|---------------------------------|--|

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|--|
|  | Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer |
|  | vorhandenes Gebäude |
|  | vorhandene Leuchte / Beschilderung |
|  | vorhandener Zaun |
|  | vorhandene Böschung |
|  | vorhandene Gehölze |
|  | Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016 |
|  | Bemaßung in Metern |
|  | Sichtdreieck |
|  | künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude |
|  | künftig entfallende Darstellung, z.B. Gehölze |
|  | geplante Stellplätze geplantes Gebäude mit Rampe - An = Anlieferungszone - M = Müllsammelanlage |

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 39 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger Land in Schönberg erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt amortsüblich erfolgt.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land in Schönberg, Dassower Straße 4 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingestellt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am und amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

11. Die Stadtvertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den
(Siegel)
Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den
(Siegel)
Bürgermeisterin

13. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

SATZUNG

DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT) GEMÄSS § 10 BauGB IN VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m²,
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume,
 - Stellplätze.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

4. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der begleitend zur B 105 festgesetzten Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 105 sind offene Stellplätze im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 ist nur an den mit Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Stellen zulässig. Die nördliche Ein- und Ausfahrt dient nur der Anbindung von den Fahrtrichtungen aus Richtung Grevesmühlen bzw. in Richtung Lübeck. Die südliche Ein- und Ausfahrt dient den Anbindungen uneingeschränkt in beide Richtungen.

Außerhalb der Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind Zufahrtsverbote festgesetzt. Hier sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. In den so festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernelle (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).
Anpflanzungen von Einzelbäumen gemäß textlicher Festsetzung II.2.3 sind zulässig.

- 1.2 Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzte Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Werbeanlagen am Gebäude oder freistehende Werbeanlagen sind ohne wechselndes oder flimmerndes Licht bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der B 105 ist auszuschließen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BODENSCHUTZ

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

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

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

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

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen ist bzw. Maßnahmen in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

8. WALDBELANGE

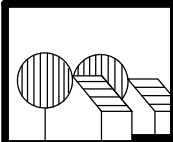
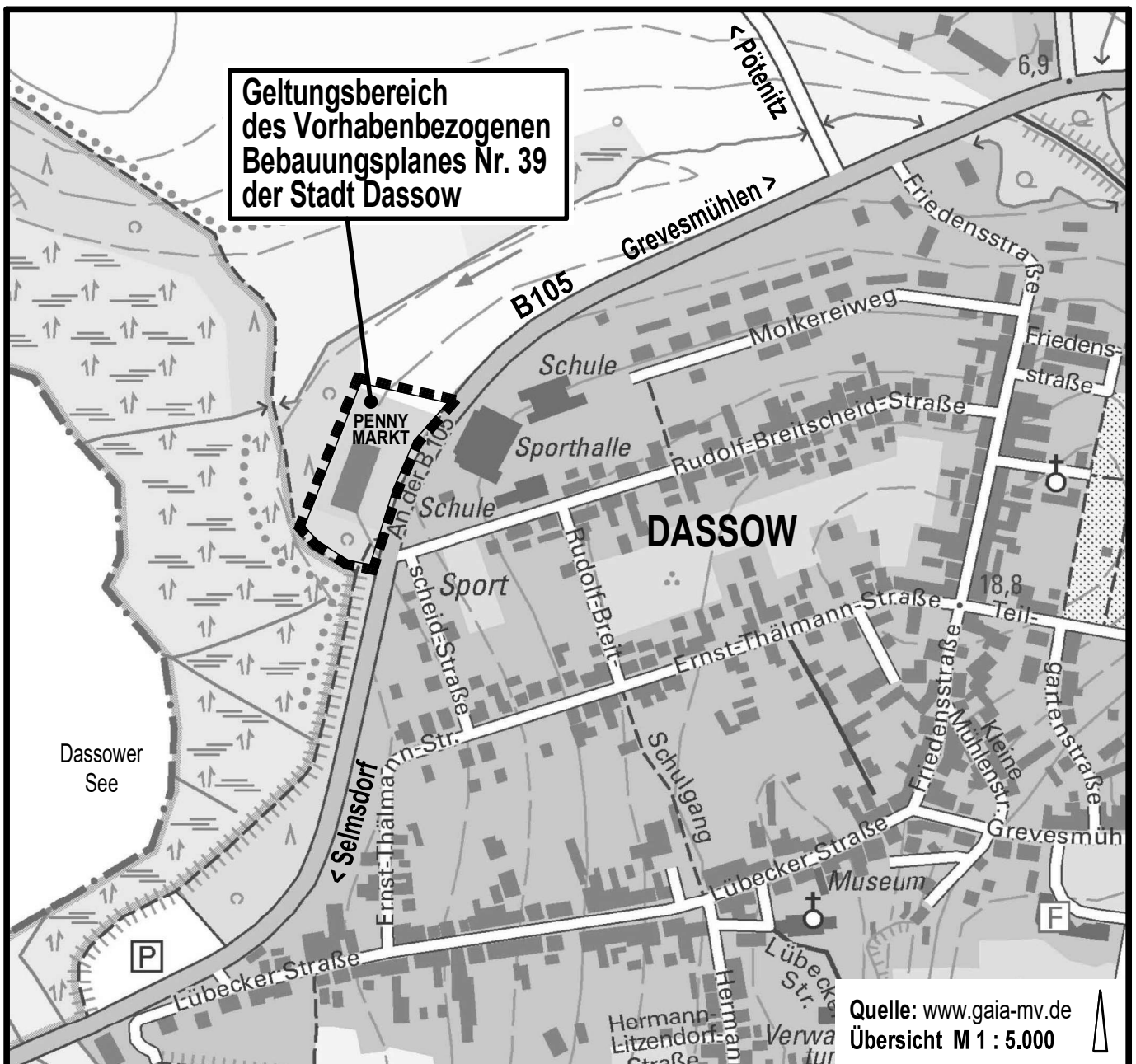
Ursprünglich als flächenhafte Anpflanzung westlich des Penny-Marktes erfolgte Pflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen werden mittlerweile als Wald beurteilt. Da Abbruch und Neubau lageidentisch sind, geht die Stadt Dassow nach Vorabstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Grevesmühlen, von der Herstellung des forstrechtlichen Einvernehmens aus. Dies ist im Rahmen von Vorabstimmungen bestätigt worden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 39

DER STADT DASSOW

NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT
WESTLICH DER B 105
(AM BISHERIGEN STANDORT)



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: September 2022

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--|-----------|
| Teil 1 | 6 |
| Städtebaulicher Teil | 6 |
| 1. Planungsgegenstand | 6 |
| 1.1 Planungsanlass | 6 |
| 1.2 Erforderlichkeit der Planung | 6 |
| 1.3 Lage und Größe des Plangeltungsgebietes | 7 |
| 1.4 Plangrundlage | 7 |
| 1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes | 7 |
| 1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen | 8 |
| 2. Planverfahren | 8 |
| 2.1 Planverfahren | 8 |
| 2.2 Verfahrensdurchführung | 9 |
| 3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen | 9 |
| 3.1 Landesraumentwicklungsprogramm | 9 |
| 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm | 9 |
| 3.3 Flächennutzungsplan | 12 |
| 3.4 Landschaftsplan | 12 |
| 4. Beschreibung des Plangebietes | 13 |
| 5. Planungsziele und Planungsalternativen | 13 |
| 5.1 Planungsziele | 13 |
| 5.2 Städtebauliches Konzept | 13 |
| 5.3 Planungsalternativen | 13 |
| 6. Inhalt des Bebauungsplanes | 14 |
| 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 6.1.1 Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 6.1.4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung | 15 |
| 6.1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 15 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.2 | Grünordnerische Festsetzungen | 15 |
| 6.2.1 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 15 |
| 6.2.2 | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 15 |
| 6.3 | Örtliche Bauvorschriften | 16 |
| 6.3.1 | Werbeanlagen | 16 |
| 6.4 | Nachrichtliche Übernahmen | 16 |
| 6.4.1 | Denkmalschutz - Bodendenkmale | 16 |
| 6.5 | Flächenbilanz | 16 |
| 7. | Verkehrliche Erschließung | 16 |
| 8. | Immissionsschutz | 16 |
| 9. | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | 16 |
| 10. | Ver- und Entsorgung | 17 |
| 10.1 | Trinkwasserversorgung | 17 |
| 10.2 | Schmutzwasserbeseitigung | 17 |
| 10.3 | Niederschlagswasserbeseitigung | 17 |
| 10.4 | Brandschutz/ Löschwasser | 17 |
| 10.5 | Energieversorgung | 18 |
| 10.6 | Gasversorgung | 18 |
| 10.7 | Telekommunikation | 18 |
| 10.8 | Abfallentsorgung | 18 |
| 11. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 19 |
| 11.1 | Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung | 19 |
| 11.2 | Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung | 19 |
| 11.3 | Verkehrliche Auswirkungen | 19 |
| 11.4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 19 |
| 11.5 | Kosten | 19 |
| 11.6 | Realisierung des Bebauungsplanes | 19 |
| 12. | Hinweise und Empfehlungen | 19 |
| 12.1 | Bodenschutz | 19 |
| 12.2 | Abfall- und Kreislaufwirtschaft | 20 |
| 12.3 | Grundwasserschutz | 20 |
| 12.4 | Munitionsfunde | 20 |
| 12.5 | Ver- und Entsorgungsleitungen | 20 |
| 12.6 | Artenschutz | 21 |
| 12.7 | Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten | 21 |
| 12.8 | Waldbelange | 22 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| TEIL 2 | Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht | 23 |
| 1. | Anlass und Aufgabenstellung | 23 |
| 2. | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes | 23 |
| 3. | Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden | 23 |
| 4. | Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne | 23 |
| 4.1 | Fachgesetze | 23 |
| 4.2 | Fachpläne | 25 |
| 4.2.1 | Landesraumentwicklungsprogramm | 25 |
| 4.2.2 | Regionales Raumentwicklungsprogramm | 25 |
| 4.2.3 | Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern | 26 |
| 4.2.4 | Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg | 26 |
| 4.2.5 | Flächennutzungsplan | 27 |
| 4.2.6 | Landschaftsplan | 27 |
| 4.3 | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 27 |
| 5. | Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 45 |
| 6. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 45 |
| 6.1 | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens | 45 |
| 6.2 | Bewertungsmethodik | 46 |
| 6.3 | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario) | 47 |
| 6.3.1 | Schutzgut Tiere | 47 |
| 6.3.2 | Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt | 49 |
| 6.3.3 | Schutzgut Fläche | 49 |
| 6.3.4 | Schutzgut Boden | 50 |
| 6.3.5 | Schutzgut Wasser | 50 |
| 6.3.6 | Schutzgut Luft und Schutzgut Klima | 51 |
| 6.3.7 | Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft | 51 |
| 6.3.8 | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild | 53 |
| 6.3.9 | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | 54 |
| 6.3.10 | Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 54 |
| 6.4 | Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 54 |
| 6.5 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 54 |
| 6.5.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 54 |
| 6.5.2 | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche | 55 |
| 6.5.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 56 |
| 6.5.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 57 |
| 6.5.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima | 58 |
| 6.5.6 | Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete | 59 |
| 6.5.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild | 59 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 6.5.8 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | 60 |
| 6.5.9 | Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter | 61 |
| 6.5.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 61 |
| 6.5.11 | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | 62 |
| 6.5.12 | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | 62 |
| 6.5.13 | Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes | 62 |
| 6.5.14 | Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 62 |
| 6.5.15 | Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind | 63 |
| 6.5.16 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt | 63 |
| 6.5.17 | Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten | 63 |
| 6.5.18 | Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels | 63 |
| 6.5.19 | Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe | 63 |
| 7. | Aussagen zum Artenschutz | 63 |
| 8. | Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung | 65 |
| 9. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | 65 |
| 9.1 | Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung | 65 |
| 9.2 | Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen | 66 |
| 9.3 | Externe Ausgleichsmaßnahmen | 66 |
| 10. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 66 |
| 11. | Zusätzliche Angaben | 67 |
| 11.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 67 |
| 11.2 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans | 67 |
| 11.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 68 |
| 11.4 | Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden | 70 |
| TEIL 3 | Ausfertigung | 72 |
| 1. | Beschluss über die Begründung | 72 |
| 2. | Arbeitsvermerke | 72 |

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | SEITE |
|---|-------|
| Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 | 7 |
| Abb. 2: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Planstand Entwurf) | 27 |
| Abb. 3: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot) | 28 |
| Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot) | 33 |
| Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot) | 36 |
| Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete (LSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot) | 37 |
| Abb. 7: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot) | 42 |
| Abb. 8: Beschreibung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot) bezogen auf vorherige Abbildung | 43 |
| Abb. 9: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotoptypen (Bestand; Aufnahmen 2017)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet | 44 |
| Abb. 10: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotoptypen/ Arten und Lebensraumpotential (Bewertung)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet | 44 |
| Abb. 11: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot) | 45 |
| Abb. 12: Lage der Kopfweide (Luftbild auf dem Lageplan) | 49 |
| Abb. 13: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Luftbild | 65 |

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg im Nordwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Die Stadt Dassow beabsichtigt die Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B105 (am bisherigen Standort). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Parallel wird das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow fortgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für den Einzelhandel formuliert.

Die Stadt Dassow berücksichtigt die Entwicklungsabsichten des Penny Marktes am bisherigen Standort. Der Standort des Penny Einkaufsmarktes an der Umgehungsstraße im Zuge der B105 im westlichen Stadtbereich hat seine Entwicklungsziele und Absichten bekundet. Anstelle der bisherigen Außenbereichsfläche im Flächennutzungsplan ist die Darstellung des Sondergebietes vorgesehen. Daneben sieht die Stadt Dassow auch weitergehend Zielsetzungen für die Ergänzung des bestehenden Einkaufsmarktes von Norma im Osten des Stadtgebietes. Hier ist im Einzelhandelskonzept die Reservefläche für einen Vollsortimenter vorgesehen.

Die Stadt Dassow hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Stadt Dassow verfügt über den Einzelhandelsstandort Penny an der B 105. Der Penny Markt wird seit den 1990er Jahren betrieben.

Es besteht das Ziel, den Penny Markt an die heutigen Anforderungen anzupassen und den Penny Markt entsprechend heutigen Käufer- und Kundenverhaltens anzupassen. Es ist das Ziel, den Penny Markt auch unter energetischen Gesichtspunkten neu zu gestalten. Die baulichen Anforderungen an die heutige Entwicklung sind zu berücksichtigen. Im Vorfeld fanden bereits Abstimmungen zur Verkehrsanbindung statt. Die abschließende Regelung soll im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgen.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Dassow stellt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) die planungsrechtliche Grundlage für eine Vergrößerung des Discounters her. Die Neuerrichtung des Discounters ist erforderlich, weil der in den 1990er-Jahren errichtete Penny Markt nicht mehr die heutigen Anforderungen erfüllt. Zudem besteht bisher keine planungsrechtliche Grundlage. Als Voraussetzung für den Ersatzneubau wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der B 105 (am bisherigen Standort). Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die B 105,
- im Süden und im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg bzw. Gehölzflächen am Geh- und Radweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.005 m².

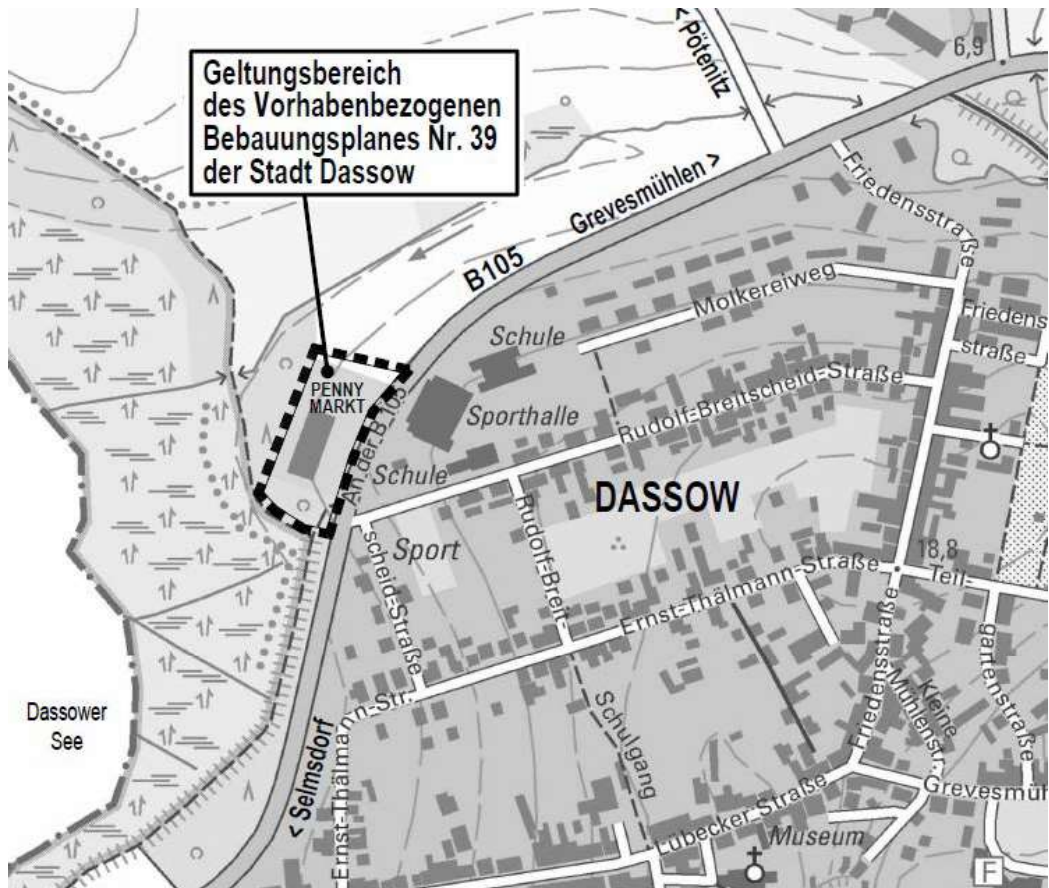


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016 und dem Lagebezug ETRS89, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban und Neiseke, Schwerin, mit Stand vom 2022-02-02.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, der
- Verfahrensübersicht und dem
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.10.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

2.1 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

2.2 Verfahrensdurchführung

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat sich die Stadt Dassow für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 entschieden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 gefasst.

Die Stadt Dassow hat frühzeitig die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit den städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vom 22.12.2021 mit dem Bewertungsergebnis vor, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Darüber hinaus wurden bereits Abstimmungen mit den maßgeblichen Behörden und TÖB durchgeführt:

- mit dem Straßenbauamt zur Regelung der verkehrlichen Anbindung,
- mit der Forstbehörde zur Vereinbarkeit mit den forstlichen Belangen.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden die Ziele und Grundsätze für die Region bestimmt.

Das Grundzentrum Dassow wird mit der Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung gestärkt und weiterentwickelt.

Die Stadt Dassow hat zu den beabsichtigten Planungszielen eine Planungsanzeige gestellt. Entsprechend dem Bewertungsergebnis durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung vom 22.12.2021 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen nochmals bestätigt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Für die Stadt Dassow
z.Hd. Frau Watermann
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Bastrop
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: johann.bastrop@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-106/21
Datum: 22.12.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),
EM VIII 360

Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny westlich der B 105“ der Stadt Dassow

Planungsanzeige gem. § 17 bzw. § 20 LPIG
Ihr Schreiben vom: 21.07.2021 (Posteingang: 29.07.2021)
Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Watermann,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat die Planungsanzeige des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105“ bestehend aus einer Vorhabenbeschreibung, einer Übersichtskarte, die Begründung der Zielsetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow vorgelegen.

Planungsziel ist es, den seit den 1990iger Jahren bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounter an der B 105 am Standort neu zu errichten. Damit geht ein Verkaufsflächenzuwachs von

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

derzeit ca. 820 m² (780 m² Penny und 40 m² Backshop) auf ca. 1140 m² (1000 m² Penny und 140 m² Backshop) einher. Mit dem modernen Konzept soll der Markt an das heutige Käufer- und Kundenverhalten angepasst sowie energetisch neugestaltet werden. Für den Bereich des Einzelhandels ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar.

Das Vorhabengebiet wird bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.2 BauGB zu entsprechen soll mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil 1), Änderungsbereich 21, die Fläche künftig als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung

Der Stadt Dassow wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, zu denen auch die Stadt Dassow gehört, sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. Programmsätze 3.2.2 (2 und 3) RREP WM.

Mit Schreiben vom 30.10.2020, in Verbindung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil 1), wurde der Stadt Dassow mitgeteilt, dass gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) Z LEP M-V 2016 zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln sind. Dieser langfristige Strategieplan, die Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbeort sowie die künftige Sicherung des Einzelhandels für die Daseinsvorsorge, wurde für die Stadt erarbeitet.

Mit der vorgesehenen Flächenerweiterung des Penny-Marktes auf ca. 1140 m² Vfl. wird die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, so dass insbesondere das Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) 2016 als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Das Grundzentrum Dassow ist somit für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten prinzipiell geeignet.

Die Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt mit Backshop und Cafe mit insgesamt ca. 1140 m² Vfl.) sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Die Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben keine nennenswerten Kaufkraftabflüsse aus dem Umland generieren wird und vorrangig der Versorgung des raumordnerischen Nahbereichs der Stadt Dassow dient. Die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Ortskern von Dassow nicht als zentraler Versorgungsbe- reich definiert werden kann. Die Einschätzung erfolgt aufgrund der fehlenden Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort. Eine Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Das Vorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V.

Bei der geplanten Sonderbaufläche für den Einzelhandel handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort außerhalb des Bogens der B 105. Die Versorgung erfolgt, auch fußläufig, gerade für das westliche Stadtgebiet. Der Standort stellt sich aus heutiger raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht als ideal heraus. Aus diesem Grund und als Ergebnis eines Vor-Ort-Termins vom 24.09.2021 wurden fünf weitere Standorte im Stadtgebiet als Alternativen für den notwendigen Neubau untersucht. Die dabei verwendeten Kriterien wie die Nahversorgungsfunktion, die Anbindung an den ÖPNV, PKW-Erreichbarkeit, der Flächengröße und Verfügbarkeit stellen heraus, dass über den Bestandsstandort auch die zukünftige Nahversorgung des westlichen Stadtgebietes erfolgen soll. Dieser Einschätzung wird gefolgt. Das Vorhaben wird raumordnerisch, mit dem Hinweis auf die spezielle städtebauliche Situation der Stadt Dassow, mitgetragen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben vB-Plan Nr.39 „Ersatz (Ersatzneubau) Penny Markt an der B105“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze 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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Johann Bastrop

3.3 Flächennutzungsplan

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Stadt Dassow außerhalb des Bogens der Bundesstraße 105. Der Standort des Penny Marktes ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die aufgrund des vorhandenen Bestandes des Penny Marktes für den Ersatzneubau genutzt werden soll. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Bedeutung für die Stadt Dassow wird dieser Ersatzneubau durch die Stadtvertretung/Stadt Dassow gewünscht.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die als Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Neubekanntmachung der Stadt Dassow dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt (das Verfahren zur 1. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird durchgeführt), um den Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

3.4 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Im Landschaftsplan werden die Zielsetzungen entsprechend berücksichtigt.

4. Beschreibung des Plangebietes

Der Standort des Plangebietes befindet sich westlich der B 105. Es handelt sich um eine Nachnutzung am bisherigen Standort. Eine weitere Ausdehnung in westliche Richtung erfolgt nicht. Die vorhandene verkehrliche Anbindung soll auch weiterhin genutzt werden.

Die in der Umgebung vorhandene naturräumliche und landschaftliche Situation wird im Rahmen der Planaufstellung beachtet. Eine Bewertung der Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete wird durchgeführt. Die verkehrliche Anbindung ist über die Einbindung in die B 105 gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Einbindung in die vorhandenen Netze der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Realisierung des Planes ist aufgrund der geregelten Eigentumsverhältnisse gesichert.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Planungsziel ist die Errichtung des Ersatzneubaus des Penny Marktes westlich der B105 (am bisherigen Standort).

In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde eine „Auswirkungsanalyse PENNY-Erweiterung Dassow 2021“ durch „CIMA“ erstellt. Diese wird als Grundlage für die Bewertung genutzt.

Aus Sicht der Stadt Dassow ist der Penny Markt geeignet, insbesondere die Versorgung des westlichen Stadtbereiches stadtnah zu erfüllen.

Die Planungsziele bestehen im Folgenden:

- Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes am Standort des bisherigen Penny Marktes.
- Die Verkaufsfläche ist mit 1.140 m² (1.000 m² Penny zzgl. 140 m² Backshop) vorgesehen.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen für eine Verkaufsfläche von 1.200 m² erfolgen.

Die Planbereichsgrenzen sind sowohl dem Plankonzept als auch dem Übersichtsplan zu entnehmen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept spiegelt sich im Vorhaben- und Erschließungsplan wieder.

5.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden durch die Stadt Dassow im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung der Neubekanntmachung überprüft.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m²,
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
- Räume für die Verwaltung,
- Sozialräume,
- Stellplätze.

Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

6.1.4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der begleitend zur B 105 festgesetzten Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 105 sind offene Stellplätze im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung zulässig.

6.1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 ist nur an den mit Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Stellen zulässig. Die nördliche Ein- und Ausfahrt dient nur der Anbindung von den Fahrtrichtungen aus Richtung Grevesmühlen bzw. in Richtung Lübeck. Die südliche Ein- und Ausfahrt dient den Anbindungen uneingeschränkt in beide Richtungen.

Außerhalb der Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind Zufahrtsverbote festgesetzt. Hier sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. In den so festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

6.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernelle (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).
Anpflanzungen von Einzelbäumen gemäß textlicher Festsetzung II.2.3 sind zulässig.

Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzte Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

6.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ersetzen.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Werbeanlagen am Gebäude oder freistehende Werbeanlagen sind ohne wechselndes oder flimmerndes Licht bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der B 105 ist auszuschließen.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.4.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

6.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) beträgt ca. 0,8 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| | |
|---|---------|
| für das sonstige Sondergebiet Nahversorgung | 0,76 ha |
| für die Straßenverkehrsfläche der B 105 | 0,04 ha |

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine zweifache Anbindung an die B 105. Die nördliche Anbindung ist eine richtungsbezogene Anbindung der Fahrtrichtung Grevesmühlen-Lübeck. Die südliche Anbindung lässt die Ein- und Ausfahrt jeweils in beide Fahrtrichtungen zu.

Die Einbindung in das örtliche Fuß- und Radwegenetz ist gegeben.

8. Immissionsschutz

Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich keine veränderten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Bewertung der Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde der Artenschutzfachbericht erstellt.

Auswirkungen auf die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien werden bewertet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Siehe hierzu den Umweltbericht.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Der Trinkwasserhausanschluss ist auf dem Grundstück bereits vorgestreckt worden, sollte dieser für das geplante Vorhaben nicht ausreichen, wird ein neuer Hausanschluss verlegt. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Der Bau und die Nutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen einer Genehmigung.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des ZVG eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZVG zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet der Stadt Dassow obliegt dem Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Der Penny Markt wird am vorhandenen Standort bereits betrieben. Die Nachweise zur ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind bis zum Satzungsbeschluss zu erbringen.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können. Über das vorhandene Trinkwassernetz soll der Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

10.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Stadt Dassow wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.DIS AG vorhanden. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Umverlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

10.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Trave Netz GmbH. Ein Gasanschluss wird nach den derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers nicht benötigt.

Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

10.7 Telekommunikation

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren abzustimmen.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Für die Sicherung der Nahversorgungsfunktion ist die Neuerrichtung des Penny Marktes wesentliche Voraussetzung; insbesondere zur Versorgung des westlichen Bereiches der Stadt Dassow.

11.2 Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung

Neben der Funktion als Nahversorger ist der Penny Markt gleichzeitig auch Arbeitgeber. Durch den Ersatzbau und die gleichzeitige Vergrößerung wird primär sichergestellt, dass der Penny Markt auch zukünftig im Wettbewerb mit vergleichbaren Märkten in der Umgebung einen attraktiven Standort in Dassow zur Verfügung hat und somit die Arbeitsplätze langfristig gesichert werden können. Sekundäre Folge ist durch die Stärkung des Grundzentrums auch ein positiver Impuls auf die ökonomische Entwicklung.

11.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Einbindung in das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt wie bisher. Somit sind keine Auswirkungen damit verbunden.

11.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung bewertet und dargestellt.

11.5 Kosten

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden. Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Bei Erfordernis werden konkrete Regelungen in einem Durchführungsvertrag getroffen.

Mit Folgekosten für die Stadt Dassow ist nicht zu rechnen, da keine öffentlichen Verkehrsflächen/ Grünflächen hergestellt und nachfolgend unterhalten werden müssen.

11.6 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

12. Hinweise und Empfehlungen

12.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei

Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

12.3 Grundwasserschutz

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

12.4 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

12.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

12.6 Artenschutz

Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen ist bzw. Maßnahmen in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämuungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

12.7 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

12.8 Waldbelange

Ursprünglich als flächenhafte Anpflanzung westlich des Penny-Marktes erfolgte Pflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen werden mittlerweile als Wald beurteilt. Da Abbruch und Neubau lageidentisch sind, geht die Stadt Dassow nach Vorabstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Grevesmühlen, von der Herstellung des forstrechtlichen Einvernehmens aus. Dies ist im Rahmen von Vorabstimmungen bestätigt worden.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass für die Aufstellung der Bauleitplanung ist der Neubau (Ersatzneubau) für den Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort). Da planungsrechtliche Grundlagen nicht bestehen, ist die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlich.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Planungsziele bestehen im Folgenden:

- Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes am Standort des bisherigen Penny Marktes.
- Die Verkaufsfläche ist mit 1.140 m² (1.000 m² Penny zzgl. 140 m² Backshop) vorgesehen.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen für eine Verkaufsfläche von 1.200 m² erfolgen.

3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Planvorhaben wird als Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt realisiert. Es werden überwiegend bereits bebaute und genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzliche Inanspruchnahme ist gering. Insofern entstehen kaum zusätzliche Flächenversiegelungen. Die beabsichtigten Zielsetzungen und Festsetzungen sind in der Begründung-Teil 1 und im Text, Teil B dargelegt. Der Bedarf an zusätzlichen Grund und Boden ist gering.

4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

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

4.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme

und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert. Am Rand im äußersten Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine stark pflegebedürftige alte Kopfweide, die zu pflegen und erhalten ist.

4.2 Fachpläne

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. Diese wurden in der „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines Penny Lebensmittelversorgers in der Stadt Dassow“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck) für den am Standort vorhandenen Penny Markt dargestellt.

In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen (LEP M-V Programmsatz 6.1 (6) **(Z)**).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege.

4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

In allen Teilräumen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastruktur bedarfsorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden. Dabei soll eine Grundversorgung mindestens in den Zentralen Orten gewährleistet werden (RREP WM Programmsatz 6.1 (2)).

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.1 (2) **(Z)** ist Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener

Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt an dem Standort unter Berücksichtigung der Anpassung des vorhandenen Marktes an zeitgemäße marktübliche Anforderungen. Eine geringfügige Inanspruchnahme von Freiflächen ist in der Arrondierung der Fläche begründet.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden RREP WM Programmsatz 5.1.4 (3) (G).

4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a. folgende Aussagen für das Stadtgebiet Dassow:

- Teile des Stadtgebietes werden als Wald und Grünland/Röhricht mit einer mittleren bis hohen (Bewertungsstufe 2) und teilweise hohen bis sehr hohen (Bewertungsstufe 3) Bewertung dargestellt.
- Im Stadtbereich sind überwiegend grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/Tieflehme zu finden.
- Die Grundwasserneubildung wird überwiegend mit mittlerer Bedeutung (durchschnittlich 10-15%) eingestuft. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine mittlere Bedeutung ($> 500 \leq 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$).
- Hinsichtlich des Landschaftsbildpotenziales wird für den Stadtbereich Dassow die Bundesstraße 105 als störendes Landschaftsbildelement dargestellt. Als wertvolle Landschaftsbildelemente sind markante Alleen, architektonische Höhendominante, Aussichtspunkte Seen und Küstengewässer, Grünland- und Röhricht- sowie Waldflächen und Fließgewässer vorhanden.
- Für die Stepenitz ist die gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten dargestellt.
- Es sind Bereiche eines Raumes mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen und mit guter Erschließung durch Wanderwege vorhanden.
- Es sind weiterhin Räume mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen verortet.
- Die terrestrischen Naturräume sind durch Grundmoräne und Endmoräne geprägt.

Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 kann in Vereinbarung mit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern gebracht werden. Detaillierte Zielsetzungen für das Plangebiet sind auch aufgrund der Maßstabebene bedingt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht enthalten. Die allgemeinen Zielsetzungen können umgesetzt werden.

4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow keine weiteren Umweltziele

formuliert. Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

4.2.5 Flächennutzungsplan

Die sich in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung stellt für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel dar (siehe nachfolgende Abbildung). Der vorhandene Wanderweg ist als Punktlinie dargestellt.

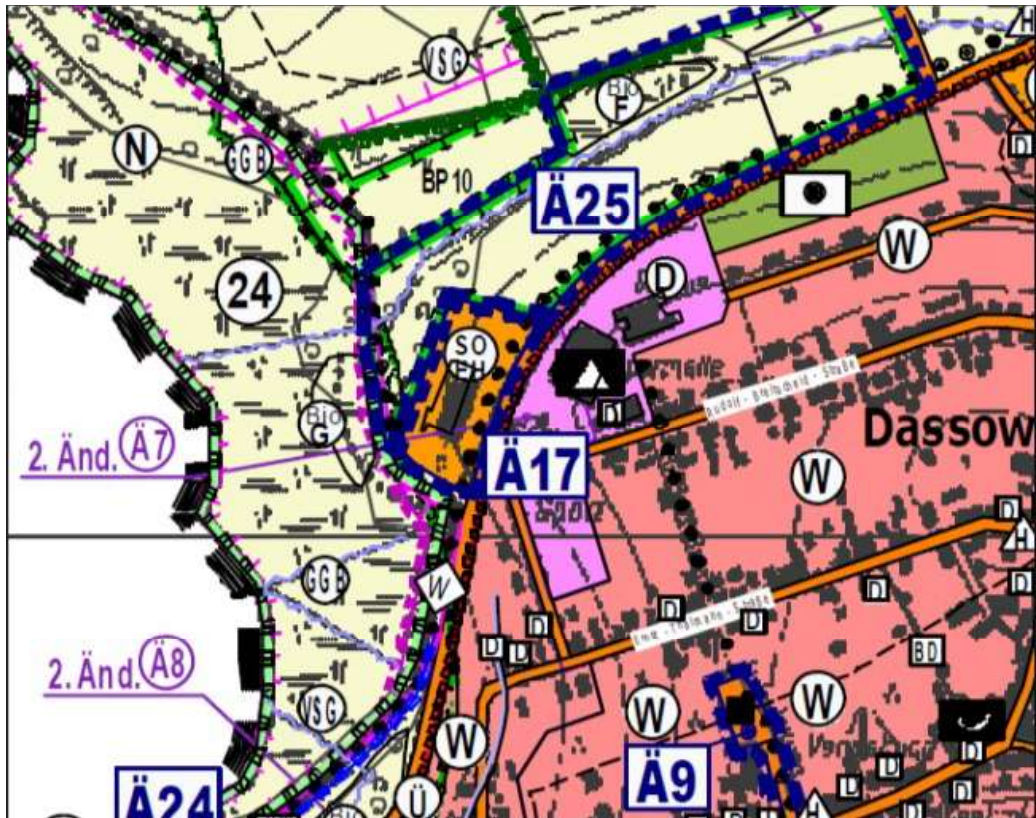


Abb. 2: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Planstand Entwurf)

Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022

4.2.6 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 39 kann als vereinbar mit den Zielen des Landschaftsplanes gesehen und betrachtet werden. Die Fläche westlich des Plangebietes wird weiterhin als Fläche für den Schutz der FFH-Lebensraumtypen des Natura 2000-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE_2031-301) berücksichtigt.

Die Grundzüge der landschaftlichen Entwicklung werden aus Sicht der Stadt Dassow dadurch nicht berührt. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich folgende Natura 2000 – Gebiete:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):

- DE_2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (westlich angrenzend)
- DE_2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, (ca. 0,4 km entfernt in südlicher Richtung)

Das Schutzgebiet Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ wird näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet.

Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und -ziele sind durch den bereits bestehenden Markt nicht darstellbar. Der Standort wird als Lebensmittelmarkt seit 1990 genutzt. Durch den bestehenden Markt ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen.

Die Erweiterungsabsichten von ca. 300 m² zusätzlicher Verkaufsfläche, begründet durch die Anpassung des Lebensmitteldiscounters an zeitgemäße marktübliche Anforderungen, führen zu keinen anderen Auswirkungen auf die Schutzgebiete wie der bestehende Markt. Auf die bestehenden Vorbelastungen wird hingewiesen.

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

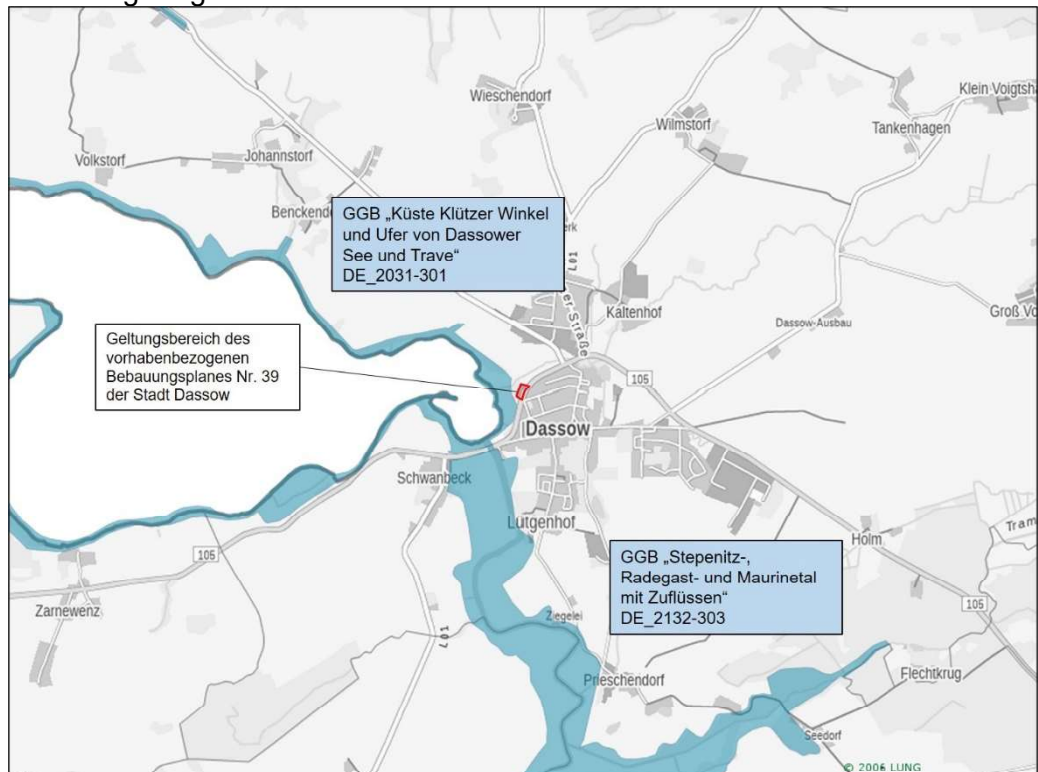


Abb. 3: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (**GGB**) „**Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave**“ hat eine Fläche von etwa 3.570 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Das Gebiet umfasst das Steilufer von Klützhöved bis zur Untertrave inklusive eines davor gelegenen Streifens der Ostseeküste zwischen Priwall und der Boltenhagener Bucht sowie die Ufer- und Verlandungsgürtel des Dassower Sees und der Pötenitzer Wiek.“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2015) wie folgt beschrieben:
„Der Schutzzweck für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee, der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Wald-Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund im marinen Bereich, auch der Fischotter und die Schmale und Bauchige Windeschnecke zählen. Die großflächigen Riffe (LRT 1170) weisen ebenso wie die einjährigen Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220), die Weißdünen (LRT 2120), die Dünen mit Sanddorn (LRT 2160), die dystrophen Gewässer (LRT 3160), die Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260), die Waldmeister-Buchenwälder (LRT 9130) und die Kiefernwälder der sarmatischen Steppe (LRT 91U0) aktuell einen günstigen Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Besonders hervorhebenswert ist der hervorragende Erhaltungszustand der überwiegend aktiven und den Charakter des FFH-Gebietes prägenden Steilküsten (LRT 1230), zu deren Erhalt die Sicherung der natürlichen Küstendynamik und der bestehenden Störungsarmut unabdingbar sind. Die Strandseen/ Lagunen (LRT 1150*), die Atlantischen Salzwiesen (LRT 1330), die Primärdünen (LRT 2110), die eutrophen Stillgewässer (LRT 3150), die pflegeabhängigen KalkTrockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwingrasenmoore (LRT 7140) und die Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180) befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand, der durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern ist. Dem Erhalt und der Entwicklung der prioritären Graudünen (LRT 2130*) mit ihrer seltenen Magerrasenvegetation ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sie sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und sukzessionsbedingt von erheblichen Flächenverlusten bedroht sind. Ihnen ist gegenüber konkurrierenden Erhaltungszielen (z. B. Zulassen der natürlichen Sukzession und Entwicklung zum LRT 2160) der Vorrang zu geben. Da die Neubildung von Dünenstadien aufgrund ungünstiger (natürlicher) Voraussetzungen nur eingeschränkt ablaufen kann, ist die Etablierung eines kontinuierlichen Pflegeregimes erforderlich, das die Offenhaltung der Graudünen-Standorte sichert. Untrennbar mit der Ostsee, den Küstenbiotopen, den Gewässern und Mooren des FFH-Gebietes DE 2031-301 verbunden sind die Habitate von sechs Anhang II-Arten. Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmalere und Bauchiger Windelschnecke ist durch Maßnahmen des Schutzes langfristig abzusichern. Die charakteristischen Habitate der marinen Säuger Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund, die sich zumindest zeitweise im FFH-Gebiet aufhalten, sind in ihrem aktuellen Zustand zu sichern.“

Dem Standarddatenbogen für das GGB „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Bedeutung des Gebietes:

Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, Schwerpunktorkommen von FFH-LRT, Häufung von FFH-LRT und prioritären FFH-LRT, großflächige Komplexbildung

Verletzlichkeit:

Landwirtschaftliche Nutzungen, Wiederaufforstungen (auf Waldbodenflächen), Wassersport, Wandern, Reiten, Radfahren, Klettern, Bergsteigen, Höhlenerkundungen, Segelflug, Paragleiten, Leichtflugzeuge, Drachenflug, Ballonfahren, sonstige outdoor-Aktivitäten, sonstige Sport- und Freizeiteinrichtungen

Schutzzweck:

Erhalt und teilweise Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen u. Küstenlebensraumtypen, Gewässer-, Moor- und Wald-LRT sowie mit charakteristischen FFH-Arten

Lebensraumtypen innerhalb des FFH-Gebietes und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (EHZ=Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis schlecht):

Tab. 1: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2031-301

| EU-Code | Lebensraumtyp | EHZ | Gesamtbeurteilung |
|---------|--|-----|-------------------|
| 1230 | Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation | A | A |
| 1330 | Atlantische Salzwiesen (<i>Glaucopuccinellietalia maritimae</i>) | C | C |
| 2160 | Dünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i> | C | C |
| 3160 | Dystrophe Seen und Teiche | B | B |
| 1210 | Einjährige Spülsäume | B | B |
| 2130 | Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) | C | C |
| 3260 | Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des <i>Callitricho-Batrachion</i> | B | C |
| 91U0 | Kiefernwälder der sarmatischen Steppe | C | C |
| 1220 | Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände | B | B |
| 3150 | Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i> | C | C |
| 6210 | Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>) | B | C |
| 2110 | Primärdünen | C | C |
| 1170 | Riffe | B | B |
| 9180 | Schlucht- und Hangmischwälder <i>Tilio-Acerionr</i> | C | C |
| 7140 | Übergangs- und Schwinggrasemoore | C | C |
| 9130 | Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>) | A | B |
| 2120 | Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila</i>) | B | B |

| EU-Code | Lebensraumtyp | EHZ | Gesamtbeurteilung |
|---------|-------------------|-----|-------------------|
| | <i>arenaria</i>) | | |

Zielarten innerhalb des FFH-Gebietes und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (EHZ=Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis schlecht):

Tab. 2: Zielarten nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2031-301

| EU-Code | Art | EHZ | Gesamtbeurteilung |
|---------|--|--------------|-------------------|
| 1014 | Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>) | A | C |
| 1016 | Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>) | A | C |
| 1355 | Fischotter (<i>Lutra lutra</i>) | A | C |
| 1365 | Seehund (<i>Phoca vitulina</i>) | C | C |
| 1364 | Kegelrobbe (<i>Halichoerus grypus</i>) | C | C |
| 1351 | Schweinswal (<i>Phocoena phocoena</i>) | Keine Angabe | Keine Angabe |

Im Standarddatenbogen für das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

Lebensraumklassen innerhalb des FFH-Gebietes nach Standarddatenbogen:

Tab. 3: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE_2031-301

| Code | Lebensraumklasse | Flächenanteil [%] |
|------|--|-------------------|
| N01 | Meeresgebiete und -arme | 80 |
| N04 | Küstendünen; Sandstrände, Machair | 1 |
| N05 | Strandgestein, Felsküsten, Inselchen | 1 |
| N06 | Binnengewässer (stehend und fließend) | 1 |
| N07 | Moore, Sümpfe, Uferbewuchs | 2 |
| N08 | Heide, Gestrüpp, Macchia, Phrygana | 1 |
| N09 | Trockenrasen, Steppen | 2 |
| N10 | Feuchtes und mesophiles Grünland | 2 |
| N15 | Anderes Ackerland | 1 |
| N16 | Laubwald | 9 |
| N17 | Nadelwald | 1 |
| N19 | Mischwald | 1 |
| N23 | Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete) | 1 |
| | Flächenanteil insgesamt | 100 |

Für das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ liegt ein Managementplan mit Stand 2015 vor.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „**Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen**“ hat eine Fläche von etwa 1.449 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: *„Aus fünf Fließgewässern gebildetes komplexes Gebiet mit Erlen-Eschenwäldern, feuchten Hochstaudenfluren und Grünlandbereichen. Neben Hangwäldern gehören Kalkflachmoore und Salzwiesenreste sowie eine wertvolle Gewässerfauna zur Ausstattung.“*

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2015) wie folgt beschrieben: *„Schutzzweck des FFH-Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Maurineniederung“ ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen. Dies sind im Gebiet eutrophe Seen, Fließgewässer, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Buchenwälder, Moorwälder und Auenwälder. Weiterhin sind die Habitate der Anhang-II-Arten zu erhalten. Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und nach Möglichkeit auch die Entwicklung der Fließgewässersysteme mit naturnaher Gewässerdynamik, gewässertypischen Uferstrukturen, hohen Sauerstoffkonzentrationen und geringen organischen Belastungen sowie der Bachauen mit einem naturnahen Landschaftswasserhaushalt. Eine Sicherung und Wiederherstellung der LRT Fließgewässer, oligo- bis mesotrophe und eutrophe Seen (Kleingewässer, Altarme) sowie für das Habitat des Fischotters. Die ökologische Durchgängigkeit ist für die Sicherung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Fischarten nach Anhang II langfristig sicherzustellen. Gehölzbiotop am Ufer sind für die Sicherung der Fischarten nach Anhang II, der gemeinen Flussmuschel und für den Eisvogel zu sichern und zu fördern. Auch der Erhalt und die teilweise Entwicklung nutzungsabhängiger Lebensraumtypen (Salzwiesen, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore) ist Schutzzweck des Gebietes. Die HainsimsenBuchenwälder sowie Auwälder sind zu erhalten, der Schlucht- und Hangmischwald vorrangig zu entwickeln. Besondere Beachtung gilt dabei dem Auwald und dem Schlucht- und Hangmischwald als prioritärer Lebensraum. Der günstige Erhaltungszustand der Habitate der Fische (Steinbeißer, Schlammpeitzger), der Flussmuschel und des Fischotters ist zu sichern und zu entwickeln. Die Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer ist insbesondere für die Entwicklung der Habitate von Bachneunaugen und der Fischarten nach Anhang II anzustreben. Die Habitate von Westgroppe, Flussneunauge und Bachneunauge sind vorrangig zu entwickeln (LUNG 2013A). Die Habitate von Kammmolch und Rotbauchunke sind zu erhalten, die Habitate der Bauchigen und der Schmalen Windelschnecke sind zu erhalten und zu entwickeln.“*

Aufgrund der Entfernung von 0,5 km und der zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden Bundesstraße 105 sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgebiet Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG):

- DE_2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (westlich angrenzend)
- - DE_2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (ca. 0,4 km entfernt in südlicher Richtung)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wird näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet.

Die Europäischen Vogelschutzgebiete sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

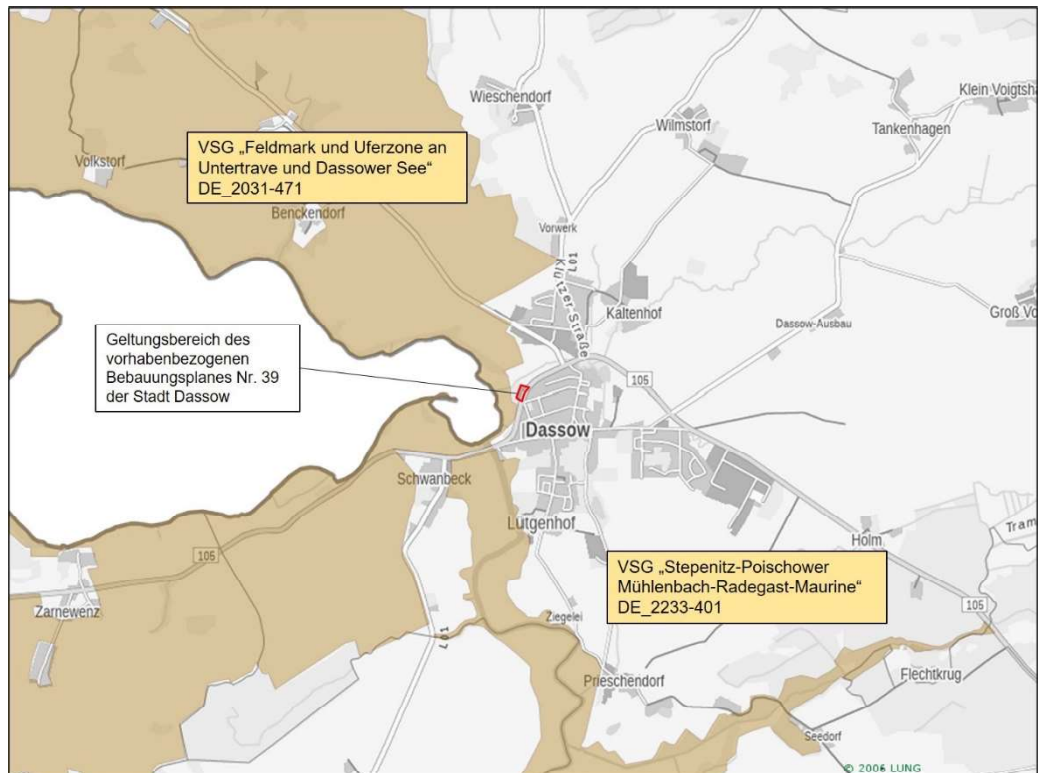


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „**Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See**“ hat eine Fläche von etwa 2.103 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „*Um die Untertrave und den Dassower See gelegene offene Ackerlandschaft mit ertragreichen Böden einschließlich der Gewässerufer (Schilfröhrichte, Steilufer)*“

Für das Europäische Vogelschutzgebiet liegt kein Managementplan vor.

Dem Standarddatenbogen für das EU-Vogelschutzgebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Bedeutung des Gebietes:

Vorkommensschwerpunkt für nordische Rastvögel (Nahrungsflächen für auf dem Dassower See (Schleswig-Holstein) übernachtende Singschwäne, Saat- und Blässgänse); 'Grünes Band' (ehemalige innerdeutsche Grenze), alte Feldhecken, Grundmoräne, Sander; Strauchkomplex

Verletzlichkeit:

Bergbau, Abbau; Infrastruktur und Transport; Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten; Sport und Freizeitaktivitäten (outdoor-Aktivitäten)

Arten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG bezieht und die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, und Gebietsbeurteilung (A=hervorragend, B=gut, C=signifikant)

1. Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind:

Tab. 4: Vögel nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG nach Standarddatenbogen (2017) für VSG DE 2031-471

| EU-Code | Artnamen | | Status | Pop.größe | Erhaltung | Gesamtbeurteilung |
|---------|------------------|--------------------|--------------|-------------------|-----------|-------------------|
| A229 | Eisvogel | Alcedo atthis | brütend | ~ 2 Brutpaare | B | C |
| A667 | Weißstorch | Ciconia ciconia | brütend | ~ 3 Brutpaare | B | C |
| A081 | Rohrweihe | Circus aeruginosus | brütend | ~ 3 Brutpaare | B | C |
| A038 | Singschwan | Cygnus cygnus | durchziehend | ~ 700 Einzeltiere | B | A |
| A238 | Mittelspecht | Dendrocopos medius | brütend | ~ 1 Brutpaar | B | C |
| A338 | Neuntöter | Lanius collurio | brütend | ~ 10 Brutpaare | B | C |
| A073 | Schwarzmilan | Milvus migrans | brütend | ~ 1 Brutpaar | B | C |
| A074 | Rotmilan | Milvus milvus | brütend | ~ 1 Brutpaar | B | C |
| A072 | Wespenbussard | Pernis apivorus | brütend | ~ 1 Brutpaar | B | C |
| A307 | Sperbergrasmücke | Sylvia nisoria | brütend | ~ 5 Brutpaare | B | C |

Der Erhaltungszustand ist für alle Arten mit „B“ (gut) beurteilt.

2. Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind:

Tab. 5: Vögel nicht nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG nach Standarddatenbogen (2017) für VSG DE 2031-471

| EU-Code | Artnamen | | Status | Pop.größe | Erhaltung | Gesamtbeurteilung |
|---------|-----------|-----------------|--------------|----------------------|-----------|-------------------|
| A394 | Blässgans | Anser albifrons | durchziehend | ~ 15.000 Einzeltiere | B | B |
| | Saatgans | Anser fabalis | durchziehend | ~ 9.000 Einzeltiere | B | A |

| EU-Code | Artnamen | | Status | Pop.größe | Erhaltung | Gesamtbeurteilung |
|---------|------------|------------------|---------|---------------|-----------|-------------------|
| A654 | Gänsesäger | Mergus merganser | brütend | ~ 3 Brutpaare | C | C |

Im Standarddatenbogen für das EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

Lebensraumklassen innerhalb des FFH-Gebietes nach Standarddatenbogen:

Tab. 6: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (2017) für VSG DE_2031-471

| Code | Lebensraumklasse | Flächenanteil [%] |
|--------------------------------|--|-------------------|
| N04 | Küstendünen, Sandstrände, Machair | 0 |
| N06 | Binnengewässer (stehend und fließend) | 1 |
| N15 | Anderes Ackerland | 81 |
| N09 | Trockenrasen, Steppen | 2 |
| N10 | Feuchtes und mesophiles Grünland | 9 |
| N07 | Moore, Sümpfe, Uferbewuchs | 1 |
| N16 | Laubwald | 2 |
| N17 | Mischwald | 0 |
| N23 | Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete) | 0 |
| N08 | Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana | 4 |
| Flächenanteil insgesamt | | 100 |

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „**Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine**“ hat eine Fläche von etwa 1.460 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: *„Weitgehend naturnahes, in die flachwellige Grundmoräne eingeschnittenes Fließgewässersystem“*

Für das Europäische Vogelschutzgebiet liegt kein Managementplan vor.

Aufgrund der Entfernung von 0,5 km und der zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegenden Bundesstraße 105 sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ zu erwarten.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich folgende Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete:

Naturschutzgebiete (NSG):

- NSG_143 „Uferzone Dassower See“, (westlich und südlich angrenzend)
- NSG_259 „Stepenitz- und Maurineniederung“, (ca. 0,5 km entfernt in südlicher Richtung)

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- LSG_121 „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ (ca. 0,5 km entfernt in südwestlicher Richtung)

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in den nachfolgenden zwei Abbildungen dargestellt.

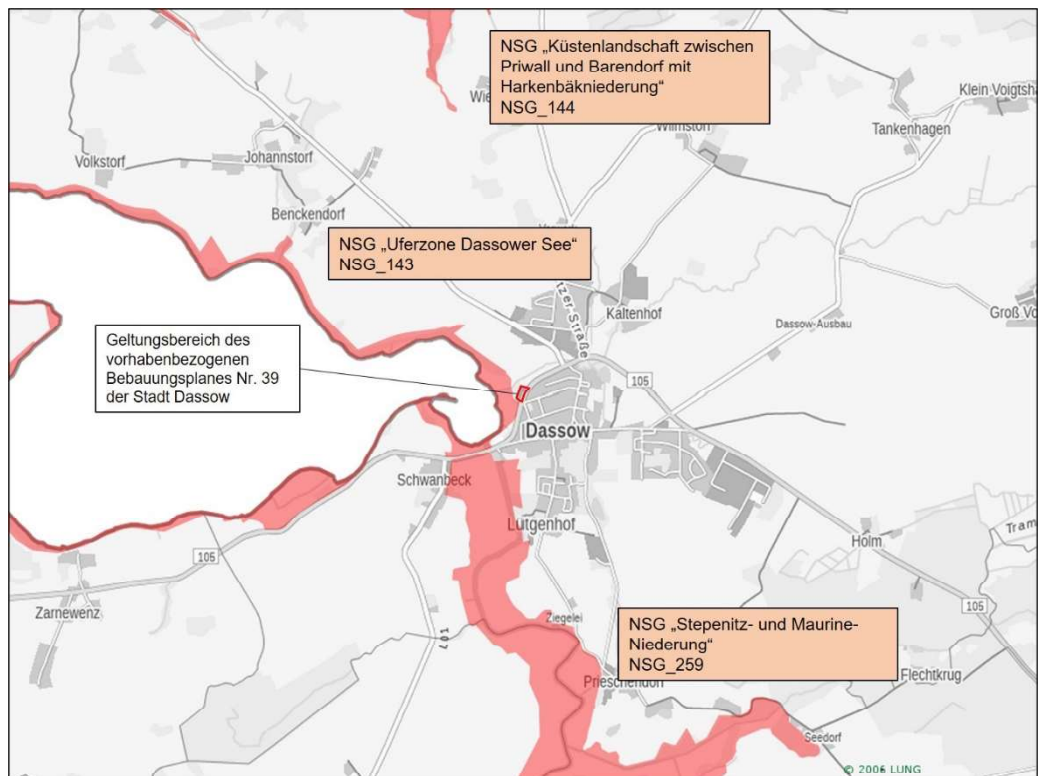


Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

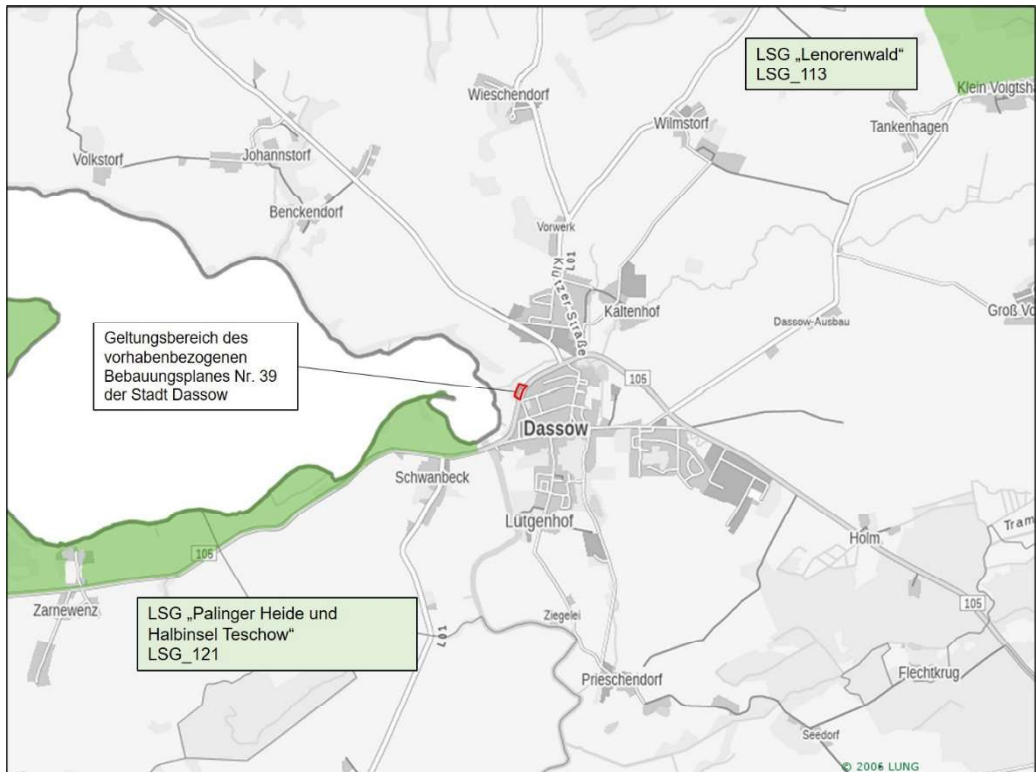


Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete (LSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Palinge Heide und Halbinsel Teschow“ beträgt etwa 0,7 km, die Entfernung zum Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurineniederung“ beträgt etwa 0,5 km.

Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palinge Heide und Halbinsel Teschow“** umfasst auf einer Fläche von ca. 3200 ha hauptsächlich das Waldgebiet der „Palingener Heide“ und die Halbinsel Teschow an der Grenze zur Hansestadt Lübeck.

Der Schutzzweck wird in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wie folgt beschrieben:

„Das Landschaftsschutzgebiet wird zur Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles festgesetzt:

1. zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch:

1.1. die Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse

a) der trockenen und sorptionsschwachen Sandböden sowie der teilweise tiefgründigen Niedermoorflächen als grundlegende Standortfaktoren für besonders gefährdete Biotoptypen,

b) der Sandböden in ihrer Funktion für die Grundwasserneubildung,

c) der Moore zur Erhaltung und Wiederherstellung ihrer Filter-, Speicher- und Pufferfunktion im Landschaftswasserhaushalt und ihrer Senkenfunktion für klimarelevante Stoffe,

d) *einschließlich der Erhaltung und Pflege der vorhandenen inaktiven Binnendünenstandorte;*

1.2 die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit (mit Ausnahme der Entwicklung kleinflächiger Heidestandorte im Waldgebiet der Palingener Heide) und in ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck sowie die Erhaltung und Entwicklung ihrer Selbstregulationsfähigkeit und dauerhaften Bedeutung als Lebensraum, für den Landschaftswasserhaushalt und das Lokalklima durch

*a) die erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Waldbereiche,
b) den Waldumbau der strukturarmen Waldbereiche mit hohem Nadelholzanteil mit*

- wesentlicher Erhöhung des Anteils standortgerechter einheimischer Laubbaumarten vorzugsweise durch natürliche Verjüngung*
- Entwicklung gemischter und mehrschichtiger Bestände mit hoher genetischer und Artenvielfalt,*
- Erhaltung und Entwicklung natürlicher Waldaußen- und -innenränder,*
- dem Verzicht auf Kahlhiebe und Erhöhung des Alt- und Totholzanteils,*

c) die Erhaltung und Pflege des kulturhistorisch wertvollen Eichen-Niederwaldes bei Lauen;

1.3 die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie insbesondere durch

a) Vermeidung und Reduzierung erheblicher diffuser Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträge beispielsweise durch Erhaltung und Entwicklung von Gewässerschutzstreifen,

b) ungestörte Naturentwicklung von naturnahen Ufer-abschnitten, Regeneration deutlich beeinträchtigter Uferabschnitte und Vermeidung einer weiteren Verbauung der Uferbereiche,

c) Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens für wandernde Tierarten sowie durch Renaturierung des Selmsdorfer Grabens und Grabenentrohrungen,

d) naturverträgliche Gewässerunterhaltung;

1.4 die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche;

1.5 die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschirmten Feldhecken;

1.6 die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils;

1.7 die Erhaltung und Förderung der Biodiversität, insbesondere durch

a) Erhaltung der vielfältigen kleinklimatischen Standortverhältnisse beispielsweise durch Vermeidung von Nivellierungen des Reliefs, auch des Kleinreliefs,

b) *Erhaltung und Förderung der Lebensräume und Vorkommen der Arten mit hohem Handlungsbedarf aufgrund des Florenschutzeskonzeptes Mecklenburg-Vorpommern, wie beispielsweise Englischer Ginster sowie weiterer einheimischer gefährdeter Pflanzen- und Tierarten,*

c) *Reduzierung der Vorkommen invasiver Neophyten, insbesondere der Kanadischen Goldrute,*

d) *Verwendung standortgerechter gebietseigener Herkünfte von Gehölzen und Saatgut bei Gehölzpflanzungen oder flächigen Begrünungsmaßnahmen in der freien Landschaft sowie von seitens der Landesforstverwaltung empfohlenen Pflanzenherkünften bei Erst- und Wiederaufforstungen;*

1.8 *die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes*

a) *sowohl der Flächen mit europäischer, länderübergreifender und landesweiter Bedeutung wie des Grünen Bandes, der „Natura 2000“-Gebiete, der Palingener Heide und des Selmsdorfer Forstes,*

b) *als auch der regional und lokal bedeutsamen Strukturen wie insbesondere des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens einschließlich der Niederungen, Feldheckenzüge und Kleingewässer;*

1.9 *die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch*

a) *die Erhaltung des Flächenzusammenhanges und der Funktion der Waldbereiche der Palingener Heide im Sinne eines verbindenden Landschaftselementes nach Artikel 10 der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen [ABl. EG Nr. L 206 S. 7]),*

b) *die Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorhandenen FFH-Lebensraumtypen in den FFH-Gebieten DE 2130-303 „Moore in der Palingener Heide“ und DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvenester Moor“, unter anderem mit den FFH-Lebensraumtypen 3160 „Dystrophe Seen und Teiche“, 4030 „Trockene europäische Heiden“, 91D0* „Moorwälder“ und 3150 „Natürliche eutrophe Seen“ sowie die Erhaltung der Verbindungsfunktion der FFH-Gebiete,*

c) *die Erhaltung der Funktion der nördlichen Bereiche der Halbinsel Teschow sowie der offenen Flächen zwischen B 105 und Dassower See als Rast- und Nahrungsflächen für nordische Rastvögel, innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ insbesondere durch die Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen und die Erhaltung der Grünlandflächen vorrangig durch extensive Nutzung;*

1.10 *Pufferfunktion für die inliegenden Naturschutzgebiete, die „Natura 2000“-Gebiete einschließlich des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und für die besondere Schutzzone durch Vermeidung und Minderung von beeinträchtigenden Einflüssen;*

2. *zum Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit, insbesondere durch:*

- die Erhaltung und Förderung der Vielfalt, charakteristischen Verteilung und Naturnähe der prägenden Landschaftselemente der Vegetation, der Gewässer, des Reliefs und der Landnutzungsformen,*

- die *Erhaltung, Pflege und Entwicklung der landschaftsästhetisch besonders wertvollen Einzelelemente und Raumbildungen sowie der visuell auffälligen Leitelemente für die Landschaftsbildwahrnehmung wie beispielsweise Waldränder und Uferlinien jeweils einschließlich ihres Wirkraumes,*
 - die *Abminderung der Wirkung von landschaftsästhetisch beeinträchtigenden Einzelelementen,*
 - die *Erhaltung und Förderung von Ausblicksmöglichkeiten, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen und*
 - die *Freihaltung des Gebietes von Bebauung und Schutz vor weiterer Zersiedelung und Zerschneidung;*
3. zur *Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen, insbesondere durch*
- die *Erhaltung und Verbesserung der landschaftsästhetischen Qualität, der teilweise geringen Lärmbelastung, der Luftqualität und bioklimatischen Eignung (Schonklima der Waldgebiete) sowie der Erholungsinfrastruktur wie beispielsweise geeignete Wegeführungen und -qualitäten,*
 - die *Erhaltung der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit einschließlich der Erhaltung oder Wiederherstellung der Durchgängigkeit des ehemaligen Kolonnenweges und des Waldwegenetzes für Aktivitäten der landschaftsgebundenen Erholung sowie eine Entzerrung sich gegenseitig störender Nutzungen,*
 - die *Erhaltung und Förderung der Erlebbarkeit des kulturhistorischen Denkmals Grünes Band sowie weiterer nutzungs- und naturgeschichtlich attraktiver Objekte,*
 - die *Erhaltung und Verbesserung des Zusammenhanges mit den Flächen für landschaftsgebundene Erholung auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck;*
4. zur *Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen.“ [Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, veröffentlicht im Nordwest-Blick, Ausgabe Mai 2011, Seiten 10 bis 12]*

Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Stepenitz- und Maurineniederung“** hat eine Größe von etwa 501 ha. Zum Naturschutzgebiet gehören die Wasserflächen und Niederungen der Stepenitz zwischen Rodenberg und Dassow, der Maurine zwischen Schönberg und Malzow sowie eines Abschnittes des Mühlenbaches südlich von Prieschendorf (Quelle: GVOBl. M-V 1996, S. 458).

Der Schutzzweck des Naturschutzgebietes wird in der Verordnung über das Naturschutzgebiet wie folgt beschrieben:

„Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung eines großflächigen Durchströmungsmoores, in das durch Rückstau aus dem Dassower See am Flußbett ein Überflutungsmoor eingelagert ist. Grundwasseraustritte führen an den Talrändern örtlich zur Quellmoorbildung. Das Gebiet ist geprägt von ausgedehnten, zum Teil salzwasserbeeinflussten

Großseggen- und Röhrichtbeständen, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren. Eingelagert sind Gehölzbestände, insbesondere Bruchwälder und Hecken. Das Gebiet ist Lebensraum von speziell auf diese Verlandungsbereiche angewiesenen, besonders geschützten und vom Aussterben bedrohten Pflanzenarten und Vogelarten sowie gefährdeten oder stark gefährdeten Fischarten, Libellen und Spinnenarten. Durch gezielte Pflegemaßnahmen und die Durchführung extensiver Bewirtschaftungsformen soll die reiche floristische Ausstattung erhalten werden. In dem Gebiet ist ferner ein Os vorhanden, bestehend aus vier Kuppen aus Kiessanden ohne Geschiebemergeldecke, dessen Erhaltung ebenfalls Schutzziel des Naturschutzgebietes ist.“ (Quelle: GVOBl. M-V 1996, S. 458).

Aufgrund der Entfernungen zu den Schutzgebieten und der dazwischen liegenden Bundesstraße 105 sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ sowie das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurineniederung“ zu erwarten.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Uferzone Dassower See“ wird näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet.

Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Uferzone Dassower See“** hat eine Größe von etwa 154 ha und umfasst Landschaftsteile der Gemeinde Selmsdorf und der Stadt Dassow. Das Gebiet umfasst die Flach- und Steilufer am Dassower See einschließlich der Niederungsbereiche am Teschower Moorsee, am Mühlenbach bei Dassow und am Benckendorfer Bach sowie die Feuchtsenken zwischen Zarnewenz und Schwanbeck im Landkreis Nordwestmecklenburg (Quelle: GVOBl. M-V 2000, S. 569).

Der Schutzzweck wird im § 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Uferzone Dassower See" vom 21. August 2000 wie folgt beschrieben:

„Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung und der Entwicklung der Uferzone des Dassower Sees und zwar vorrangig:

- der Sicherung der Flachufer als Standort der an diesen Lebensraum speziell angepassten Pflanzenarten- und Pflanzengesellschaften, wie ausgedehnte Brackwasserröhrichte, Flutrasen und Brackwasserhochstaudenfluren, und als Lebensraum der dort brütenden Vogelarten,
- dem Erhalt der im Norden des Gebietes an den Röhrichtgürtel angrenzenden Steilufer mit den Gebüsch- und Vorwaldbiotopen,
- dem Schutz und der Entwicklung der an den See angrenzenden Niederungsbereiche mit Bruchwäldern und Feuchtwiesen einschließlich des Grotendiek Teiches sowie der am ehemaligen Kolonnenweg befindlichen Sandtrockenrasen als Standort speziell an diese Lebensräume angepasster Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften sowie als Lebensraum einer Vielzahl gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Vogel-, Amphibien-, Reptilien- und Insektenarten,
- dem Erhalt der Struktur und relativen Ruhe des Gebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Dassower See mit seiner überregionalen Bedeutung als Mauser- und Rastplatz für einige Wasservogelarten,

- dem Erhalt der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichen Interesse "Einjährige Spülsäume", "Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation", "Atlantische Salzwiesen" und " Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe" gemäß Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42)“.

Gesetzlich geschützte Biotope

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und beschrieben.

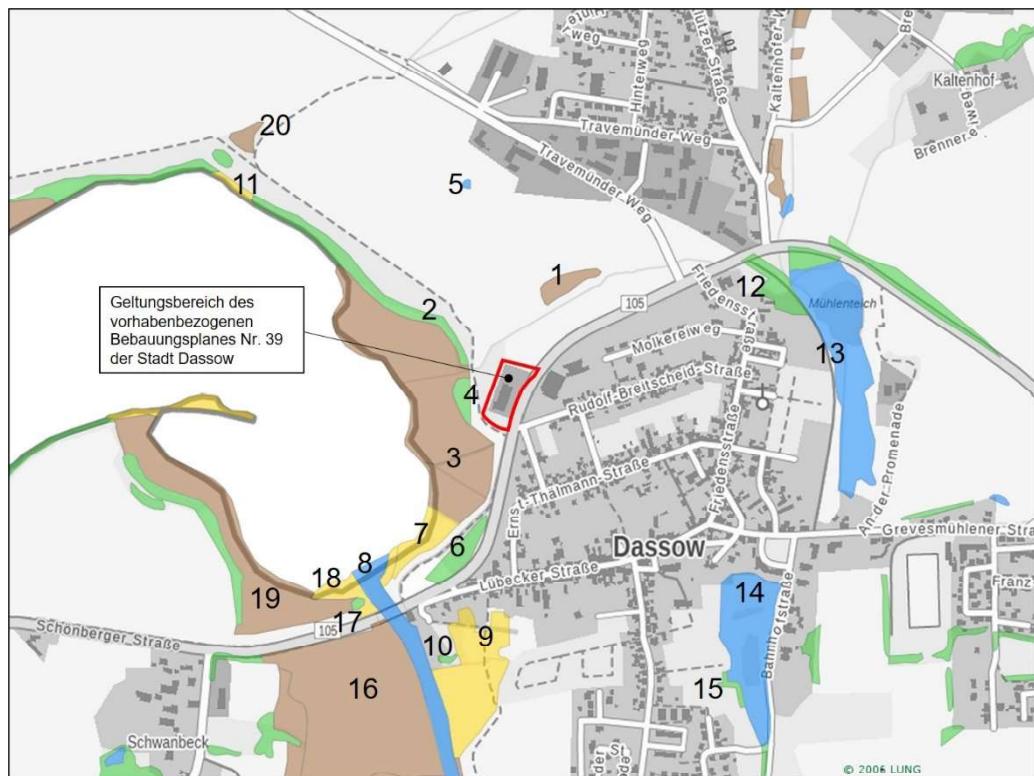


Abb. 7: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

| | | |
|---|--|---|
| 1) NWM02095 Biotopname: Hochstaudenflur westlich des „Mühlenteiches“ Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede | 8) NWM01891 Biotopname: Stepenitz Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg. | 14) NWM02102 Biotopname: Feuchtgebüsch am Freibad Dassow Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.; Naturnahe Sümpf, Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede; |
| 2) NWM02086 Biotopname: Feldgehölz; Weide; sonstiger Laubbaum; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze | 9) NWM02063 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze | 15) NWM02103 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken |
| 3) NWM02083 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflußt; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede | 10) NWM02064 Biotopname: Salzwiese bei Dassow Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede; Boddengewässer mit Verhandlungsbereichen; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder | 16) NWM02050 Biotopname: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflußt Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede |
| 4) NWM02084 Biotopname: Gebüsch; Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze | 11) NWM02080 Biotopname: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verhandlungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede | 17) NWM02059 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze |
| 5) NWM02097 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg. | 12) NWM02103 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze | 18) NWM02066 Biotopname: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verhandlungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede |
| 6) NWM02074 Biotopname: Gebüsch; Strauchgruppe; eutroph Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze | 13) NWM02102 Biotopname: Röhricht östlich Dassow „Mühlenteich“ Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe | 19) NWM02056 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflußt; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede |
| 7) NWM02071 Biotopname: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; verbuscht Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verhandlungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede | | 20) NWM02089 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; verbuscht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede |

Abb. 8: Beschreibung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot) bezogen auf vorherige Abbildung
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022)

In dem sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan, Teil Süd der Stadt Dassow in der Karte „Biotope (Bestand; Aufnahme 2017)“ erfolgt die Kartierung für das Plangebiet als „Großformbebauung“ (OG), das Biotop wird mit der Wertstufe 0 bewertet (siehe nachfolgende Abbildungen). Es sind keine Biotope innerhalb des Plangebietes dargestellt.

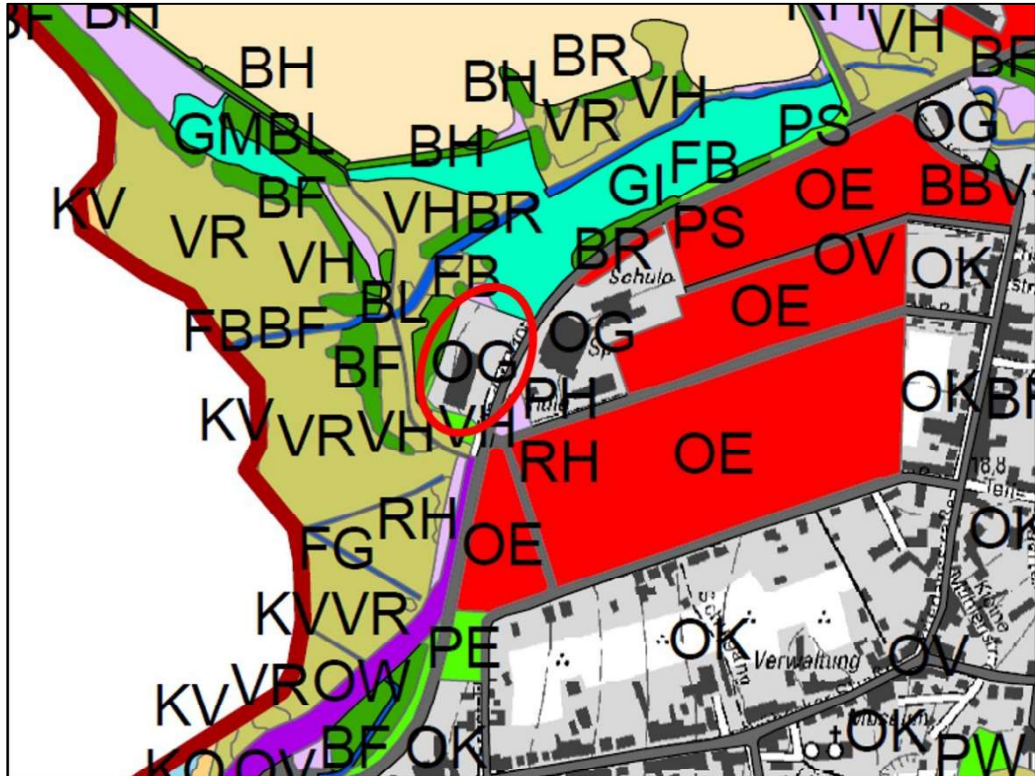


Abb. 9: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotoptypen (Bestand; Aufnahmen 2017)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet
Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022



Abb. 10: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotoptypen/ Arten und Lebensraumpotential (Bewertung)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet
Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022

Trinkwasserschutzgebiete

Östlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung ein Wasserschutzgebiet. Es handelt sich hier um die Wasserfassung Dassow-Prieschendorf der Schutzzone IIIA.

Das Trinkwasserschutzgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

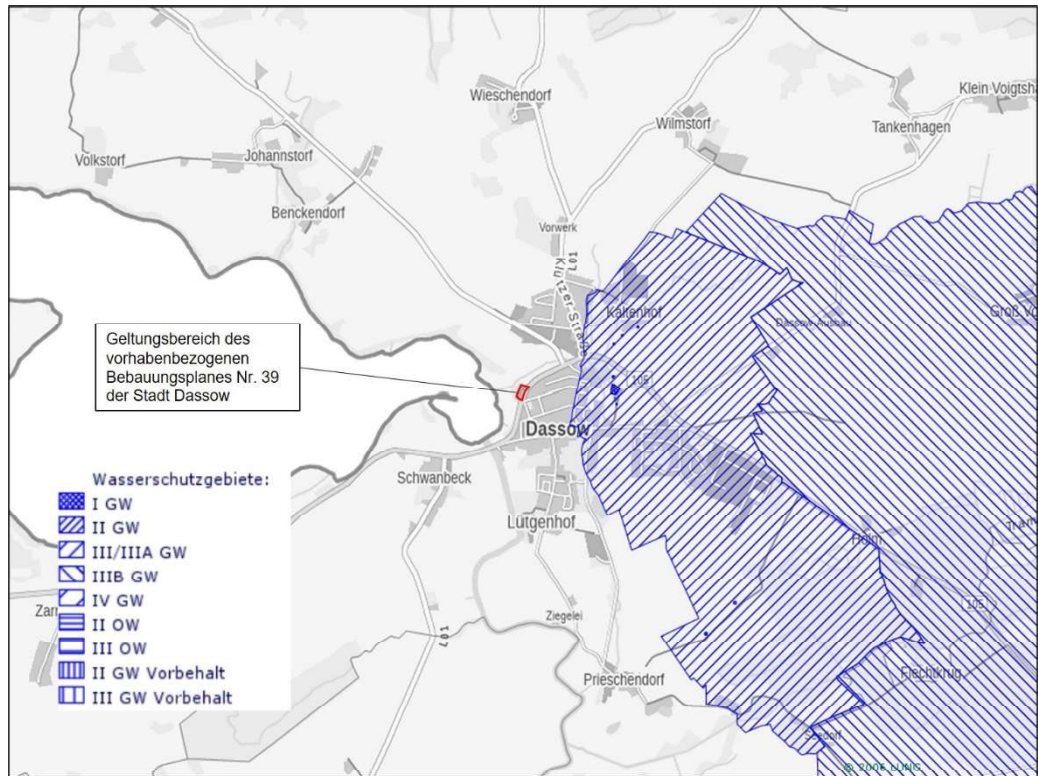


Abb. 11: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Plangeltungsbereich hinaus abgegrenzt (vgl. Anlage 3).

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

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

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

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow, sowie eine Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow durch den Gutachter Martin Bauer aus Grevesmühlen erstellt (Stand: 01. September 2022).

6.2 Bewertungsmethodik

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

6.3.1 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt und wird bereits durch einen Lebensmittelmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen genutzt. Die Umsetzung der Planung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Das Gutachterbüro Bauer hat auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Der abzubrechende Gebäudebestand wurde in einem gesonderten Fachbeitrag artenschutzrechtlich betrachtet. Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

Fledermäuse

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden die Fassaden des Gebäudes am 22. Mai 2022 visuell begutachtet. Der Gebäudebestand besitzt auf Grund seiner Bauweise potenziell eine geringe Bedeutung als Habitatbestandteil für Fledermäuse. Es wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden vier Begehungen zwischen April bis Juni 2022 durchgeführt. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ausschließlich siedlungsnahen Flächen mit einem hohen Störpotenzial. Entsprechend kommen nur Arten der stark anthropogen geprägten Gehölzstrukturen vor.

Der überwiegende Teil der festgestellten Arten hat seine maßgeblichen Bestandteile in den Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Von allen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

Tab. 7: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet BAUER

| lfd. Nr. | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname | VSchRL | BArtSchV | RL M-V (2014) | RL D (2020) |
|----------|-------------------|--------------------------------|--------|----------|---------------|-------------|
| 1 | Ringeltaube | <i>Columba palumbus</i> | X | Bg | - | - |
| 2 | Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | X | Bg | - | - |
| 3 | Rotkehlchen | <i>Erithacus rubecula</i> | X | Bg | - | - |
| 4 | Amsel | <i>Turdus merula</i> | X | Bg | - | - |
| 5 | Mönchsgrasmücke | <i>Sylvia atricapilla</i> | X | Bg | - | - |
| 6 | Grünfink | <i>Caduelis chloris</i> | X | Bg | - | - |
| 7 | Blaumeise | <i>Parus caerulescens</i> | X | Bg | - | - |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Reptilien

Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juni 2022 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels viermaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Der Plangeltungsbereich ist vollständig beschattet bzw. versiegelt und stellt kein Habitat für wärmeliebende Reptilien dar. Die Zauneidechse konnte nicht festgestellt werden.

Amphibien

Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juni 2022 eine Erfassung der Artengruppe der Amphibien mittels viermaliger Begehung. Es wurden natürliche Verstecke untersucht und es erfolgte ein Verhören.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Biotopie die im weiteren Sinne als Gewässer anzusprechen sind und damit als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Es konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits durch den Lebensmittelmarkt versiegelt. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen, die eher als arten- und individuenarme Lebensräume zu bewerten sind. Die Fläche zwischen Radweg, Mühlenbach und Penny-Markt besteht überwiegend aus der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Entsprechend ist das Gelände fast vollständig als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) anzusprechen. Lediglich einige alte Silberweiden sind vereinzelt vorhanden. Das Gebüsch wurde beim Bau des Penny-Marktes gepflanzt (Einzäunung noch sichtbar). Jedoch aufgrund der Überwucherung mit der Armenischen Brombeere dominieren nichtheimische Gehölzarten. Nach Auskunft der Forstbehörde handelt es sich hier um Wald. Der Radweg ist mit Sportgeräten ausgestattet, so dass hier eine immense Vorbelastung besteht.

Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Gehölzstruktur besteht überwiegend aus Schlehenjungwuchs und Weißdorn. Es sind auch ein roter Hartriegel und ein Bergahorn in dem Bereich vorhanden. Im Norden steht eine stark pflegebedürftige Kopfweide.

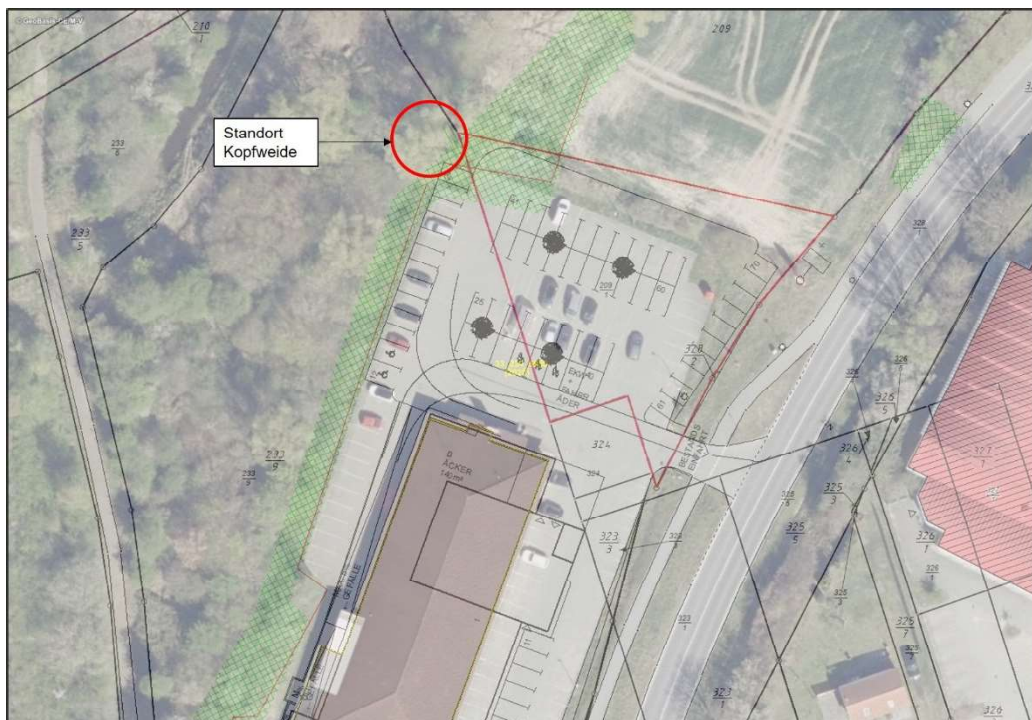


Abb. 12: Lage der Kopfweide (Luftbild auf dem Lageplan)
(Quelle: WMS-MV-DOP und 2022-07-20_PLAN_29_Lageplan V10.dwg, Architekt Wieczorek)

Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich ebenfalls eine geringe faunistische Bedeutung der Flächen. So ist die biologische Vielfalt im Plangebiet auch wenig ausgeprägt.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8.004,4 m². Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich weitestgehend um die mit dem Einkaufsmarkt und zugehörigen Parkplatz baulich genutzte und bereits versiegelte Fläche. Im nördlichen Randbereich

werden durch die Erweiterung der Stellplatzfläche bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Die Lage direkt an der Bundesstraße 105 und die damit verbundenen bestehenden Lärm- und Immissionsbelastungen wirken sich mindernd auf die Qualität der Fläche aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des derzeitigen Planungsstandes des Flächennutzungsplanes. Dort ist die Fläche als Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel dargestellt. Bezogen auf das Stadtgebiet (66,97 km²) ist die Flächeninanspruchnahme von 0,8 ha als gering zu bewerten.

6.3.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme und/ oder staunaf, > 40 % hydromorph mit einer mittel bis hohen Bewertung (Bewertungsstufe 2) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003). Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen.

Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung überwiegend gestört. Ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften sind durch die bestehende Nutzung bereits gegeben.

Für die Böden südlich des Marktgeländes wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, die vor baulicher Nutzung zu schützen ist. Der natürliche Bodenzustand wird mit mittel und die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit hoch eingeschätzt (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 weist ebene Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen zwischen 6 m und 7 m (Vermessungsbüro Urban + Neiseke (ÖbVi), Schwerin vom 02.02.2022, im Höhensystem DHHN2016).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Boden im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA (Dassow-Prieschendorf) befindet sich ca. 0,5 km östlich.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet bei 219,7 mm/a (Umweltkartenportal des LUNG M-V 2022).

Graben

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes im Abstand von ca. 40 m verläuft der Dassower Mühlenbach und mündet in den Dassower See.

Der Dassower See stellt ein Hochwasserrisikogebiet dar. Das Plangebiet liegt außerhalb der extremen Überflutungsflächen gemäß Hochwasserrisikomanagement (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)).

Das Grundstück besitzt lt. Auskunft des Zweckverbandes Grevesmühlen keinen Grundstücksanschluss zur Ableitung des Niederschlagswassers. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser zu versickern bzw. mit Rigolen aufzufangen.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Wasser im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Für die Stadt Dassow selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm).

Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Auf Grund der Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße und der damit verbundenen Verkehrsbelastung ist von einer lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Das Klima für die Stadt Dassow wird als gemäßigt beschrieben. Es ist eine erhebliche Menge an Niederschlag während des Jahres zu verzeichnen, dies gilt auch für den trockensten Monat. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,6 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 714 mm, am wenigsten Niederschlag mit 46 mm gibt es im Monat April, der niederschlagsreichste Monat ist Juli mit 75 mm (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

Das Plangebiet selbst nimmt auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung und des fehlenden Baumbestandes keine lokalklimatische Bedeutung ein. Durch bereits bestehende versiegelte Flächen sind schon Aufheizungseffekte vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches direkt an der Bundesstraße 105 liegt, sind Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft und des Schutzgutes Klima gemäß Anlage 1 der HzE im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Luft im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die geplanten Nutzungsintensivierungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 105 sind die Flächen bereits durch die angrenzenden Nutzungen neben den bereits bestehenden Vorbelastungen beeinflusst.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Erweiterung der derzeit bestehenden Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 8: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

| Schutzgut | Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern |
|------------------|--|
| Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> – Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz |
| Tiere | <ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen |
| Fläche/ Boden | <ul style="list-style-type: none"> – Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion) |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den |

| Schutzgut | Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern |
|-------------|--|
| | hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas |
| Klima/ Luft | – Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium |
| Landschaft | – Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere |

6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Urbaner Raum“, dessen Landschaftsbild mit urban bewertet wird.

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 6 m und 7 m (Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Urban + Neiseke (ÖbVi), Schwerin, 02.02.2022, Höhenbezug DHHN2016). Das Gelände ist überwiegend eben.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Zerschneidungsachsen landschaftlicher Freiräume. Es befindet sich direkt westlich an der Bundesstraße B 105 nach Lübeck. Das Landschaftsbild wird durch das Marktgebäude und zugehörige Stellplatzflächen, die nicht durch Baumanpflanzungen gegliedert sind, bestimmt. Bei dem Marktgebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Solitärbau ohne besondere städtebauliche Einbindung.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Der geplante Nahversorgungsmarkt befindet sich direkt an der Bundesstraße 105 am westlichen Stadtrand und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow. Rund ein Viertel der Anwohner kann den PENNY Markt fußläufig in maximal 10 Gehminuten erreichen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 600 m gegeben.¹ Der Standort befindet sich in direkter Anbindung an die Bundesstraße 105 mit einer hohen verkehrlichen Belastung. Im Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Gerüche) aufgrund bestehender Nutzung (Einzelhandel, Verkehr).

Dem Plangebiet kommt keine Erholungsfunktion zu. Die Erholungsfunktion kann in der näheren Umgebung erfüllt werden. (Uferzone Dassower See).

6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale bzw. sind bekannt.

6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Standort des Einzelhandels würde fortgesetzt. Eine Anpassung an heutige Anforderungen an einen Einkaufsmarkt würde nicht vorgenommen werden.

Der ermittelte Zustand von Natur und Landschaft würde erhalten bleiben und sich nicht wesentlich verändern.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie

¹ Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021

die Nutzung von Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Reptilen und Amphibien getroffen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die in den Randbereichen angrenzenden vorhandenen Heckenstrukturen bleiben erhalten und somit bleiben die vorhandenen Habitate bestehen

Die anlagebedingten Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung) sowie durch die geplanten Verkehrsflächen kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Es bestehen bereits innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch den vorhandenen Einkaufsmarkt und die Verkehrsstrukturen. Die vorkommenden Arten sind entsprechend an die Störquellen gewöhnt. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Fazit

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten.

6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen, sodass sich daraus bereits Auswirkungen ergeben.

Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung. Dort ist die Fläche als Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel dargestellt. Bezogen auf das Stadtgebiet (66,97 km²) ist die Flächeninanspruchnahme von 0,8 ha als sehr

gering zu bewerten. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung, dass die Qualität der Fläche durch Verkehrslärm bereits gemindert ist. Der vorhandene Einzelhandelsmarkt soll entsprechend den heutigen Anforderungen an einen Markt durch einen Neubau ersetzt werden. Daraus resultiert eine Erweiterung des Marktes, die insgesamt nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben wird, die jedoch durch die Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 105 abgemindert werden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 600 m² zusätzlicher Fläche. Der Marktstandort nimmt derzeit eine Fläche von 4.580 m² in Anspruch. Mit Realisierung des Vorhabens werden künftig insgesamt ca. 5.180 m² in Anspruch genommen.

Der Eingriff (Nutzungsänderungen, Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen, Versiegelungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

Fazit

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung des Bodengefüges und der Bodenfunktionen. Die vorhandenen Böden sind durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits gestört, sodass eine Störung der Bodenfunktionen bereits vorliegt.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Das natürliche Gelände soll genutzt werden.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Derartige Belastungen sind durch Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zu vermeiden. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Eine zeitweilige Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches insbesondere während der Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die geplante geringfügige Erweiterung und Anpassung des Marktes an heutige Anforderungen geht im nördlichen Plangebiet Boden verloren, der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen werden durch die Erweiterung dauerhaft vollversiegelt und auf ihnen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Die dauerhafte Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung stellt auf Grund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Bodenversiegelung einen Eingriff in den Boden dar, der jedoch nicht als erheblich zu bewerten ist.

Durch die Planung ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wird verzichtet. Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzungen von Flächen zur Abschirmung im Norden. Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind geringfügige Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszuschließen und werden somit als unerheblich bewertet.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet.

6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten werden diese Beeinträchtigungen als unerheblich betrachtet. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Versiegelung der zusätzlichen Flächen stehen diese Flächen für eine Versickerung und für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Es erfolgt geringfügig eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der geringen Größe der neuversiegelten Flächen als gering bewertet werden. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Die geordnete Ableitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Planverfahren nachgewiesen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da es zu keiner Änderung der bisherigen Nutzung durch die geringfügige Erweiterung des Standortes kommt.

Fazit:

Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.

6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Zeitweise ist mit erhöhten Staubemissionen bei den Abbrucharbeiten des vorhandenen Marktgebäudes und der Parkfläche zu rechnen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima werden als unerheblich, da zeitlich befristet, bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit dem Neubau des Marktes ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen und die Erweiterung der dauerhaften Versiegelung im Plangebiet wird zu lokal begrenzten Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeeffekte. Die Flächen besitzen keine Relevanz für Kaltluftströme auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar an der Bundesstraße 105 ist eine geminderte Qualität der Luft vorhanden und es sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Luftqualität wird sich aufgrund der Zunahme des Verkehrs durch den zukünftigen Lebensmittelmarkt leicht verändern, es werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima erwartet. Der geplante Nahversorgungsmarkt befindet sich direkt an der Bundesstraße 105 am westlichen Stadtrand und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow. Rund ein Viertel der Anwohner kann den PENNY Markt fußläufig in maximal 10 Gehminuten erreichen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 600 m gegeben.². Aufgrund der bestehenden allgemeinen Vorbelastung kann diese Mehrbelastung als gering eingeschätzt werden.

Fazit:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden insgesamt als unerheblich bewertet.

² Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021

6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Südwestlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich in unmittelbarer Nähe folgende internationale Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) – „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471).

Im Bereich westlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diese Schutzgebiete nahezu deckungsgleich. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) liegt ein Managementplan vor, Abschluss 26.05.2015. Die Natura 2000-Gebiete befinden sich außerhalb des Plangebietes. Lediglich im südwestlichen Bereich grenzen das Plangebiet und die FFH-Gebiete in einem geringfügigen Abstand aneinander.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Es werden keine Flächen der Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen, daher sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Neubau (Ersatzneubau) des Penny Marktes bleibt die bisherige Nutzung erhalten. Das Verkehrsaufkommen und somit die Lärm-, Licht-, und Emissionsbelastungen werden sich nur geringfügig ändern. Es kommt zu keiner Veränderung der bereits vorhandenen Auswirkungen aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Marktstandortes. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen durch den vorhanden Nahversorgungsmarkt sind die Mehrbelastungen als gering einzuschätzen.

Fazit:

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete werden aufgrund der Vorbelastungen und der regelnden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als unerheblich eingeschätzt.

6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Vergrößerung des Einkaufsmarktes und Erweiterung der zugehörigen verkehrlichen Flächen. Mit der geplanten Bebauung wird lediglich der bisher unbebaute Raum im nördlichen Bereich des Plangebietes verändert. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene

Nutzung im Plangebiet geprägt, so dass die Änderungen als gering erheblich eingeschätzt werden.

Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine Heckenanpflanzung vorgesehen. Damit wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet.

Die aktuelle Firsthöhe des Gebäudes nach vorliegenden Unterlagen beträgt 7,90 m. Die festgelegte Gebäudehöhe des geplanten Neubaus des Einkaufsmarktes beträgt 7,50 m.

Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze westlich des Plangebietes ist der Einkaufsmarkt vom Geh- und Radweg aus nicht wahrnehmbar. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagebedingte Auswirkungen werden als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine anderen Auswirkungen als die der bisherige Marktstandort ausweist. Durch die Neuordnung der Kundenparkplätze können Baumanpflanzungen realisiert werden, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken und einer optisch empfundenen großen versiegelten Fläche entgegenwirken.

Fazit

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingeschätzt und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden.

6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem bestehenden Standort wird die Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow gesichert und verbessert. Der Markt ist gut fußläufig zu erreichen sowie an den ÖVPN an der Bundesstraße 105 angebunden.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten. Insbesondere können die Emissionen durch den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz verstärkt auftreten. Es kann während der Bauphase zu zeitlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion im angrenzenden Naturschutzgebiet „Uferzone Dassower See“ (NSG_143) kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt.

Durch die zeitliche Begrenzung der Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird der bestehende Standort der Nahversorgungsfunktion aufgewertet. Die angrenzende Erholungsnutzung (Radweg am Dassower See, Spielgeräte am Radweg) bleibt erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt wird die Verkaufsfläche bei gleichbleibender Produktpalette erhöht. Die Nahversorgungsfunktion wird damit gesichert und verbessert. Die Erholungsfunktion in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes bleibt

erhalten. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht darstellbar.

Fazit:

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ebenfalls keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf bekannte vorhandene Bodendenkmale zu erwarten.

Fazit:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Durch die künftig mögliche Bebauung und die Verkehrsflächen geht Boden verloren der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden dauerhaft versiegelt und somit gehen auf diesen Flächen alle Bodenfunktionen verloren.

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der geringen Größe der neu versiegelten Flächen als gering bewertet werden.

Mit dem Ersatzneubau des Marktes ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen und die Erweiterung der Versiegelung im Plangebiet wird zu lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeeffekte. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon

ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als nicht erheblich bewertet.

6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden.

Es ist mit branchenüblichen Abfällen aus dem Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters zu rechnen. Die Abfälle werden über die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet.

6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung des Gebäudes die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Der Bebauungsplan Nr. 39 wird als vereinbar mit den Zielen des Landschaftsplanes gesehen. Die Grundzüge der Zielsetzungen des Landschaftsplanes werden beachtet.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Jahr 2021 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Dassow lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen könnten. Die bisherige Nutzung des Plangebietes bleibt erhalten. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommt. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb und die zugehörigen Stellplätze werden keine Vorhaben begründet, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar.

Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet.

6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen und die Anpflanzgebote für Einzelbäume. Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern stellt ebenfalls eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan ebenso zulässig.

Maßnahmen der Oberflächengestaltung wie z. B. eine Teilversiegelung und Bepflanzung der Stellplatzfläche, können sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet auswirken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten.

7. Aussagen zum Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz sind die Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow und die Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, erstellt durch den Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. September 2022.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Für den abzubrechenden Gebäudebestand wurden die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel gesondert betrachtet.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 9. im Teil 2 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung



Abb. 13: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Luftbild
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist nicht erforderlich. Es handelt sich hier um einen Ersatzneubau am bisherigen Standort. Anpflanzungen zur Abschirmung nach Norden dienen als Ausgleich und zur besseren Einbindung in die Landschaft.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des

allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Am abzubrechenden Gebäudebestand wurden die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel nicht festgestellt. Hier sind keine Maßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten Gehölzpflegearbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Reptilien

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

Amphibien

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind für die betrachteten Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild

Anpflanzungen zur Abschirmung im Norden als Ausgleich und zur besseren Einbindung in die Landschaft.

9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Weitere externe Maßnahmen werden nicht als erforderlich angesehen.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Modernisierung des Penny Marktes verbessert sich die Einzelhandelsversorgung in der Stadt Dassow. Der Markt kann damit zu dem bereits 2019 neu errichteten Norma Markt an der östlichen Randlage der Stadt aufschließen.³

- ³ Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, 17. August 2021

Alternativ zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Marktes wurde ein Neubau an der östlichen Grevesmühlener Straße nahe des Norma Marktes geprüft.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

- Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021
- Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, 17. August 2021

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. September 2022
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. September 2022

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan festgestellten voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens können überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Bezug auf das Planungsziel für den Ersatzneubau wurden die Umweltbelange mit nachfolgendem Ergebnis geprüft.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Fläche

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 600 m² zusätzlicher Fläche. Der Marktstandort nimmt derzeit eine Fläche von 4.580 m² in Anspruch. Mit Realisierung des Vorhabens werden künftig insgesamt ca. 5.180 m² in Anspruch genommen.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Die dauerhafte Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung stellt auf Grund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Bodenversiegelung einen Eingriff in den Boden dar, der jedoch nicht als erheblich zu bewerten ist.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Wasser

Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der geringen Größe der neuversiegelten Flächen als gering bewertet werden.

Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Klima, Luft

Mit dem Neubau des Marktes und der dauerhaften Versiegelung im Plangebiet wird es zu lokal begrenzten Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas kommen. Die Flächen besitzen keine Relevanz für Kaltluftströme auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar an der Bundesstraße 105 ist eine geminderte Qualität der Luft vorhanden und es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden insgesamt als unerheblich bewertet.

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Es ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine anderen Auswirkungen als die der bisherige Marktstandort ausweist. Durch die Neuordnung der Kundenparkplätze können Baumanpflanzungen realisiert werden, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken und einer optisch empfundenen großen versiegelten Fläche entgegenwirken.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingeschätzt und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch den Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt wird die Verkaufsfläche bei gleichbleibender Produktpalette erhöht. Die Nahversorgungsfunktion wird damit gesichert und verbessert. Die

Erholungsfunktion in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes bleibt erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht darstellbar.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch im Bebauungsplan festgesetzte Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Marktes wurde ein Neubau an der östlichen Grevesmühlener Straße nahe des Norma Marktes geprüft.

Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzungen zur Abschirmung nach Norden dienen als Ausgleich und zur besseren Einbindung in die Landschaft.

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Überwachungsmaßnahmen erfolgen baubegleitend laufend bei den Abbrucharbeiten und bei Errichtung des Ersatzneubaus.

11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

- Auswirkungenanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahrversorgers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021
- Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, 17. August 2021

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. September 2022
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01. September 2022

Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
-

Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/ (Zugriff 2022)

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) wurde in der Sitzung der Stadtvertretung amgebilligt.

Dassow, den.....

(Siegel)

.....

Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Dassow durch das:

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



Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnahversorgers in der Stadt Dassow

Gutachtenbericht

Erstellt für: PM Dassow Verwaltung GmbH, Rahlstedter Straße 32a, 22149 Hamburg
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)

Lübeck, Januar 2021

© CIMA Beratung + Management GmbH

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die PM Dassow Verwaltung GmbH (Auftraggeber) über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

München Berlin Köln Leipzig **Lübeck**
Stuttgart Hannover Forchheim Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
Tel 0451-389 68-17
Fax 0451-389 68-28
cima.luebeck@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

1 Planvorhaben und Standort

Die Stadt Dassow ist ein Grundzentrum mit 4.080 Ew. im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Dassow liegt im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Lübeck und außerdem in sehr verkehrsgünstiger Lage an der B 105, einer wichtigen Verbindungsachse zwischen den Oberzentren Lübeck und Wismar. Als ein „Eingangstor“ in Richtung der nordwestmecklenburgischen Ostseeküste (u.a. mit Priwall und Klützer Winkel) wird Dassow außerdem in wesentlichem Umfang von touristischem Durchgangsverkehr frequentiert.

Als Grundzentrum soll Dassow Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich sicherstellen¹. Zu diesem Nahbereich gehört neben der Stadt Dassow auch die Gemeinde Selmsdorf mit 3.182 Ew. Somit leben im Nahbereich des Grundzentrums Dassow insgesamt 7.262 Menschen².

Derzeit sind in Dassow zwei Lebensmitteldiscounter ansässig, welche die qualifizierte Grundversorgung mit Lebensmitteln für den Nahbereich sicherstellen. Für einen dieser beiden Lebensmittelmärkte ist nunmehr eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung geplant, um den Markt an seinem Bestandsstandort neu aufzustellen und damit langfristig in seiner Wirtschaftlichkeit abzusichern.

Bei dem zur Rede stehenden Objekt handelt es sich um den PENNY Lebensmitteldiscounter, welcher unmittelbar an der B 105 an der Westseite des Dassower Kernsiedlungsgebietes ansässig ist. Derzeit befindet sich der PENNY-Markt in einer Immobilie, welche unmittelbar nach der Deutschen Einheit an diesem Standort errichtet wurde und sich dementsprechend in einem sichtlich in die Jahre gekommenen Zustand befindet. Daher ist

geplant, das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen modernen Neubau zu ersetzen. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von derzeit rd. 820 m² (780 m² PENNY zzgl. 40 m² Backshop) auf zukünftig rd. 1.140 m² (1.000 m² PENNY zzgl. 140 m² Backshop mit Café) erweitert werden.

Gegenüber dem Planvorhaben befindet sich die regionale mit Grundschule Dassow an der Rudolf-Breitscheid-Straße. Während die Schule über ein Schulbussystem an den ÖPNV angebunden ist, kann dem PENNY-Standort keine direkte ÖPNV-Anbindung bescheinigt werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in rd. 600 m Gehdistanz an der Lübecker Straße. Die Pkw-Erreichbarkeit ist wie beschrieben aufgrund der Lage an der B 105 sehr gut. Auch die fußläufige Erreichbarkeit kann trotz der Siedlungsrandlage als gut bewertet werden. Weite Teile des Dassower Kernortes (bis zum Alten Bahndamm im Westen und zur Kleingartenanlage im Süden) liegen innerhalb der 10 Minuten-Gehzeitzone um den Standort³ (vgl. Abb. 1). In diesem Bereich leben mehr als 1.000 Menschen⁴, also ungefähr ein Viertel der Dassower Bevölkerung.

Mit einer geplanten Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 1.140 m² handelt es sich um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Daher wird zur Realisierung des Erweiterungsvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet Einzelhandel erforderlich.

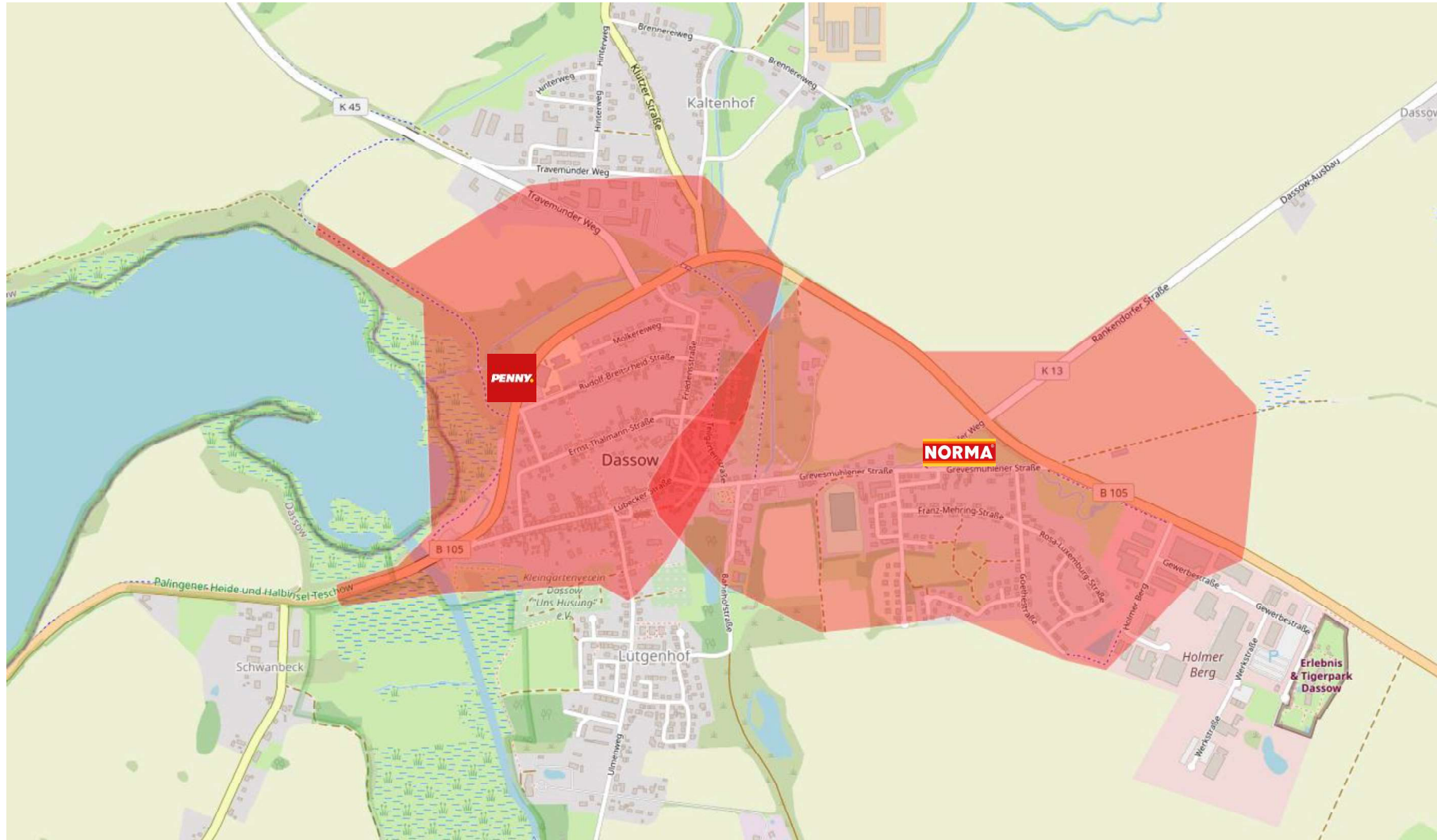
¹ vgl. hierzu Abschnitt 3.2 LEP M-V 2016 und Abschnitt 3.2 RREP WM 2011

² Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerung am 30.06.2020

³ Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten definiert die Rechtsprechung eine Geh-Distanz von bis zu 10 Minuten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15)

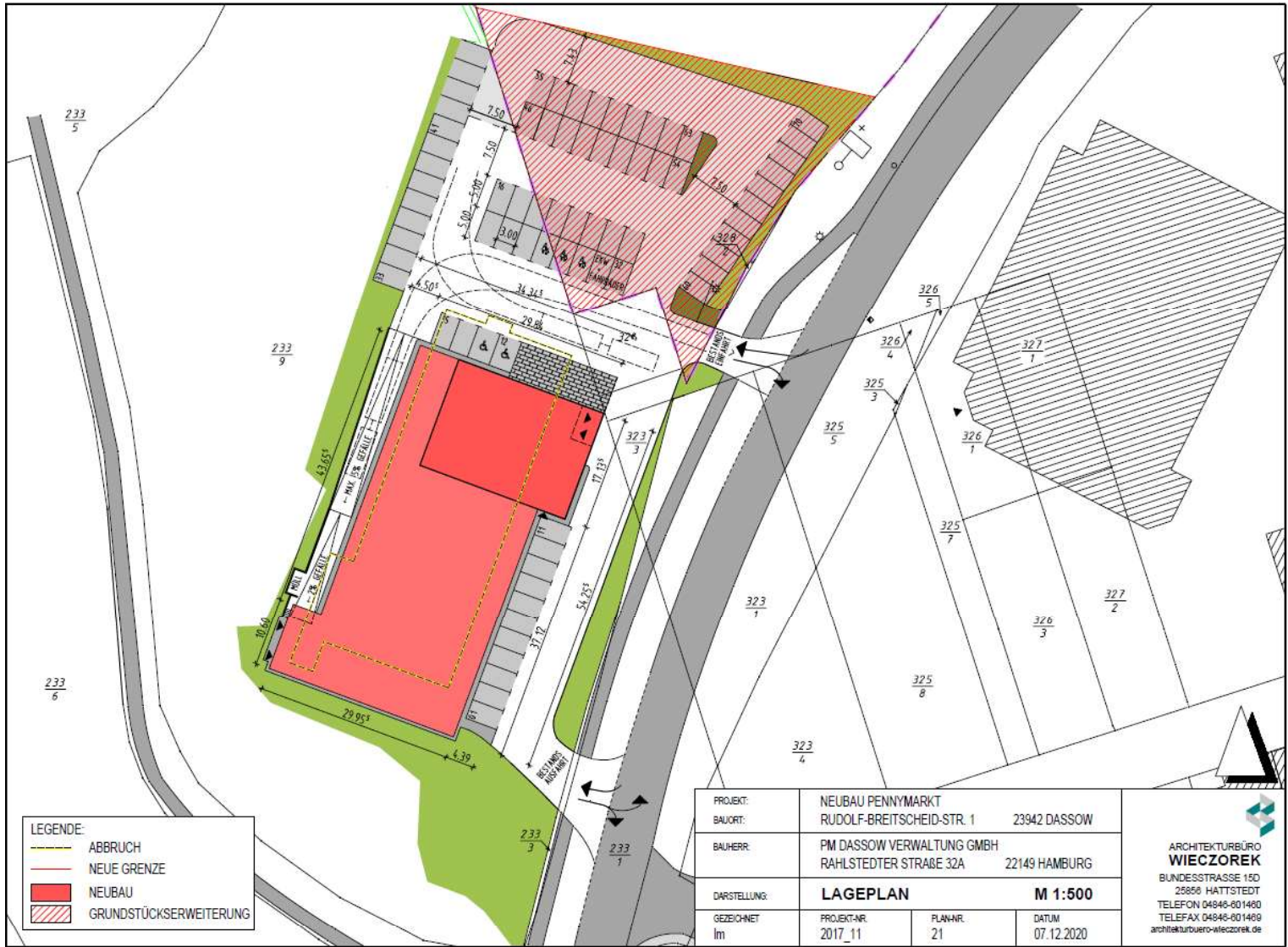
⁴ Ermittelt auf Grundlage kleinräumiger Bevölkerungsdaten der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2011/2021

Abb. 1: Fußläufige Erreichbarkeiten (10-Minuten-Gehzeitzone) der Lebensmittelmärkte in Dassow



Karte: Openrouteservice.org / OpenStreetMap-Mitwirkende 2021
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 2: Lageplan des geplanten Ersatz-Neubaus PENNY-Markt Dassow



Lageplan: Architekturbüro Wieczorek, Hattstedt, Stand 12/2020

2 Angebot und Nachfrage in Dassow

Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel

Neben dem zur Rede stehenden PENNY-Markt (zzgl. Backshop) ist in Dassow mit NORMA ein weiterer Lebensmitteldiscounter ansässig. An dem Standort östlich des Kernortes befinden sich zudem ein Fleischer und ein Bäcker. Weitere Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln sind ein Getränkemarkt, ein Tankstellenshop, der Fabrikverkauf eines Fischverarbeitungsbetriebs sowie der Direktverkauf einer Binnenfischerei.

Im gewachsenen Ortszentrum von Dassow (Lübecker Straße / Friedensstraße) ist kein Lebensmitteleinzelhandel ansässig.

Insgesamt generiert der Einzelhandel in der Stadt Dassow einen **Umsatz von rd. 7,2 Mio. €** (brutto, p.a.) mit Nahrungs- und Genussmitteln.

In der zum Nahbereich Dassow zählenden Gemeinde Selmsdorf wird die wohnortnahe Versorgung durch einen Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (zzgl. Backshop) gesichert. Außerdem bieten in Selmsdorf eine weitere Bäckerei und ein Tankstellenshop das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel an. Der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln liegt in Selmsdorf bei rd. 3,6 Mio. €.

Nachfragesituation Nahrungs- und Genussmittel

Die **Wohnbevölkerung** in der Stadt Dassow beträgt aktuell 4.080 Personen⁵. In den vergangenen Jahren war eine kontinuierlich leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen (+ 2,1 % bzw. + 84 Personen seit dem Jahr 2011), sodass auch für die kommenden Jahre mit einer stabilen bzw. leicht wachsenden Nachfragebasis für den Lebensmitteleinzelhandel zu rechnen ist. Die Dassower Bevölkerung hat eine **Kaufkraft von rd. 8,8 Mio. €** jährlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Die Wohnbevölkerung der zum Nahbereich Dassow zählenden Gemeinde Selmsdorf (3.182 Ew.) hat eine Kaufkraft von rd. 6,9 Mio. € jährlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Umsatz-Kaufkraft-Relation Nahrungs- und Genussmittel

Die Relation zwischen Umsatz und Kaufkraft eines Ortes wird durch die Einzelhandelszentralität dargestellt. Sie beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes (= Angebotsseite) zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (=Nachfrageseite). Liegt die Zentralität über 100, so fließt per Saldo Kaufkraft von außerhalb in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren Kaufkraftabflüsse, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Aktuell liegt die Zentralität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Dassow bei 82. Aus den Ergebnissen der nachfolgenden Wirkungsprognose (Kap. 3) lässt sich rechnerisch ableiten, dass die sortimentsbezogene Zentralität nach Realisierung des PENNY-Vorhabens auf 92 steigen würde.

Abb. 3: Prognose zur Entwicklung der Kennzahlen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Dassow

| Nahrungs- und Genussmittel | Ist-Situation | Soll-Situation (nach PENNY-Erweiterung) |
|---|---------------|--|
| Stadt Dassow | | |
| Verkaufsfläche (in m ²) | 2.130 | 2.405 |
| Umsatz (in Mio. €) | 7,2 | 8,1 |
| Flächenproduktivität (in €/m ²) | 3.385 | 3.378 |
| Nachfrage (in Mio. €) | 8,8 | 8,8 |
| Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) | 82 | 92 |

Quelle: Berechnungen der cima 2021

⁵ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsstand 30.06.2020

Regionale Wettbewerbssituation Nahrungs- und Genussmittel

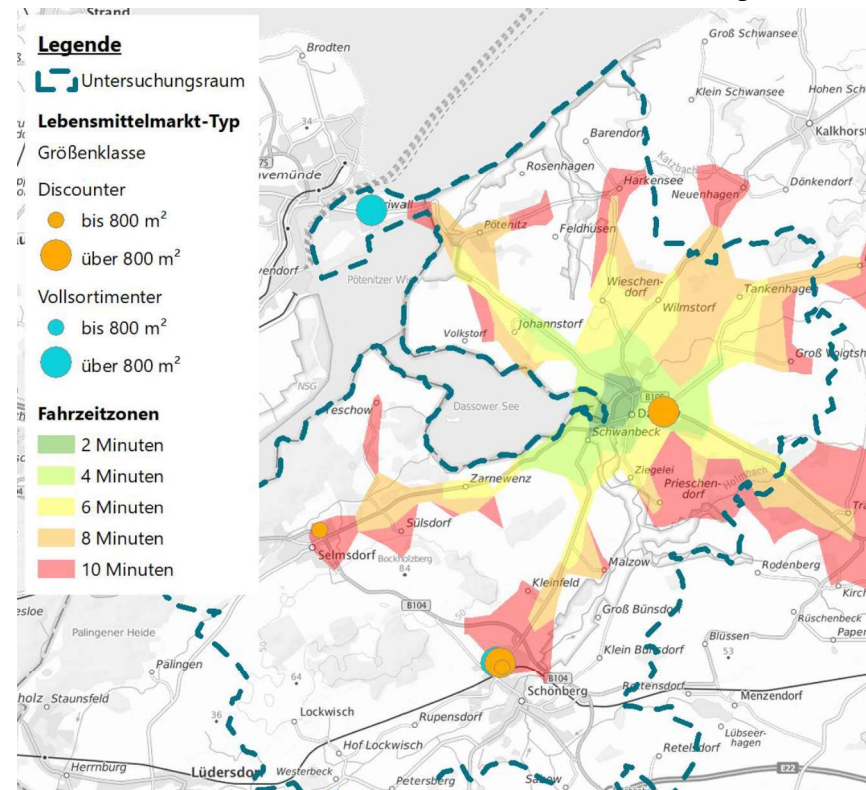
Für die vorliegende Untersuchung hat die CIMA eine detaillierte Wettbewerbsanalyse im Umfeld des Vorhabenstandortes durchgeführt. Für die Herleitung des Untersuchungsraums wurde zunächst eine 10-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort erstellt. Diese Zone berücksichtigt u.a. topographische und verkehrliche Gegebenheiten, die Einfluss auf die Erreichbarkeit der Wettbewerbsstandorte im Umfeld von Dassow haben. Der Erreichbarkeitsradius wurde schließlich an administrative Grenzen angepasst. In dem so definierten Untersuchungsraum liegen:

- Stadt Dassow
- Gemeinde Selmsdorf
- Stadt Schönberg
- Stadtbezirk Priwall der Hansestadt Lübeck

Innerhalb des definierten Untersuchungsraums wurden die wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsstrukturen durch Vor-Ort-Erhebungen erfasst. Als Hauptwettbewerber (Lebensmittelmärkte) sind zu nennen:

- **Stadt Dassow:** NORMA Lebensmitteldiscounter (Grevesmühlener Straße, Siedlungsrandlage)
- **Gemeinde Selmsdorf:** Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter (Am Wiesengrund, Siedlungsrandlage)
- **Stadt Schönberg:** REWE Verbrauchermarkt, Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO dansk (Dassower Straße, integrierte Fachmarktlage)
- **Stadtbezirk Lübeck-Priwall:** EDEKA Jens Supermarkt (Mecklenburger Landstraße, wohnsiedlungsintegrierte Lage)

Abb. 4: Wettbewerbssituation im definierten Untersuchungsraum



Kartenbasis: Geobasis-DE / BKG 2021

Bearbeitung: CIMA 2021; Fahrzeitzonen auf Basis von openrouteservice.org

3 Wirkungsprognose

Umsatzerwartung des Planvorhabens

Der zur Rede stehende PENNY-Markt soll von rd. 780 m² auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden, der Backshop von rd. 40 m² auf rd. 140 m² (inkl. Café/ Sitzbereich). Somit umfasst das zu prüfende Planvorhaben insgesamt rd. 320 m² Verkaufsfläche.

Die zugrunde gelegte Sortimentseinteilung des Vorhabens beruht auf Erfahrungen der CIMA und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in der Region. Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abb. 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Erweiterungsvorhabens

| cima-Warengruppe | Verkaufsfl. in m ² | Umsatz in Mio. € |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 275 | 1,3 |
| Drogeriewaren | 25 | 0,1 |
| sonstige Randsortimente | 20 | 0,2 |
| Summe | 320 | 1,5 |

Quelle: CIMA 2021

Für den Vorhabenstandort prognostiziert die CIMA einen maximalen Umsatzzuwachs von rd. 1,5 Mio. € (brutto, p.a.) durch die Verkaufsflächenerweiterung um rd. 320 m². Bei der Umsatzschätzung für die Erweiterungsflächen wurde berücksichtigt, dass der PENNY-Markt sowie der Backshop

durch die Modernisierung des Marktauftritts auch in ihrer Gesamtheit attraktiver aufgestellt sein würden, also auch auf den Bestandsflächen eine höhere Umsatzleistung erzielen dürften.

Aufgrund des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils des Randsortiments Drogeriewaren sowie der sonstigen Randsortimente/ Aktionswaren ist davon auszugehen, dass die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sind bzw. dass zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden können. In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose werden daher nur die Auswirkungen des Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel ermittelt.

Methodische Grundsätze

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum durch CIMA-Mitarbeiter im Januar 2021.
- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.
- Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff⁶ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen der jeweiligen Wettbewerbsstandorte ein. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstrukturen in Dassow und den sonstigen Orten im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt

⁶ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die CIMA interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums (bspw. in Lübeck und Grevesmühlen).

- Als Richtwert für die gutachterliche Bewertung der Auswirkungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die in der Rechtsprechung anerkannte 10 %-Abwägungsschwelle, die als Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen eines Planvorhabens gilt. Je nach Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen vom Schwellenwert (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, da z.B. gesunde Einzelhandelsstrukturen bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind.

Umsatzumverteilungseffekte

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des PENNY-Marktes mit Backshop in Dassow würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsraums (vgl. Abb. 4) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob infolgedessen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die Strukturen der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sind im vorliegenden Fall das maßgebliche Bewertungskriterium. Im Untersuchungsraum sind keine zentrale Versorgungsbereiche mit wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen vorhanden, die durch das Vorhaben in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden könnten.

Das Planvorhaben umfasst im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine Erweiterungsfläche von rd. 275 m² Vkf. und rd. einen maximalen Umsatzzuwachs von rd. 1,3 Mio. €. Die dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen würden in keinem Bereich den Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) erreichen.

Abb. 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens im Untersuchungsraum (Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel)

| Nahrungs- und Genussmittel | Umsatz aktuell in Mio. € | Umsatz- umverteilung | |
|--|--------------------------------|-------------------------|------|
| | | in Mio. € | in % |
| Stadt Dassow | 4,8 | 0,4 | 7 |
| Gemeinde Selmsdorf | 3,61 | 0,1 | 3 |
| Stadt Schönberg | 17,49 | 0,4 | 2 |
| Stadtbezirk Lübeck-Priwall | 5,14 | 0,1 | 2 |
| sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen außerhalb des Untersuchungsraums | | 0,3 | |

Quelle: CIMA 2021

Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte sind mit rd. 7 % innerhalb von **Dassow** zu erwarten. Der in Dassow ansässige NORMA Lebensmitteldiscounter – als Hauptwettbewerber des Vorhabens – wurde im Jahr 2019 in einem zeitgemäßen Neubau auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche neu eröffnet. Er präsentiert sich dementsprechend leistungsfähig. Daher kann aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden, dass der Wettbewerber durch mehr als nur absatzwirtschaftliche Auswirkungen tangiert wird. **Insgesamt können für die Versorgungsstrukturen in Dassow negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden.**

Für die Wettbewerbsstandorte in **Selmsdorf, Schönberg und Lübeck-Priwall** werden vergleichsweise geringe Umsatzumverteilungsquoten von rd. 2 bis 3 % prognostiziert. Hier sind daher keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. **Negative städtebauliche Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

4 Raumordnerische Einordnung des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung. Für die Bewertung des Vorhabens sind daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung relevant. Diese ergeben sich aus dem LEP M-V 2016 in Verbindung mit dem RREP WM 2011.

Laut § 8 Abs. 2 ROG sollen Regionalpläne aus Landesraumordnungsplan entwickelt werden. Daher wird vorliegend das Planvorhaben – soweit möglich – nach den Zielen des LEP M-V 2016 beurteilt.

Die raumordnerische Einordnung durch die CIMA stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung des Vorhabens obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

Der Stadt Dassow ist raumordnerisch die zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen.

Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

Kongruenzgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter (zzgl. Backshop mit Café), welcher vorrangig der Nahversorgung der Stadt Dassow dienen soll. Die geplante Größe von rd. 1.000 m² Vklf. für den

PENNY-Markt (zzgl. 140 m² Vklf. für den Backshop mit Café) ist als eine übliche Dimensionierung bei Neubauprojekten von Lebensmitteldiscountern einzuordnen, wie auch die vergleichbare Dimensionierung des im Jahr 2019 modernisierten NORMA-Marktes (Grevesmühlener Str.) zeigt.

Nahbereich (= Verflechtungsbereich) des Grundzentrums Dassow ist neben dem eigenen Stadtgebiet auch die Gemeinde Selmsdorf. Obgleich in gewissem Umfang mit Kaufkraftzuflüssen durch den Durchgangsverkehr auf der B 105 zu rechnen ist geht die CIMA nicht davon aus, dass der Vorhabenstandort in wesentlichem Umfang Kaufkraft aus anderen Gemeinden nach Dassow ziehen kann. Mit den Angebotsstrukturen in Schönberg, Grevesmühlen oder dem Oberzentrum Lübeck befindet sich Dassow in einem starken regionalen Wettbewerbsumfeld. Daher können voraussichtlich nicht in wesentlichem Umfang Kunden von außerhalb dazu motiviert werden, für den Versorgungseinkauf eine Fahrt nach Dassow anzutreten.

Eine Beeinträchtigung der Funktionen zentraler Versorgungsbereiche kann schon deshalb ausgeschlossen werden, weil im Untersuchungsraum keine zentrale Versorgungsbereiche mit wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen, d.h. Lebensmittelmärkten, vorhanden sind.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte kann das Kongruenzgebot als erfüllt bewertet werden.

Integrationsgebot

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und

– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 Abs. 1 u. 2 LEP M-V 2016)

Bei dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und der Vorhabenstandort ist kein zentraler Versorgungsbereich. Es kommen daher die im Absatz 2 des Ziels 4.3.2 formulierten Ausnahmeregelungen zum Tragen.

In der Stadt Dassow gibt es weder einen planerisch festgelegten (z.B. durch ein Einzelhandelskonzept), noch einen faktischen zentralen Versorgungsbereich. Ansätze eines zentralen Versorgungsbereiches finden sich in der gewachsenen Ortsmitte von Dassow entlang der Friedensstraße, ungefähr zwischen Lübecker Straße und Ernst-Thälmann-Straße. Legt man den Flächenbedarf für einen Lebensmitteldiscounter (inkl. Parkplätzen) von mindestens rd. 3.500 m² Grundstücksfläche zugrunde, so ist festzustellen, dass ein solches Vorhaben in der Ortsmitte von Dassow nicht ohne umfangreiche Eingriffe in die vorhandene, teils denkmalgeschützte Bausubstanz realisierbar wäre. Auch die Zufahrtstraßen in die Ortsmitte erscheinen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen eines großflächigen Lebensmittelmarktes wenig geeignet.

Das Erweiterungsvorhaben soll dazu dienen, den vorhandenen PENNY Lebensmitteldiscounter zeitgemäß neu aufzustellen und damit seinen langfristigen Fortbestand zu sichern. Als einer von zwei Lebensmittelmärkten in Dassow übernimmt der Standort wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktionen (vgl. Abb. 1).

Wie bereits oben dargelegt, kann eine Beeinträchtigung der Versorgungsbereiche durch das Erweiterungsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt bewertet werden.

5 Zusammenfassung und abschließende Empfehlungen

In der Stadt Dassow wird die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des ortsansässigen PENNY-Marktes einschließlich Backshop diskutiert. Aktuell weist der PENNY-Markt eine Verkaufsflächengröße von rd. 780 m² auf (zzgl. 40 m² Backshop), das Bestandsgebäude ist ca. 30 Jahre alt und sichtbar in die Jahre gekommen. Es ist daher am Bestandsstandort ein moderner Ersatzneubau mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächengröße für den PENNY-Markt von rd. 1.000 m² (zzgl. 140 m² Backshop mit Café) geplant.

Als einer von zwei Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet übernimmt der PENNY-Markt wichtige Nahversorgungsfunktionen für das Grundzentrum Dassow. Rund ein Viertel der Dassower Wohnbevölkerung kann den PENNY-Standort fußläufig in maximal 10 Gehminuten erreichen. Aufgrund der Lage an der B 105 weist der Standort eine sehr gute Pkw-Erreichbarkeit auf. Ein ÖPNV-Anschluss ist allerdings nur eingeschränkt gegeben (in rd. 600 m Entfernung)

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Außerdem würde das Vorhaben voraussichtlich die relevanten Ziele der Raumordnung erfüllen.

Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte empfiehlt die cima die Realisierung des Erweiterungsvorhabens im geprüften Umfang. Das Vorhaben würde dazu beitragen, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen in Dassow langfristig abzusichern, ohne dabei vorhandene Wettbewerbsstrukturen zu beeinträchtigen.