

Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow - Abwägungs- und Satzungsbeschluss - (angepasste Unterlagen)

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 23.01.2025	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 11.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit der Gebietsbezeichnung „Brennereiweg“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 38 wird im Regelverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 29.04.2024 bis einschließlich 10.06.2024 veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Es kam zu einigen redaktionellen Anpassungen. Darüber hinaus wies das Amt Schönberger Land darauf hin, dass sich ein Teilbereich des ländlichen Weges östlich des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Sofern dieser Bereich weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, entfallen mögliche zukünftige Förderungen als ländlicher Wegebau. Da die Erschließung des Plangebietes über den „Brennereiweg“ erfolgt und um künftige Förderungen des Weges zu gewährleisten, wurde die östliche Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aus den Anpassungen resultieren keine erstmaligen oder stärkeren Berührungen von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan Nr. 38 als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung), dem Teil B (Text) sowie den örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 38 wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine – die Kosten trägt der Vorhabenträger

Anlage/n

1	Anlage 1 - B-Plan Nr. 38 "Brennereiweg" der Stadt Dassow - Abwägungstabelle (öffentlich)
2	Anlage 2 - B-Plan Nr. 38 "Brennereiweg" der Stadt Dassow - Planzeichnung Satzungsbeschluss (öffentlich)
3	Anlage 3 - B-Plan Nr. 38 "Brennereiweg" der Stadt Dassow - Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)

STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 23.01.2025

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert oder keine Stellungnahme abgegeben:

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern
Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Polizeipräsidium Rostock
Straßenbauamt Schwerin
Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste
Feuerwehr Dassow
Gemeinde Selmsdorf
Stadt Schönberg
Gemeinde Stepenitztal
Gemeinde Roggenstorf
Gemeinde Kalkhorst
50 Hertz Transmission GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH
e.dis AG
GDMcom GmbH
Hansewerk AG
Travenetz GmbH
Vodafone Kabel Deutschland

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

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

Amt Schönberger Land
Für die Stadt Dassow
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiterin: Frau Knippenberg
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: stefanie.knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-76/24
Datum: 05.06.2024

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der
Stadt Dassow**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 23.04.2024 (Posteingang: 23.04.2024)
Ihr Zeichen: -

Sehr geehrte Frau Horn,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 17.04.2024) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2024) und Begründung vorgelegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 beabsichtigt die Stadt Dassow, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO im nordöstlichen Bereich der Stadt Dassow im Ortsteil Kaltenhof zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha und wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch eine stillgelegte Stallanlage und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt. Neben der planungsrechtlichen Ordnung des Ortsteils Kaltenhof sollen ergänzende Nutzungen ermöglicht werden, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten, aber auch bedarfsgerecht weiterentwickeln. Mit der Ausweisung eines dörflichen Wohn-

Die Stadt Dassow nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

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

gebietes soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung zulässig werden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Stallanlagen werden derzeit lediglich zeitweise von einem Landwirt genutzt. Für die ehemalige Tierhaltung ist der Bestandsschutz erloschen. Die Wiederaufnahme einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Stallungen ist aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange nahezu ausgeschlossen und genehmigungspflichtig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow wird der Vorhabenbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Zielsetzung der Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes wird die Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes somit konkretisiert. Der B-Plan wird somit als aus dem FNP entwickelt angesehen.

Raumordnerische Bewertung

Am 05.07.2023 hat die Verbandsversammlung den Abschluss des Teilfortschreibungsverfahrens der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM beschlossen (im Folgenden TF SE genannt). Am 17.04.2024 hat das Landeskabinett dem vorliegenden Entwurf zugestimmt, so dass nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vorliegt. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Für die vorliegende Planung wurde mit Schreiben vom 15.09.2022 bereits die Vereinbarkeit mit den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP MV, 4.2 (1) Z TF SE) sowie zum Vorrang der Innenentwicklung (vgl. 4.1 (5) Z LEP MV, 4.1 (2) Z RREP bzw. jetzt 4.1 (5) Z TF SE) festgestellt. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken.

Im Zuge der TF SE erfolgt eine stärkere Fokussierung auf die Entwicklung der Zentralen Orte. Demnach sind gemäß Programmsatz 4.2 (4) Z TF SE die Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten die Gemeindehauptorte. In den Zentralen Orten soll ein vielfältiges wohnbauliches Angebot geschaffen und bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen vorgehalten und entwickelt werden. Ebenso soll in den Zentralen Orten auf die Bereitstellung eines quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Angebotes hingewirkt werden (vgl. 4.2 (2 u. 3) TF SE). Vorliegend wird eine direkt an den Hauptort angrenzende und bereits erschlossene Außenbereichsfläche im Rahmen der Nachnutzung als dörfliches Wohngebiet entwickelt, so dass das Vorhaben mit den o.g. Programmsätzen vereinbar ist.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM), einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. Programmsatz 7.2 (2) LEP M-V) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Der B-Plan Nr. 38 der Stadt Dassow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Ausführungen zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Beschluss des Landeskabinetts vom 17.04.2024 eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vorliegt und die Regelungen des RREP WM 20122 damit ersetzt werden und keine Anwendung mehr finden.

Weiter nimmt die Stadt zur Kenntnis, dass bereits mit Schreiben vom 15.09.2022 die Vereinbarkeit mit den genannten Programmsätzen festgestellt wurde.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass zukünftig eine stärkere Fokussierung auf die Zentralen Orte erfolgen soll. Weiterhin wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegende Planung den Programmsätzen 4.2 (2, 3 u. 4) TF SE entspricht.

Der Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird damit Rechnung getragen, dass ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird, in dem landwirtschaftlicher Nebenerwerb allgemein und landwirtschaftlicher Haupterwerb ausnahmsweise zulässig ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Dassow-Prieschendorf“. Die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung wurde berücksichtigt. Ein Hinweis auf die Verordnung wurde bereits in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Stadt ist bestrebt, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung bzw. Dauerwohnraum zu schaffen. Touristische Nutzungen sind bereits in zentralen bzw. ostseeneren Ortslagen der Stadt vorhanden.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

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.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Stefanie Knippenberg

Die abschließenden Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Schönberger Land
 Stadt Dassow
 Am Markt 15
 23923 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6303 **Fax** 03841 3040 86303
E-Mail a.matulat@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 10.06.2024

Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow

**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des
 Anschreibens vom 23.04.2024, hier eingegangen am 29.04.2024**

Sehr geehrte Frau Horn,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Dassow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand August 19.03.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

FD Bauordnung und Planung	FD Umwelt und Regionalentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauaufsichtsbehörde 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde

Seite 1/22

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none">• Straßenaufsichtsbehörde• Straßenbaulasträger	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none">• Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Recht und Kommunalaufsicht <ul style="list-style-type: none">• Kommunalaufsicht	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst
FD Kataster und Vermessung	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Matulat
SB Bauleitplanung

Seite 2/22

Anlage**FD Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Ziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Dassow ist die Ordnung und Ergänzung des Ortsteils Kaltenhof.

1.

Der Flächennutzungsplan setzt hier entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine gemischte Baufläche, so dass dem Entwicklungsgebot mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes hier ausreichend Rechnung getragen wird.

2.

In östliche Richtung befindet sich angrenzend die ehemals zur Rinderhaltung genutzte Stallanlage, welche seit 30.05.2013 stillgelegt ist (Begründung, Seite 5). Nach aktuellem Kenntnisstand findet derzeit eine Lagernutzung statt, eine Nutzungsintensivierung ist nach Äußerungen der Eigentümerin im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ebenso wenig auszuschließen.

Die Gemeinde unterliegt im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB dem Gebot der Konfliktbewältigung. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 stößt auf Grund der Umgebungsbedingungen unter Berücksichtigung der bauleitplanerischen Belange, insbesondere derer nach § 1 Abs. 6 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, immissionsschutzrechtliche Belange) sowie die privaten Belange des Eigentümers auf erhebliche Bedenken. Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu einer leerstehenden Rinderhaltungsanlage im Bestand begründet wird, kann diesem Gebot der Konfliktbewältigung nicht entsprechen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Begründung mit der Anlage dahingehend auseinandergesetzt, dass sie die Stilllegung der ehemaligen Rinderhaltungsanlage ermittelt und die Abwägung eingestellt hat. Aus planungsrechtlicher Sicht ist aber eben

Zu 1.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass dem Entwicklungsgebot mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes ausreichend Rechnung getragen wird.

Zu 2.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eingangs weist die Stadt darauf hin, dass sich im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, im Rahmen des Möglichen durch die Stadt, ausführlich und aus Sicht der Stadt Dassow hinreichend mit dem unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auseinandergesetzt wurde. Die Ergebnisse wurden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach aktuellem Kenntnisstand des Landkreises derzeit eine Lagernutzung stattfindet. Inwiefern diese Nutzung eine bauordnungsrechtliche Genehmigung erfahren hat, konnte die Stadt trotz intensiver Recherche beim Landkreis Nordwestmecklenburg nicht in Erfahrung bringen.

Die Schweinehaltungsanlage ist seit dem 30.06.2005 und die Rinderhaltungsanlage seit dem 30.05.2013 gemäß dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als stillgelegt geführt. Des Weiteren haben sich, gemäß dem Veterinärsamt, in den vergangenen Jahren neue Anforderungen an die Technik von Tierhaltungsanlagen und das Tierwohl ergeben, so dass eine sofortige Wiederaufnahme der Anlage rechtlich nicht möglich erscheint. Hier ist ein Antrag auf Neugenehmigung, ggf. nach BImSchG, erforderlich. Diese Ausführungen wurden ebenfalls mit einer ergänzenden Stellungnahme der Bauordnung des Landkreises vom 02.10.2024 bestätigt. Hiernach ist bauordnungsrechtlich davon auszugehen, dass eine von der Eigentümerin angeordnete Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht vom Bestandsschutz der Anlage gedeckt ist.

Den nebenstehenden Ausführungen des Landkreises, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans auf erhebliche Bedenken gestoßen wird, kann aufgrund der vorangegangenen Argumentation nicht gefolgt werden.

Weiter kann die Stadt den Ausführungen, dass aus planungsrechtlicher Sicht des Landkreises nicht auszuschließen ist, dass mit neuer Beantragung vergleichbare Nutzungen in den Bestand einziehen könnten, ebenfalls nicht folgen und stimmt diesen nicht zu. Wie von der Bauordnung des Landkreises bestätigt wurde, ist eine Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlagen bauordnungsrechtlich vom Bestandsschutz nicht gedeckt.

Seite 3/22

nicht auszuschließen, dass mit neuer Beantragung eine vergleichbare Nutzung (auch Vollauslastung) in den noch vorhandenen Bestand im Außenbereich einziehen könnte.

Die Eigentümerin der Tierhaltungsanlage hat die Absicht geäußert hat, hier in nächster Zeit wieder eine intensivere Nutzung zu begründen.

Unter Beachtung dieser Belange, möchte ich daher darauf hinweisen, dass die Planung absehbar abwägungsfehlerhaft hinsichtlich des Ausgleichs zwischen den von der Planung berührten Belangen ist, insofern die mögliche Wiederaufnahme der Rinderhaltungsanlage objektiv nicht ausreichend Gewichtung findet und diese Interessen in unangemessener Weise zurückgestellt werden.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine Anmerkungen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Keine Anmerkungen.

Planzeichenerklärung:

Keine Anmerkungen.

Text - Teil B:

Keine Anmerkungen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.3

Es wird in der Begründung wiederholt auf den fehlenden „Bestandschutz“ der landwirtschaftlichen Anlage eingegangen. Dies kann nach aktuellem Kenntnisstand so nicht gehalten werden und wurde von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises gegenüber dem Planungsbüro auch so kommuniziert. Die Aussagen in der Begründung hierzu sind daher irreführend und nicht geeignet Rechtsicherheit herzustellen.

Die Gemeinde sollte sich hier im Rahmen ihrer Planung und der Begründung auf die tatsächlichen Gegebenheiten beschränken und entsprechend berücksichtigen, dass

Die nebenstehende Ausführung, dass die Eigentümerin der Tierhaltungsanlage die Absicht geäußert hat, eine intensivere Nutzung vorzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass ohne Weiteres eine Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlage bau- sowie tierwohrechtlich nicht möglich ist.

Die Stadt Dassow weist die Ausführungen, dass die Planung absehbar abwägungsfehlerhaft ist, entschieden zurück. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt ausführlich mit den von der Planung berührten Belangen auseinandergesetzt. Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die landwirtschaftlich genehmigten Nutzungen des Nachbargrundstückes beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg abgefragt. Darüber hinaus erfolgten 2023 Abstimmungen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises zur Zulässigkeit einer Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung des landwirtschaftlichen Betriebes. Zudem wurde das Veterinärsamt des Landkreises zu einem baurechtlichen Betrieb kontaktiert. Die Stadt kann daher nicht erkennen, dass laut Aussagen des Landkreises dem landwirtschaftlichen Nachbarbetrieb keine ausreichende Gewichtung beigemessen wurde und die Interessen in unangemessener Weise zugestellt wurden. Hier drängt sich der Eindruck auf, der Landkreis hat die planungsrechtliche Bestandssituation nicht umfänglich durchdrungen.

Zu 2.3

Es wird darauf hingewiesen, dass weder zum Vorentwurf noch zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Stellungnahme abgegeben wurde.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wies auf Anfrage des Amtes Schönberger Land im September 2023 nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass, sofern die Tierhaltungsanlage beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als stillgelegt geführt wird, eine derzeitige Nutzung ausgeschlossen ist.

Erst auf Nachfrage bzw. im Nachgang eines persönlichen Gespräches mit der Fachdienstleiterin Bauordnung und Planung sowie der Fachgebietsleiterin Baukontrolle und Bauleitplanung des Landkreises, im Nachgang der förmlichen Behördenbeteiligung, erfolgte eine Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Wie bereits erläutert, weist die Untere Bauaufsichtsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 02.10.2024 darauf hin, dass nach Prüfung der Sach- und Rechtslage bauordnungsrechtlich davon auszugehen ist, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung vom Bestandschutz der Anlage nicht gedeckt ist.

Seite 4/22

es sich bei der Anlage um einen durch landwirtschaftliche Bestandsgebäude geprägten Bereich handelt, der eine Wiederaufnahme eines landwirtschaftlichen Betriebs durchaus zulässt.

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Die Aussagen in der Begründung sind folglich nicht irreführend und beeinflussen auch eine, von dem Landkreis so häufig geforderte, Rechtssicherheit nicht negativ.

Die Aussagen der Bauleitplanung des Landkreises, dass eine Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebes aufgrund der Bestandsgebäude zulässig ist, sind sachlich und fachlich falsch.

Die Stadt Dassow hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die tatsächlichen Gegebenheiten beschränkt und diese fachlich durch diverse Anfragen bei den betreffenden Fachbehörden belegt. Bereits zum Entwurf hat die Stadt fachlich fundiert dargelegt, dass ein Bestandsschutz zur Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlagen nicht greift. Erforderliche Genehmigungen für die Wiederaufnahme wären beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu beantragen. Darüber hinaus müssten die Gebäude für eine beabsichtigte Tierhaltung auf die aktuellen Anforderungen der erforderlichen Technik sowie des Tierwohls gebracht werden. Ohne Weiteres ist eine Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlage baurechtlich nicht möglich.

Zu vorbeugender Brandschutz, Brandschutz – Grundsätzliches

Die Stadt nimmt die Hinweise zum Brandschutz zur Kenntnis.

Zu Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die festgesetzten Baufelder befinden sich nicht mehr als 50 m von den vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen entfernt.

Die weiteren Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Löschwasserversorgung

Die Ausführungen und Hinweise zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Seite 5/22

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Für das Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden angenommen.

Westlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Kaltenhofer Weg befindet sich ein Hydrant mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h. Der Hydrant liegt rund 240 m vom Plangebiet entfernt. Im Brennereiweg 15 befindet sich ein weiterer Hydrant mit einer Löschwassermenge von ebenfalls 48 m³/h bis 96 m³/h. Dieser befindet sich rund 300 m östlich des Plangebietes entfernt. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Der Fachbereich IV Bauen- und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land wies darauf hin, dass aus einsatztaktischen Gründen der freiwilligen Feuerwehr ein weiterer Hydrant, vorzugsweise im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Weg Richtung Wilmstorf, errichtet werden sollte. Diesbezüglich wird sich die Stadt Dassow zu gegebener Zeit mit dem Zweckverband Grevesmühlen auseinandersetzen.

Der Zweckverband Grevesmühlen kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können. Im Ergebnis der Maßnahmen hat dann eine Erweiterung der bestehenden „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zur Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband Grevesmühlen zu erfolgen.

Seite 6/22

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan Entwurf vom 19.03.2024 folgendes zu ändern:

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

1. Der Satz „Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des vorhandenen Baudenkmals im Norden des Plangebietes.“ ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Die Beurteilung einer erheblichen Beeinträchtigung eines Bau- oder Bodendenkmals obliegt dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Beurteilung kann nur im Rahmen eines Antrags auf denkmalrechtliche Genehmigung erfolgen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

-

Zu Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Beurteilung einer Beeinträchtigung eines Denkmals dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege obliegt.

Die Stadt nimmt jedoch im Rahmen der Umweltprüfung eine Bewertung vor, dessen Ergebnis im Umweltbericht dargelegt wird. Der bezeichnete Satz bleibt daher bestehen.

Zu Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde zum Entwurf des Bebauungsplanes zunächst keine Stellungnahme abgegeben hat. Nach der förmlichen Behördenbeteiligung fand ein Abstimmungstermin mit der Fachdienstleiterin Bauordnung und Planung sowie der Fachgebietsleiterin Baukontrolle und Bauleitplanung statt. Im Nachgang des Termines wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde am 02.10.2024 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben.

Seite 7/22

FD Umwelt und Regionalentwicklung**Untere Wasserbehörde****Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 13.10.2022 und deren Gültigkeit wird verwiesen. Die Ergänzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zu berücksichtigen.

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Die Ausweisung eines ländlichen Wohngebietes widerspricht nicht dem Schutzziel und ist entsprechend der Wasserschutzonenverordnung Dassow-Prieschendorf vom 14.04.2013 zulässig.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme zum Vorentwurf ihre Gültigkeit behält. Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wird der Stellungnahme zum Entwurf angefügt.

Zu 1. Wasserversorgung

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan sowie in die dazugehörige Begründung übernommen.

Weiter nimmt die Stadt zur Kenntnis, dass mit der Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes dem Schutzziel der Wasserschutzonenverordnung nicht widersprochen wird und das Vorhaben zulässig ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zweckverband Grevesmühlen für die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser zuständig ist und entsprechende Anschlussgestattungen mit dem Zweckverband zu vereinbaren sind. Ein Hinweis ist bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zu 2. Abwasserentsorgung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband Grevesmühlen für die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers zuständig ist und entsprechende Anschlussgestattungen bei dem Zweckverband zu beantragen sind.

Seite 8/22

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.

Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie

- das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen,
 - das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme,
 - die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung,
 - die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung,
- zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Dassow bzw. dem beauftragten Zweckverband.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

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

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden von der Stadt Dassow zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Stadt mit der Niederschlagsentwässerung auseinandergesetzt. Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erarbeitet, welches die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden untersucht hat. Gemäß dem Bodengutachten ist eine Versickerung der anstehenden Böden im überwiegenden Bereich des Plangebietes möglich.

Mit der ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers wird der kleinräumige Wasserkreislauf gestärkt und möglichst naturnahe Verhältnisse zu erlangen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigungspflicht bei der Stadt bzw. dem beauftragten Zweckverband liegt.

Die weiteren Hinweise zum Niederschlagswasser werden von der Stadt zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seite 9/22

neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festsetzung im Teil - B Text Punkt 6. und in der Begründung zum Plan geregelt bzw. festgesetzt. Mit dem geotechnischen Bericht des Büro Reeck ist eine Versickerung im Plangebiet in Bereichen ohne Stauwasser möglich. Andernfalls sind ungeeignete Verhältnisse durch Bodenaustausch zu ersetzen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnstraße wird entsprechend der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf auf die Beachtung der RiStWag gemäß der Schutzzoneverordnung im Katalog über die Verbote und Nutzungsbeschränkungen Punkt 5.1 verwiesen.

Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Stadt Dassow in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14; 16 d BauGB auszuweisen und festzusetzen.

Eine Bewertung der Versickerungsverhältnisse ist durch das Büro Reeck erfolgt.

Regenereignisse mit Wiederkehrzeiten von in der Regel 1 bis 10 Jahren (Festlegung entsprechend der Örtlichkeit) müssen schadlos über die erforderlichen Versickerungsanlagen abgeleitet werden können. Bei extremen Starkregen und langanhaltenden Niederschlagsereignissen, mit Wiederkehrzeiten, die deutlich größer 10 Jahre betragen, sind überstauende, d. h. aus den Entwässerungsanlagen austretende Abflüsse (Rückstauwasser) auf den privaten Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wälle oder zusätzliche Mulden) zu belassen. (die entsprechenden Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 zu bemessen).

Die satzungsrechtlichen Regelungen entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers treffen in Kaltenhof (Trinkwasserschutzzone IIIA) nicht zu. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der Bauleitplanung geregelt ist.

Der nebenstehende Hinweis auf die RiStWag in Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnstraße innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung unter Pkt. 3.3. Verkehrerschließung und Stellplätze aufgenommen.

Gemäß der Unteren Wasserbehörde ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der Bauleitplanung geregelt. Die anstehenden Böden ermöglichen eine Versickerung des Niederschlagswassers. Lediglich in den Bereichen mit Stauwasserständen (BP 03 und BP 04) sind besondere technische Vorkehrungen notwendig, die ggf. gutachterlich zu ermitteln sind. Von weiteren Festsetzungen für die Niederschlagsentwässerung sieht die Stadt Dassow ab.

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Stadt Dassow zur Kenntnis genommen und wurden bereits als Hinweis in die Begründung unter Pkt. 4.2 aufgenommen.

Seite 10/22

Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Dassow – Prieschendorf wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und die Errichtung von Erdwärmesonden.

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw.

Der nebenstehende Hinweis wird von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu belastetem Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen werden zur Kenntnis genommen. In dem Teil B - Text unter Pkt. 8.2 ist bereits festgesetzt, dass die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig ist.

Zu 5. Gewässerschutz

Die nebenstehenden Ausführungen und Hinweise werden von der Stadt Dassow zur Kenntnis genommen und beachtet. Entsprechende Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Seite 11/22

zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)**
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)**
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)**
- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	✘
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem Entwurf der Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 38 mit Bearbeitungsstand vom 19.03.2024.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 möchte die Stadt Dassow ein dörfliches Wohngebiet im Ortsteil Kaltenhof festsetzen, um den Ortsteil planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den dörflichen Charakter erhalten.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde erhebliche Bedenken zum Bebauungsplan bestehen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Östlich des Plangebietes schließt sich, nur durch die Brennereistraße von diesem getrennt, das Gelände der bestehenden Stallanlage für Rinderhaltung an. Stallanlagen, sowie landwirtschaftliche Betriebe insgesamt, stellen immissionsschutzrechtlich relevante Emissionsquellen dar. Das Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, augenscheinlich unter anderem zu Lagerzwecken. Eine Tierhaltung findet aktuell nicht statt.

In der Begründung zum vorliegenden Entwurf wird zum landwirtschaftlichen Betrieb ausgeführt, dass der Stadt Dassow bekannt ist, dass eine landwirtschaftliche Nutzung an dem Standort weiterhin beabsichtigt ist. Welche Art der landwirtschaftlichen Nutzung und in welchem Umfang wird nicht weiter ausgeführt.

Auch zu den aktuellen Nutzungen des Geländes werden in der Begründung keine weitergehenden Aussagen getroffen.

Nach Auskunft des Amtes Schönberger Land ist dort mit Stand 2022 bekannt, dass die Landwirtin dauerhaft an einer landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes festhalten wollte.

Für eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kenntnis des (maximal zulässigen) Betriebsumfanges des in Rede stehenden Betriebes und der sich hieraus ergebenden Immissionssituation unerlässlich.

Für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 wurden weder der Betriebsumfang noch die möglichen Immissionen ermittelt.

Bei landwirtschaftlichen Anlagen kann es sich sowohl um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Ersten Abschnitt des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als auch um nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Zweiten Abschnitt des Gesetzes handeln. Ob es sich um eine genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes handelt, regelt Anhang 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV).

Gemäß der Landesverordnung über die Zuständigkeiten der Immissionsschutzbehörden (ImmZustLVO M-V) vom 12. Februar 2015 sind für genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen die Staatlichen Ämter für Landwirtschaft und Umwelt zuständig.

Seite 13/22

Landkreis Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Rostocker Straße 76 23970 Wismar	Telefon 03841 3040 0 Fax 03841 3040 6599 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de Web www.nordwestmecklenburg.de	Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49 BIC NOLADE21WIS CID DE46NWM00000033673
--	---	--

Die Ausführungen zum nachbarschaftlichen Landwirtschaftsbetrieb werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist bekannt, dass landwirtschaftliche Betriebe immissionsschutzrechtlich relevante Emissionsquellen darstellen.

Die Stadt Dassow verfügt über keine weiteren Informationen darüber, welche Art der landwirtschaftlichen Nutzung künftig von den Eigentümern beabsichtigt wird.

Der Stadt sind keine konkreten Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes bekannt. Der Hinweis des Landkreises, Sachbereich Bauleitplanung, dass nach aktuellem Kenntnisstand derzeit Lagernutzungen stattfinden, wurde zur Kenntnis genommen.

Weder dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt noch der Unteren Bauaufsichtsbehörde liegen Genehmigungen für zulässige Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebes vor. Sofern die Eigentümerin beabsichtigt, eine landwirtschaftliche Nutzung wiederaufzunehmen bzw. wie nebenstehend erläutert, an der landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes festhalten wollte, erfordert dies entsprechende Genehmigungen. Da diese derzeit nicht vorliegen und für die Tierhaltungsanlagen auch ohne weiteres bauordnungs- bzw. tierwohlrechtlich nicht erteilt werden können, ist eine Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Anlage planungsrechtlich nicht möglich.

Aufgrund der vorangegangenen Erläuterungen ergibt sich keine Immissionssituation, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist.

Kaltenhof stellt eine ländlich geprägte Ortslage der Stadt Dassow dar. Die Stadt beabsichtigt, den ländlichen Charakter der Ortslage weiter zu fördern. Mit dem Bebauungsplan wird daher ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Die Stadt Dassow reagiert damit auf die durch Landwirtschaft geprägte Ortslage. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte umlaufende Baugrenze ermöglicht neben der Errichtung von Wohnbaugrundstücken auch die Ansiedlung der weiteren nach § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie beispielweise land- oder forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

Der Hinweis, dass für genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt zuständig ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die unter Punkt 2.3 der Begründung aufgeführten Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg beziehen sich ausschließlich auf den Zuständigkeitsbereich der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen und beziehen keine baurechtlich genehmigten (immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen) Anlagen ein.

Die Ausführungen des Staatlichen Amtes schließen somit nicht aus, dass für den Betrieb in Kaltenhof ein baurechtlicher Bestandsschutz gegeben sein kann, auch für den Fall, dass keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung mehr vorliegt.

Die ebenfalls unter Punkt 2.3 der Begründung getroffene Aussage, dass der Landkreis Nordwestmecklenburg derzeit keine Kenntnis über (baurechtlich) genehmigte Nutzungen habe, kann seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht nachvollzogen werden.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde das Planungsbüro ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein baurechtlicher Bestandsschutz durchaus bestehen könnte. Zur Klärung dieser Frage sei allerdings eine umfangreiche Sichtung der Bauakten im Archiv des Landkreises erforderlich.

Die Möglichkeit zur Akteneinsicht und damit zur Klärung der Frage eines möglichen baurechtlichen Bestandsschutzes wurde seitens des Planungsbüros nach Kenntnis der Unteren Immissionsschutzbehörde bis dato nicht genutzt.

Somit ist die Frage eines möglichen baurechtlichen Bestandsschutzes des Betriebes und der damit verbundenen, qualitativ und quantitativ auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen weiterhin ungeklärt.

Dies stellt aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde einen Verstoß gegen das Gebot dar, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Ein Verstoß gegen das Gebot, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB), ist gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich (vgl. BVerwG 4 CN 2.06).

Seite 14/22

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Das StALU wurde ebenfalls an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Nach Auskunft des StALU sind die Tierhaltungsanlagen des Landwirtschaftsbetriebes als stillgelegt geführt. Die Anlagen sind nicht mehr dem BImSchG zuzuordnen. Gemäß dem StALU erlischt für stillgelegte Anlagen nach 3 Jahren die Genehmigung. Da die Anlagen seit 2013 bzw. 2005 als stillgelegt beim StALU geführt sind, sind die Tierhaltungsanlagen nicht mehr als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Informationen zu baurechtlich genehmigten Anlagen hat die Stadt Dassow erst im Nachgang eines persönlichen Gespräches mit der Fachdienstleiterin Bauordnung und Planung sowie der Fachgebietsleiterin Baukontrolle und Bauleitplanung des Landkreises im Oktober 2024 erhalten. Im Rahmen der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Stellungnahme abgegeben.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat mit Schreiben vom 02.10.2024 eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Gemäß der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist bauordnungsrechtlich davon auszugehen, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung vom Bestandsschutz der Anlage nicht gedeckt ist.

Die Ausführungen, dass ein baurechtlicher Bestandsschutz nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde durchaus bestehen könnte, stimmen nicht mit dem Kenntnisstand der Stadt Dassow überein und sind aus Sicht der Stadt sachlich und fachlich falsch. Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat weder zum Vorentwurf noch zum Entwurf eine Stellungnahme abgegeben. Lediglich im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat sich die Untere Bauaufsichtsbehörde durch Nachfrage des Amtes Schönberger Land zu der bauordnungsrechtlichen Situation des Landwirtschaftsbetriebes geäußert. Gemäß der Unteren Bauaufsichtsbehörde wies diese darauf hin, dass, sofern die Anlage beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt als stillgelegt geführt wird, eine derzeitige Nutzung ausgeschlossen ist. Bzgl. einer Aktivierung der Nutzung konnten keine weiteren Aussagen getroffen werden, da es sich um neu zu beantragende Nutzungen oder StALU-Anlagen handeln würde. Die Untere Bauaufsichtsbehörde verwies hier auf den Sachbereich Bauleitplanung. Der Hinweis auf eine umfangreiche Aktensichtung im Archiv des Landkreises wurde der Stadt nicht mitgeteilt. Zudem weist die Stadt an dieser Stelle darauf hin, dass gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Behörden Informationen zur Verfügung zu stellen haben, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind. Sofern der Landkreis folglich Kenntnis von Bauakten im Kreisarchiv hat, ist der Stadt das Ergebnis mitzuteilen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

-

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Laut Umweltbericht ist für die Kompensation der mit dem B-Plan Nr. 38 der Stadt Dassow vorbereiteten Eingriffe die Nutzung eines Ökokontos in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ angedacht. Ein konkretes Ökokonto wurde nicht genannt. Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos ist dieses konkret zu benennen und darzulegen, dass dieses Konto geeignet ist, die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren. Entsprechende Unterlagen sind zur Prüfung nachzureichen.

In die Hinweise im Textteil „B“ der Satzung zum B-Plan Nr. 38 der Stadt Dassow ist zu übernehmen, dass ausschließlich ein Ökokonto in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ für die Kompensation der mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe geeignet ist.

Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Die Untere Naturschutzbehörde ist dann über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Die Stadt erachtet eine durch die Stadt oder das Planungsbüro veranlasste Akteneinsicht als unverhältnismäßig. Es ist die Pflicht des Landkreises abwägungsrelevante Informationen zur Verfügung zu stellen. Zudem ist es der Stadt aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht möglich ohne weiteres in Bauakten des Landkreises Einsicht zu nehmen.

Mit der ergänzenden Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 02.10.2024 wurde die Frage eines möglichen baurechtlichen Bestandsschutzes des Landwirtschaftsbetriebes geklärt. Ein baurechtlicher Bestandsschutz besteht nicht.

Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot besteht aus den oben genannten Gründen somit nicht.

Zu Untere Naturschutzbehörde, Eingriffsregelung

Die Kompensation in Höhe von 16.138 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ behoben. Die Ökopunkte werden durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern gesichert.

Das Ökokonto befindet sich innerhalb der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“. Der entsprechende Ausgleich über das genannte Ökokonto wird in die Hinweise des Bebauungsplanes ergänzt.

Die nebenstehenden Hinweise werden von der Stadt Dassow zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan sowie die Begründung aufgenommen.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Nach dem Umweltbericht befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 38 der Stadt Dassow eine Weide, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten.

Im Umweltbericht wurde die Fällungen der Weide nicht begründet. Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in den geschützten Baumbestand wurden offensichtlich nicht geprüft. Der Umweltbericht in der Begründung zum B-Plan ist daraufhin zu ergänzen und es ist darzulegen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V vorliegen.

Die Festsetzung, dass je Hausgarten ein Laubbaum zu pflanzen ist, ist für die rechtliche Sicherung der Ersatzpflanzung für die zu fällende Weide nicht ausreichend. Die Ersatzstandorte sind der Fällung genau zuzuordnen und entsprechend den Möglichkeiten des BauGB zu sichern.

Im weiteren Planverfahren ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Artenschutz: Herr Höpel

Die in der Begründung zum B-Plan aufgeführten und in die Satzung, Teil B Text und unter Hinweise, aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen.

Die vorgelegte Planung enthält einen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Planungsbüro Hufmann (Stand März 2024), hier auf Grundlage einer Potentialanalyse. Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse, nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich dabei auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei bauvorbereitenden Maßnahmen,

Seite 16/22

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zu Baum- und Alleenschutz

Die nebenstehenden Ausführungen werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Bei der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Juli 2024 ein Antrag auf Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V – Baumfällantrag eingereicht. Mit Schreiben vom 07.08.2024 erteilt die Untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung für die Fällung der Weide im Plangebiet.

Mit dem Baumfällantrag wurde nachgewiesen, dass der Ausgleich der 2 Bäume für den Fortfall der Weide innerhalb des Plangebietes erfolgt. Gemäß der Festsetzung unter Pkt. 7.5 ist in jedem Hausgarten ein Laubbaum zu pflanzen. Dem Ausgleich wird mit der Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt. Eine genaue Zuordnung der Ersatzpflanzungen sowie entsprechende Sicherungen über die Möglichkeiten des BauGB erfolgt daher nicht.

Zu Artenschutz

Die nebenstehenden Hinweise und Ausführungen zum Artenschutz werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Die Stadt weist darauf hin, dass die Festsetzung unter Pkt. 7.3 (Stand Entwurf) zur Vermeidung baubedingter Störungen nachaktiver Tierarten unter die Hinweise aufgenommen wird.

Die Maßnahme kann wegen fehlender städtebaulicher Gründe sowie der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz nicht festgesetzt werden.

„Vorübergehende Bodennutzungen und dahingehende Festsetzungen erfüllen das Merkmal der Dauerhaftigkeit nicht. Das Gleiche gilt für Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen begründen sollen, die sich jedoch nicht auf die Beschaffenheit des Bodens dauerhaft auswirken.“ (Brügelmann/Gierke 2023, BauGB § 9 Rn. 800)

hier auf eine Zeitenregelung für erforderlich Gehölz- und Baumfällarbeiten sowie auf die vorgesehenen Abrissarbeiten des vorhandenen Gaststättengebäudes. Diese Maßnahmen wurden in Begründung zum B-Plan sowie in die Satzung, Teil B Text, hier unter Punkt 7.4, sowie unter Hinweise, mit aufgenommen. Es wurde auch eine Maßnahme zur baubedingten Vermeidung von Störungen nachtaktiver Tierarten mit aufgenommen, hier unter Punkt 7.3.

Sofern sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung der Planung die mit festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die Einschätzung mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind derzeit keine erkennbar.

Biotopschutz: Herr Höpel

Es sind laut Umweltbericht keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Biotop direkt betroffen. Auch werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen von im Umfeld des Plangebietes gelegenen geschützten Biotop prognostiziert, da bereits aktuell Vorbelastungen bestehen, die deutlich näher an diesen Biotopen liegen als das Plangebiet.

Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Natura 2000: Herr Höpel

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

Das Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe, hier ca. 500m, zum Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471).

Deshalb war seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Dadurch, dass die artenschutzrechtliche Maßnahme in den Hinweisen verbleibt, ändert sich nichts an der rechtlichen Verbindlichkeit dieser Maßnahme. Die rechtliche Verbindlichkeit ergibt sich aus dem BNatSchG und ist im Rahmen einer Baugenehmigung zwingend zu Berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren kann der im Bebauungsplan gegebene Hinweis auf die artenschutzrechtliche Maßnahme dann als Auflage ihre verbindliche Wirkung entfalten.

Zu Biotopschutz

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Belange des gesetzlichen Biotopschutzes durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Zu Natura 2000

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet in mittelbarer Nähe zum nebenstehenden SPA liegt.

Die weiteren Ausführungen werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Seite 17/22

Bestandteil des Umweltberichtes ist eine Betrachtung zu möglichen zusätzlichen Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet. Zusammenfassend wird hier festgestellt, dass es bei Umsetzung der Planungsabsichten nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anliegenden in den für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen kommen kann. Dies wird insbesondere damit begründet, dass sich zwischen dem Plan- und dem Natura 2000 Gebiet bereits weitere Bebauungen und Verkehrsflächen befinden, hier teilweise im Abstand von 20 – 70 m zum SPA. Eventuell mögliche Auswirkungen aus dem aktuellen Plangebiet gehen durch die bereits vorhandenen Störwirkungen u.a. eine Landstraße und andere Wohngebiet vollständig überlagert.

Belange des Natura 2000-Gebietes SPA DE 2031-471, stehen der Umsetzung der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.

Eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des GgB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen infolge der Umsetzung der vorliegenden Planung werden laut Ausführungen des Umweltberichtes ausgeschlossen, hier insbesondere auch aufgrund der Lage des Plangebietes ca. 1,3 km entfernt vom GgB sowie der Lage des Plangebiets abgewandt von bestehenden Bebauungen und Straßentrassen.

Diese Einschätzung wird mitgetragen, eine Betroffenheit des GgB DE 2031-301 wird aktuell nicht gesehen.

Rechtsgrundlagen

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

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Natura 2000-Gebietes der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

Zu Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) De 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

Die nebenstehenden Ausführungen zum GGB werden von der Stadt zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass die Einschätzung mitgetragen wird und eine Betroffenheit des GGB DE 2031-301 aktuell nicht gesehen wird.

Seite 18/22

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Recht und Kommunalaufsicht**Kommunalaufsicht**

-

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Einige Hinweise zur möglichen Verkehrsführung möchte ich dennoch geben: Die Verwaltungsvorschrift zur StVO stellt klare Vorgaben zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches heraus, die ich kurz nennen möchte:

- sehr geringe Frequentierung durch Verkehr,
- eine überwiegende Aufenthaltsfunktion muss vorliegen,
- ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite ist erforderlich,
- Vorsorge für den ruhenden Verkehr ist zu treffen und

mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden.

Fraglich ist, ob die Realisierung eines gemeinsamen Geh- und Radweges (VZ 240) mit einem Mindestmaß von 2,50m möglich ist. Dies stellt einen enormen Sicherheitsgewinn für Radfahrer/innen dar. Bei der Realisierung eines reinen Gehweges müssten Radfahrer/innen sich auf der Straße fortbewegen.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Sollte Beschilderung neu aufgestellt, versetzt, ergänzt oder gar entfernt werden, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

Zu FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass gegen das Vorhaben aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben werden.

Die Hinweise zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches werden von der Stadt zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung sowie der Ausführungsplanung beachtet.

Die Hinweise einer möglichen Realisierung eines gemeinsamen Geh- und Radweges mit einer Mindestbreite von 2,50 m wurden zur Kenntnis genommen und geprüft.

Über den in der Planzeichnung festgesetzten „Brennereiweg“, der im Rahmen der Planung bedarfsgerecht ausgebaut werden soll, werden neben dem Plangebiet ca. 10 bereits bebaute Wohnbaugrundstücke erschlossen. Der „Brennereiweg“ wird folglich größtenteils von den Anwohnern sowie möglichem Besucherverkehr genutzt. Aufgrund der geringen Frequentierung der Straße erachtet die Stadt eine Errichtung eines kombinierten Geh- und Radweges als unverhältnismäßig. Zudem würde sich die Fahrbahn bei einem beidseitigen Bankett von 0,50 m auf 2,50 m reduzieren. Die Stadt Dassow sieht daher von einem kombinierten Geh- und Radweg ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenraumaufteilung im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert wurde. In Abstimmung mit einem Erschließungsplaner soll die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche hergestellt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Breite der Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die konkreten Ausbaubreiten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Die Hinweise auf entsprechende Antragsverfahren bei einer Beanspruchung von öffentlichem Verkehrsgrund im Rahmen der Bauarbeiten sowie einer möglichen Neuaufstellung, Versetzung, Ergänzung oder Entfernung von Beschilderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Begründung ergänzt.

Seite 19/22

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Kreisinfrastruktur**Straßenaufsichtsbehörde**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Der vorliegenden Planung kann seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes nur bedingt zugestimmt werden. Zur Begründung ist anzuführen, dass die Befahrung des Brennereiweges in der geplanten Ausbaustufe (vgl. Pkt. 3.3 der Begründung) mit Abfallsammelfahrzeugen nur bedingt möglich ist. Die Stellungnahme vom 06.10.21022 zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird insofern aufrechterhalten. Die darin enthaltene Begründung ist dieser Stellungnahme beigelegt.

**Zu FD Kreisinfrastruktur
Straßenaufsichtsbehörde**

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung beachtet.

Zu Straßenbaulastträger

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände bestehen und Straßen und Anlagen in dessen Trägerschaft nicht betroffen sind.

Zu FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken bestehen.

Zu Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Planung seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes nur bedingt zugestimmt werden kann.

Die Stadt setzt sich nachstehend mit der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auseinander. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stadt bereits im Rahmen der Zwischenabwägung und der Erarbeitung des Entwurfes mit der eingegangenen Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes fachlich auseinandergesetzt hat.

Seite 20/22

Die einschlägigen UVV (DGUV 43 + 70) müssen Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden soll, so beschaffen sein, dass dies auch gefahrlos möglich ist. Hierzu zählt mitunter auch, dass Anwohnerstraßen, bei denen Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann, eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m aufweisen.

Die vorliegende Planung sieht jedoch nur eine Straßenbreite von insgesamt 4,50 m (.50 m Fahrbahnbreite zzgl. beidseitiger Bankette mit je 0,50 m). Unter diesem Aspekt kann die sichere Befahrung mit den Sammelfahrzeugen nicht gewährleistet werden, zumal bei Begegnungsverkehr unter Umständen ein Ausweichen auf den angrenzenden Fußweg erforderlich wäre. Dies ist aufgrund des hierdurch entstehenden Gefährdungspotenzial für Fußgänger/ Radfahrer zwingend auszuschließen. Darüber hinaus könnten in so einem Fall Beschädigungen am Aufbau des Fußweges nicht ausgeschlossen werden.

Da es sich mit der Umgestaltung des Brennereiweges um einen Neubau handelt, kann auch hier nicht mehr auf eine Bestandsregelung bestanden werden. Mit der wesentlichen Änderung des Straßenkörpers sind die Vorgaben der v.g. UVVs anzuwenden. Andernfalls kann die Abfallentsorgung für das Plangebiet nicht sichergestellt werden. In diesem Fall wäre an einer geeigneten Stelle (d.h. an einer befahrbaren Straße) ein entsprechender Behältersammelplatz auszuweisen.

Für die weitere Planung wird zudem um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im Landkreis NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.
3. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtprofil hineinragen.
4. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.
5. Geplante Wendeanlagen sind so zu errichten, dass diese mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeuge befahren werden können (vgl. RAST 06 Bild. 58, 59).

Seite 21/22

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Hinweise zur Beschaffenheit von Straßen die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, werden zur Kenntnis genommen.

Der vorhandene „Brennereiweg“ hat derzeit eine Breite von ca. 3,50 m. Ein Ausweichen entgegenkommender Verkehrsteilnehmer ist aufgrund der vorhandenen Situation kaum möglich. Der Ausbauabschnitt des „Brennereiweges“ wird lediglich von den ca. 10 bestehenden Anwohnern des „Brennereiweges“ sowie den künftigen Anwohnern des Plangebietes genutzt. Da über diesen Teil des „Brennereiweges“ keine weiteren Siedlungsbereiche verkehrlich erschlossen werden, ist der Straßenabschnitt verhältnismäßig gering frequentiert. Dennoch kommt es zweitweise zu Begegnungsverkehr in diesem Bereich des „Brennereiweges“. Die Stadt ist bestrebt, im Zuge des Planvorhabens auch die unmittelbar angrenzende Verkehrsraumsituation planerisch mitzudenken. Aufgrund dessen beabsichtigt die Stadt daher, den „Brennereiweg“ im Rahmen der Planung bedarfsgerecht auszubauen.

Es ist vorgesehen, eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m sowie ein beidseitiges Bankett von 0,25 m herzustellen. Die Mindeststraßenraumbreite wird folglich eingehalten. Die Straßenraumbreite von 5,50 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr. Die Stadt Dassow hält den geplanten Ausbau der Verkehrsfläche des „Brennereiweges“ auf 6 m für den Standort als angemessen.

Die geplante Ausgestaltung der Straßenraumaufteilung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung angepasst. Hierzu wurde die unverbindliche Darstellung des Straßenquerschnitts auf dem Bebauungsplan geändert. Geplant ist, wie bereits erläutert, der Ausbau einer Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m und beidseitigem Bankett von 0,25 m. Die Straßenraumbreite ermöglicht Begegnungsverkehr. Im Entwurf der Begründung waren noch Erläuterungen zu einer Aufteilung des Straßenraumes (3,50 m Fahrbahn und 1,50 m Fußweg) enthalten. Zum Satzungsbeschluss werden die Erläuterungen entsprechend der beabsichtigten Ausgestaltung als Mischverkehrsfläche in der Begründung redaktionell angepasst.

Gemäß RAST 06 sind Müllfahrzeuge in der Regel 2,55 m breit. Die Fahrbahnbreite wird als Mischverkehrsfläche künftig 5,50 m betragen. Die Stadt hält aufgrund der vorangegangenen Argumentation an der Ausbaubreite von 6,00 m des „Brennereiweges“ fest.

Zudem ist die Wendeanlage dauerhaft von Hindernissen wie bspw. Parkenden PKW und baulichen Anlagen sowie Anpflanzungen freizuhalten. Hier sind insbesondere auch die erforderlichen Flächen für den Fahrzeugüberhang zu beachten. Dies betrifft dann insbesondere die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

Die Stadt Dassow weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Breite einer Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die konkreten und künftigen Ausbaubreiten sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und erfolgen im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung beachtet.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Rostocker Str. 76 · 23970 Wismar

Amt Schönberger Land
 Stadt Dassow
 Am Markt 15
 23923 Schönberg

Auskunft wurde erteilt von Herrn Müller
 Zimmer 2.216 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 30406316 **Fax** 03841 304066316
E-Mail t.mueller@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Ihr Zeichen:
 Grevesmühlen, 02.10.2024

Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow

hier: Ergänzende Stellungnahme zum B-Plan 38 der Stadt Dassow bezüglich eines womöglich bestehenden Bestandsschutzes der an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Tierhaltungsanlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die Nachfrage des mit der Planung o.g. B-Planes beauftragten Planungsbüro Hufmann zum Bestandsschutz der in der Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich gelegenen ehemaligen Tierhaltungsanlage gebe ich ergänzend zum Schreiben vom 10.06.2024 nachfolgende Stellungnahme ab.

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 möchte die Stadt Dassow ein dörfliches Wohngebiet im Ortsteil Kaltenhof festsetzen, um den Ortsteil planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den dörflichen Charakter erhalten.

Nordöstlich des Plangebietes, nur durch die Brennereistraße von diesem getrennt, grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Dabei handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Stallanlage für Schweine- und Rinderhaltung an.

Gemäß dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) wird die Anlage als stillgelegt geführt. Die Schweinehaltungsanlage ist demnach seit dem 30.06.2005 und die Rinderhaltungsanlage seit dem 30.05.2013 stillgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 16.06.2024 keine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben hat. Mit der nebenstehenden Stellungnahme vom 02.10.2024 hat die Untere Bauaufsichtsbehörde erstmalig eine Stellungnahme zu dem Bauleitplanverfahren abgegeben.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Ausführungen zu den Planungsabsichten und der baulichen Umgebung des Plangebietes zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Ausführungen, dass gemäß dem StALU WM die Tierhaltungsanlagen als stillgelegt geführt werden, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Seite 1/3

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar
 StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Zudem haben sich nach Aussage des Veterinäramtes in den vergangenen Jahren neue Anforderungen an die Technik von Tierhaltungsanlagen und das Tierwohl ergeben, so dass aufgrund dessen eine sofortige Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlage rechtlich nicht möglich erscheint. Für eine erneute Tierhaltung wäre ein Antrag auf Neugenehmigung, ggf. nach BImSchG, erforderlich.

Nach nochmaliger Prüfung der Sach- und Rechtslage ist bauordnungsrechtlich davon auszugehen, dass eine von der Eigentümerin angedachte Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht vom Bestandsschutz der Anlage gedeckt ist.

Die Prüfbescheide aus den Jahren 1973, 1983, 1989 sowie 1990, Inhalt der Archivakten 1215/VIII, 1252/VIII, 1263, 1231 sowie 1225 des Kreisarchivs, mögen ein Indiz für eine vormals vorhandene und möglicherweise auch genehmigte Tierhaltung sein, können jedoch mangels messbarer Parameter für die Annahme eines Bestandsschutzes und damit für die Beurteilung einer konkreten Geruchsbelastung als nicht ausreichend angesehen werden.

Weiterhin wurde bereits im Entwurf der Begründung zum „Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Dassow für die Errichtung einer Biogasanlage in Kalltenhof“ (Stand Mai 2008; S. 6/7, Pkt. 3) dargelegt, dass eine Tierhaltung an dem Standort nicht vorhanden ist. Dies deckt sich mit der Angabe des StALU WM, dass eine Schweinehaltung bereits seit 2005 eingestellt worden ist. Ziel seinerzeit war es, die wirtschaftlichen Grundlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes durch einen neuen Betriebszweig, hier der Bioenergie, zu sichern. Eine Umsetzung der angedachten Planung erfolgte jedoch nicht.

Augenscheinlich wurden einzelne Ställe zuletzt für die Einlagerung von Strohballen anderer, sich in Umgebung befindlicher landwirtschaftlicher Betriebe genutzt.

Mit Blick auf den langjährigen Leerstand in Bezug auf die Tierhaltung kann somit nicht von einem vormaligen Bestandsschutz der Anlagen ausgegangen werden. Auch wenn die LBauO M-V keine ausdrückliche Regelung zum Erlöschen des Bestandsschutzes bei Nutzungsunterbrechungen enthält, kann, wie hier vorliegend, für den Wegfall eines Bestandsschutzes angenommen werden, dass sich eine Baugenehmigung „auf andere Weise“ erledigt hat.

„Hierfür ist grundsätzlich zu verlangen, dass der Berechtigte aus objektiver Sicht zumindest konkludent zu erkennen gegeben hat, dass er von der Baugenehmigung keinen Gebrauch mehr machen will, m.a.W., dass er (ggf. stillschweigend) auf sie verzichtet hat bzw., dass eine (ggf. stillschweigende) Übereinkunft der Beteiligten getroffen wurde, die Baugenehmigung sei obsolet (zusammenfassend, jeweils m.w.N.: BayVG, U.v. 13.12.2021 – 15 N 20.1649 – juris Rn. 52; B.v. 11.10.2022 – 15 ZB 22.868- juris Rn. 62). In die diesbezügliche Gesamtbetrachtung sind neben dem Zeitablauf alle nach außen getretenen Umstände einzustellen, die Rückschlüsse auf den Willen des Eigentümers zulassen. Zu berücksichtigen sind beispielsweise der Zustand der baulichen Anlage und das gegebenenfalls erforderliche Maß notwendiger Investitionen vor einer Wiederaufnahme der Nutzung, die tatsächlichen, insbesondere

Weiter nimmt die Stadt zur Kenntnis, dass nach Aussagen des Veterinäramtes eine sofortige Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlage aufgrund neuer Anforderungen an die Technik von Tierhaltungsanlagen und das Tierwohl rechtlich nicht möglich erscheint und für eine erneute Tierhaltung ein Antrag auf Neugenehmigung ggf. nach BImSchG erforderlich wäre.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass bauordnungsrechtlich davon auszugehen ist, dass eine angedachte Wiederaufnahme der Tierhaltung vom Bestandsschutz der Anlage nicht gedeckt ist.

Die Ausführungen zu den vorliegenden Prüfbescheiden aus den Archivakten des Kreisarchivs und dass hieraus aufgrund fehlender messbarer Parameter Annahmen für einen Bestandsschutz und eine Beurteilung konkreter Geruchsbelastungen nicht möglich sind, werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 (Stand 2008) dargelegt wurde, dass eine Tierhaltung an dem Standort nicht vorhanden ist und sich diese Aussagen mit den Angaben des StALU WM decken.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass zuletzt einzelne Ställe augenscheinlich für die Einlagerung von Strohballen anderer landwirtschaftlicher Betriebe genutzt wurden.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass mit Blick auf den langjährigen Leerstand in Bezug auf die Tierhaltung nicht von einem vormaligen Bestandsschutz der Anlagen ausgegangen werden kann.

Der nebenstehende Auszug aus einem Urteil zum Bestandsschutz von landwirtschaftlichen Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Seite 2/3

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

wirtschaftlichen, und – über das öffentliche Baurecht hinaus – rechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen einer erneuten Nutzung, die nach außen getretenen Gründe für die damalige Beendigung der Nutzung, sonstige Veränderungen des Baugrundstücks und der darauf bestehenden baulichen Anlagen, etwaige vertragliche Bindungen, gegebenenfalls auch das Vorliegen eines langfristigen Nutzungskonzepts. Maßgeblich ist, wie ein objektiver Dritter die Umstände des Einzelfalls unter Beachtung der Verkehrsauffassung verstehen muss (NdsOVG, B.v. 25.3.2021 – juris Rn. 22; U.v. 7.10.2021 – 1 KN 17/20 – juris Rn. 50; BayVGh, B.v. 11.10.2022 – 15 ZB 22.868- juris Rn. 62)...

Je länger eine bauliche Anlage ungenutzt bleibt, umso drängender stellt sich daher aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Dritten die Frage, ob noch von einer bloßen Nutzungsunterbrechung und nicht schon von einer endgültigen Nutzungsaufgabe auszugehen ist. Je länger keine Nutzung stattfindet, umso eher ist mithin bei einem Hinzutreten weiterer Umstände die Annahme begründet, die Nutzung solle auch in Zukunft nicht wiederaufgenommen werden (BayVGh, B.v. 11.10.2022 – 15 ZB 22.868 – juris Rn. 62).

(VG Augsburg, Urteil vom 29.06.2023 – Au 5 K 23.778 – BeckRS 2023, 27995)

Insofern stellt die seit fast 20 Jahren erfolgte Einstellung der Nutzung der vorhandenen Stallanlagen auf dem Flurstück 43, Flur 1 Gemarkung Kaltenhof für eine landwirtschaftliche, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tierhaltung ein starkes Indiz für eine Nutzungsaufgabe dar.

Somit ist hinsichtlich der Frage, auf welche bestandsgeschützten, immissionsrelevanten Stallnutzungen vorliegend bei einer heranrückenden Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen ist, darauf abzustellen, ob der genehmigungspflichtige Baubestand als solcher sowie auch seine Nutzung zu Tierhaltungszwecken von nachgewiesenen Baugenehmigungen gedeckt ist.

Beruft sich nun die Eigentümerin auf Bestandsschutz, so trägt diese hierfür die materielle Beweislast und damit das Risiko der Nichterweislichkeit (vgl. BVerwG, U.v. 23.2.1979 - IV C 86.76 - NJW 1980, 252 = juris Rn. 14).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Müller
FGL Bauordnung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die seit fast 20 Jahren erfolgte Einstellung der Nutzung der vorhandene Stallanlagen für eine landwirtschaftliche, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tierhaltung ein starkes Indiz für eine Nutzungsaufgabe darstellt.

Der nebenstehende Auszug aus einem Urteil wird von der Stadt zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Dassow sieht ihre bereits im Entwurf vertretene Auffassung, dass der in Rede stehende landwirtschaftliche Betrieb über keinen Bestandsschutz verfügt, als bestätigt an und erachtet ein Immissionsgutachten folglich für nicht erforderlich.

Seite 3/3

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Auszug aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (13.10.2022)**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Die Ausweisung eines ländlichen Wohngebietes widerspricht nicht dem Schutzziel und ist entsprechend der Wasserschutzonenverordnung Dassow-Prieschendorf vom 14.04.2013 zulässig. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Dassow bzw. dem beauftragten Zweckverband. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung

Zu 1. Wasserversorgung

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass sich das Vorhaben in der Trinkwasserschutzzone IIIA befindet. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Planung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Grevesmühlen besteht. Der Hinweis zu den Anschlussgestaltungen wird zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung aufgenommen.

Zu 2. Abwasserentsorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen wurde. Der Hinweis zu den Anschlussgestaltungen wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Dassow unterliegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Seite 8/23

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung durch die Festssetzung im Teil - B Text und in der Begründung zum Plan geregelt. Gemäß Punkt 6 „Ableitung von Niederschlagswasser“ wird die Versickerung auf den privaten Grundstücken festgelegt. Mit dem geotechnischen Bericht des Büro Reeck ist eine Versickerung im Plangebiet , in Bereichen ohne Stauwasser möglich. Andernfalls sind ungeeignete Verhältnisse durch Bodenaustausch zu ersetzen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnstraße wird entsprechend der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf auf die Beachtung der RiStWag gemäß der Schutzzonenverordnung im Katalog über die Verbote und Nutzungsbeschränkungen Punkt 5.1 verwiesen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Stadt Dassow in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Eine Bewertung der Versickerungsverhältnisse ist durch das Büro Reeck erfolgt.

Die satzungsrechtlichen Regelungen entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers treffen in Kaltenhof (Trinkwasserschutzzone IIIA) nicht zu.. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet durch Versickerung erfolgen soll und dies laut geotechnischem Bericht in Bereichen ohne Stauwasser möglich ist.

Der Hinweis auf die Beachtung der RiStWag wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass die satzungsrechtlichen Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers in Kaltenhof nicht zutreffen und die Versickerung somit bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden muss. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein entsprechender Antrag gestellt.

Die Hinweise wurden bereits in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Formulierung wurde bereits in den Festsetzungskatalog aufgenommen.

Seite 9/23

5. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Dassow – Prieschendorf wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und die Errichtung von Erdwärmesonden

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Seite 10/23

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Frau Horn
Dassower Straße 4
23923 Schönberg



Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluum.v-mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-141-24-5122-74017
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 21. Mai 2024

Satzung der Stadt Dassow über den B-Plan Nr. 38 „Brennereiweg“

Ihr Schreiben vom 23. April 2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die Satzung der Stadt Dassow sollen ca. 2,1 ha einer gemischten Baufläche in ein dörfliches Wohngebiet umgewandelt werden. Die betroffenen Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Der entstehende Kompensationsbedarf kann durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden.

Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz



Meine Stellungnahme vom September 2022 ergänze ich wie folgt:

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluum.v-mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Zu 1. Landwirtschaft/ EU-Förderangelegenheiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird das Plangebiet erstmalig planungsrechtlich überplant. Die hier erwähnte gemischte Baufläche ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan (FNP) dargestellt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen keine Änderungen. Die gemischte Baufläche bleibt weiterhin bestehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Bebauungsplan wird für die im FNP dargestellte, gemischte Baufläche, ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Die Ausführungen zum Kompensationsbedarf werden zur Kenntnis genommen und diesen wird zugestimmt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und Bedenken und Anregungen daher nicht geäußert werden.

Zu 3. Naturschutz, Wasser und Boden

Der Hinweis, dass die Standarddatenbögen (SDB) inzwischen aktualisiert wurden und wo diese zu finden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Standarddatenbögen (SDB) sind inzwischen aktualisiert worden:

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/schutzgebiete_portal/schutzgebiete_eu/natura2000_lvo.htm

Die Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte sind daher den aktualisierten SDB zu entnehmen und die Entwicklungstrends mit den EZH aus den GGB-Managementplänen zu vergleichen.

Die Natura 2000-Gebiete-LVO hat den aktuellen Stand vom 05.07.2021:

<https://www.landesrecht-mv.de/bsmv/document/ir-VogelSchVMVrahmen>

Alle weiteren Inhalte meiner o. g. Stellungnahme vom September 2022 bleiben bestehen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder alllastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt ist:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33		
Anlage	Rechtswert	Hochwert
Motocrossanlage	33235415	5982635

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Da eine Beeinträchtigung des GGB- und SPA-Gebietes ausgeschlossen wird, ist ein Vergleich der Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte und die Entwicklungstrends aus den GGB-Managementplänen nicht erforderlich.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass alle weiteren Inhalte der Stellungnahme vom September 2022 bestehen bleiben. Die Stellungnahme vom September 2022 wurde bereits in die Abwägung eingestellt.

Zu 3.2 Wasser

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen nicht berührt werden und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3 Boden

Der Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung eine Anlage befindet, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt ist. Weiter nimmt die Stadt zur Kenntnis, dass die Anlage Bestandschutz genießt und bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Die Motocrossanlage befindet sich rund 950 m nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sowie dazwischen liegender Wohnbebauung geht die Stadt derzeit nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes aus.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz u.a. zuständig für den Vollzug des Naturschutzrechts im Bereich der Küstengewässer (hier: Ostsee) sowie für das Management und die Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Im Übrigen ist nach § 6 NatSchAG M-V die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg für den Vollzug der naturschutzrechtlichen Rechtsvorschriften zuständig. Hiermit gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise.

Das o.g. Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe folgender Natura 2000-Gebiete:

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

Diese Gebiete wurden gemäß Natura 2000-Gebiete Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu einem besonderen Schutzgebiet erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage.

Für beide Gebiete wurden Managementpläne erarbeitet, in denen die Erhaltungsziele konkretisiert und die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt sind, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden. Die Managementpläne sind die verbindliche Handlungsgrundlage bzw. dienen als Fachgrundlage für die Entscheidungen der Naturschutzverwaltung. Die Pläne sind auf der Homepage meines Amtes (<http://www.staluv.de/wm/Themen/Naturschutz-und-Landschaftspflege/NATURA-2000/Managementplanung/>) abrufbar und können als Fachgrundlage für die Erstellung der Unterlagen zur Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG genutzt werden.

Den Standarddatenbögen (SDB) fehlt es an Aktualität, da fast alle SDB kurz nach der Gebietsmeldung in den Jahren 2003/2004 erstellt und seitdem überwiegend nicht oder nur in nicht systematischen Einzelpunkten aktualisiert wurden. Daher erfolgte 2020 eine Aktualisierung aller SDB auf der Grundlage der vorhandenen Managementpläne. Die Übermittlung der aktualisierten SDB an die Europäische Kommission erfolgte über das Bundesamt für Naturschutz bis zum 15.12.2020. Die aktualisierten SDB stehen derzeit noch nicht zur Verfügung. Solange keine aktualisierten SDB vorliegen, sind die Angaben zum Erhaltungszustand der Schutzobjekte den Managementplänen zu entnehmen.

Hinweisen möchte ich allerdings in diesem Zusammenhang, dass momentan ein Rechtssetzungsverfahren zur Anpassung der Natura 2000-Gebiete-LVO erfolgt, welches den Änderungen in den Standard-Datenbögen Rechnung trägt: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Naturschutz-und-Landschaftspflege/%C3%84nderung-Natura-2000%E2%80%93LVO/>

Gemäß § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Beurteilung aller naturschutzrechtlichen Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Zu 3.1 Naturschutz

Die Stadt Dassow nimmt die Ausführungen zum § 5 NatSchAG M-V zur Kenntnis.

Ebenso wird die Verantwortlichkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg für die Natura 2000-Gebiet in Westmecklenburg zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass sich der Bebauungsplan Nr. 38 in unmittelbarer Nähe folgender Natura 2000-Gebiete befindet:

GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“.

Die Managementpläne dieser Schutzgebiete wurden als Fachgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 38 verwendet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es den Standarddatenbögen für die Schutzgebiete an Aktualität fehlt und dass derzeit ein Rechtssetzungsverfahren zur Anpassung der Natura 2000-Gebiete-LVO erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 38 wird ausgeschlossen, da bereits in naher Umgebung des SPA und des GGB, Bebauung vorhanden ist. Diese vorhandene Bebauung befindet sich näher an dem SPA als das Plangebiet und liegt zudem zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38. Aus diesem Grund wird eine Beeinträchtigung des SPA, trotz näherer Lage am Plangebiet als das GGB, ausgeschlossen.

Eine Beeinträchtigung des GGB wird bereits aufgrund der Entfernung zum Gelungsbereich ausgeschlossen. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Das Plangebiet ist bereits aktuell deutlich anthropogen überformt.

Somit können erhebliche Beeinträchtigungen durch die hier betrachteten Planungsziele der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass die Beurteilung aller naturschutzfachlicher Bestimmungen einschließlich der Prüfung der Verträglichkeit des Projektes mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der unteren Naturschutzbehörde Belange des SPA DE 2031-471 der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen. Weiter wird seitens der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen, dass eine Betroffenheit des GGB DE 2031-301 aktuell nicht gesehen wird.



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Forstamt Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
Frau Horn
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeitet von: Jonathan Bornholdt
Telefon: 03881 7599-0
Fax: 03994 235-426
E-Mail: grevesmuehlen@foa-mv.de
Aktenzeichen: 7444.382-58
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Gostorf, 23. April 2024

Forstrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 23.04.2023

Sehr geehrte Frau Horn,

mit Mail vom 23. April 2024 wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Dem Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

Begründung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@foa-mv.de
internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass dem Bebauungsplan aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt ist.

Die Definition von Waldgehölzen entsprechend dem LWaldG M-V wird zur Kenntnis genommen.

2

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei den Gehölzflächen in der Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/2 handelt es sich um Wald i. S. § 2 LWaldG.

Gemäß § 20 (1) LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.

Die Waldflächen werden in dem Entwurf der Planzeichnung vom 22.02.2024 ausgewiesen und der gesetzliche Waldabstand wird bei der Ausweisung der Baugrenze berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Peter Rabe
Forstamtsleiter

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von dem Vorhaben Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Der erforderliche Waldabstand von 30 m gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Waldflächen in die Planzeichnung aufgenommen wurde und der gesetzliche Waldabstand bei den festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt wurden. Den Ausführungen wird zugestimmt.

Zweckverband Grevesmühlen
6. Mai 2024
Seite 2/2

Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger aufgenommen und zusätzlich durch Baulasteintragung / Grunddienstbarkeit gesichert.

Löschwasserversorgung

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


Die angedachte Herstellung eines zusätzlichen Hydranten ist mit dem ZVG abzustimmen.

Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Cornelia Kumbert
Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG 11

Anlagen: -

Die zukünftigen Grundstücke des Plangebietes werden über einen Stichweg mit Anschluss an die Straße „Brennereiweg“ erschlossen. Die rückwertigen Grundstücksflächen werden über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Dies ist bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Der Vollständigkeit halber wird die Planzeichenerklärung zum festgesetzten GFL-Recht um „zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger“ ergänzt.

Zu Löschwasserversorgung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zweckverband Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass die angedachte Herstellung eines zusätzlichen Hydranten mit dem ZV abzustimmen ist.

Wie in der Begründung unter Pkt. 4.1 erläutert befinden sich im Umkreis des Plangebietes zwei Hydranten, die jeweils mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichern.

Seitens des Amtes Schönberger Land wurde der Hinweis gegeben, dass ein weiterer Hydrant, vorzugsweise im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Weg Richtung Wilmstorf, errichtet werden sollte.

Da die Löschwasserversorgung des Plangebietes bereits gesichert ist und ein weiterer Hydrant nur optional durch die Stadt Dassow errichtet werden kann, sieht die Stadt von einer Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung ab.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass jede weiterführende Planung und Änderung mit dem Zweckverband erneut zur Abstimmung vorzulegen sind. Weitere Abstimmungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung stattfinden.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land • Am Markt 15 • 23923 Schönberg

Frau Müller

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg
 Auskunft erteilt: Frau Koch
 Durchwahl: 038828/330-1412
 Fax: 038828/330-2412
 E-Mail: s.koch@schoenberger-land.de
 Aktenzeichen: 66.06.01/17 Dassow
 Datum: 20. Juni 2024

Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow

Ihr Schreiben vom 23.04.2024

Sehr geehrte Frau Horn,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 2020 (GVBl. M-V S. 334,394) sind die Gemeinden verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 (für Brandlastberechnung) berücksichtigt werden. Ferner sind bei Bedarf Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteiche), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) mit einer frostfreien Entnahmestelle in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 48m³/h soll mindestens für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle bis zu 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen.

Für das Plangebiet ist eine Leitungserweiterung der zentralen öffentlichen Anlage der Trinkwasserversorgung vorgesehen. Im dem Zuge soll in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen aus einsatztaktischen Gründen der FFW ein Hydrant zur Löschwasserbereitstellung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden. Vorzugsweise ist dieser im Kreuzungsbereich des Brennereiwegs / Weg Richtung Wilmstorf zu errichten.

Die vorhandenen Hydranten:

- Nr. H9001-5000 (Auto ID: 109) im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Kaltenhofer Weg bei Haus Nr. 17 im Kaltenhofer Weg mit einer Löschwassermenge von 48 bis 96m³/h

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: www.schoenberger-land.de
 Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung
 Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Papenhusen, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg
 Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96
 DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto-Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinden verpflichtet sind, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.

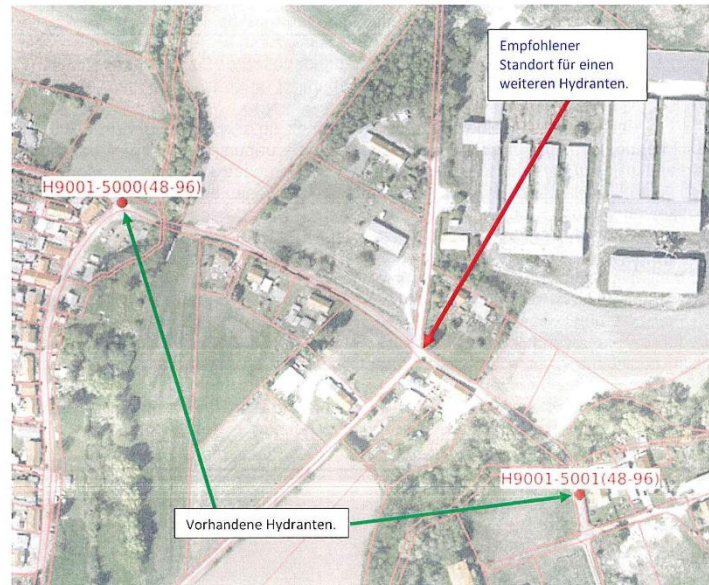
Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen ist und im Extremfall eine Löschwasserentnahmestelle bis zu 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen kann.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu vorhandenen Hydranten mit der genauen Lage im Umkreis des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

AMT SCHÖNBERGER LAND Der Amtsvorsteher

- Nr. H9001-5001 (Auto ID: 1426) im Brennereiweg bei Haus Nr. 15 am APW mit einer Löschwassermenge von 48 bis 96m³/h liegen zu weit entfernt, um das gesamte Plangebiet mit Löschwasser abzudecken.



Die planerischen Festsetzungen innerhalb des B-Planes 38 sind entsprechend auf die über das Trinkwassernetz mögliche Löschwassermenge auszurichten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silvana Koch
FBIV Bauen- und Gemeindeentwicklung

Der Hinweis des Amtes Schönberger Land wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme zur Löschwasserversorgung beschrieben, kann eine Löschwasserentnahmestelle bis maximal 300 m entfernt liegen. Die Lage der bestehenden Hydranten wurden zur Überprüfung des abgedeckten Versorgungsradius in dem nachstehenden Plan eingezeichnet. Bei dem Umkreis (orangener Kreis) handelt es sich um den maximalen Einzugsbereich von 300 m.



Das Plangebiet befindet sich im abgedeckten Bereich der vorhandenen Löschwasserversorgung.

Die gegebenen Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden bereits in Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf die Errichtung eines weiteren Hydranten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt wird sich zu gegebener Zeit mit dem Zweckverband Grevesmühlen diesbezüglich auseinandersetzen. Dies wird voraussichtlich im Rahmen der Erweiterung des Brennereiweges erfolgen.

**Amt Schönberger
Land**

22.01.2025

Mittwoch,

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Hufmann,
im Rahmen der letzten Auslegung des B-Planes Nr. 38 der Stadt Dassow ist mir aufgefallen, dass Teile des ländlichen Weges im östlichen Bereich, sich im Geltungsbereich des B-Planes befinden. Im Auftrag des Bürgermeisters bitte ich Sie, die Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich zu entfernen. Grund ist eine Nicht-Förderung als ländlicher Wegebau, sofern der Weg (oder Teile davon) im Geltungsbereich verbleiben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Silke Plieth
Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

 Am Markt 15
23923 Schönberg

 Tel 038828
330-1410
 Fax 038828
330-2410

 E-Mail s.plieth@schoenberger-land.de
 Web <https://schoenberger-land.de>

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen

Die Ausführungen des Amtes Schönberger Land zur östlichen Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Da die Erschließung des gesamten Plangebietes über den „Brennereiweg“ erfolgt und um mögliche künftige Förderungen zum ländlichen Wegebau für den östlichen Verkehrsraum weiterhin zu gewährleisten, wird die östliche Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 herausgenommen.

AMT SCHÖNBERGERLAND
Der Amtsvorsteher
Am Markt 15
23923 Schönberg

Datum 24.06.2024

Stadt Dassow, Bebauungsplans Nr. 38 „Brennereiweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.09.2022.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Brennereiweg“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:
Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf
vodafone.de
Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf
Geschäftsführer/Innen: Marcel de Groot, Ulrich Imich, Carmen Velthuis
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel
Steuernummer: 103/5700/2180

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vodafone ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung kommunaler Neubaugebiet ist und Vodafone seit vielen Jahren über 200 Neubaugebiete jährlich über moderne Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz erschlossen hat.

Die Stadt Dassow nimmt zur Kenntnis, dass das Plangebiet seitens der Vodafone GmbH eigenwirtschaftlich nicht auskömmlich versorgt werden kann.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern die Stadt weitere Bauleitplanverfahren aufstellt, wird die Vodafone GmbH gemäß Baugesetzbuch an dem entsprechenden Planverfahren beteiligt.

Der Hinweis wird beachtet.

Von: Nadine Manthe
Gesendet: 23.05.2024 14:46
An: d.horn@schoenberger-land.de
Cc: leitungsauskunft@wemacom.de
Betreff: AW: Trassenauskunft TÖB der Stadt Dassow
Anlagen: TA_Dassow Kaltenhof Brennereiweg.pdf
Importance: Normal

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

[Leitungsauskunft | \[https://schoenberger-land-de.cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAADxWrucaX7-OnMAAAAIrmUkqJ4w02AIT9afJJRQU4hy8czwdVUWqkZNBu6MA2zAHoyCCZYRM9Cxt3CY2NCeg2zAh9IXyioaEK5N_QEsOp97CGxA2mpA70oHnovU9otA7Uycbq2t-FYWkdM1mq2oKrsZEm1cVZS_ZTFYtokUV0\]\(https://schoenberger-land-de.cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAADxWrucaX7-OnMAAAAIrmUkqJ4w02AIT9afJJRQU4hy8czwdVUWqkZNBu6MA2zAHoyCCZYRM9Cxt3CY2NCeg2zAh9IXyioaEK5N_QEsOp97CGxA2mpA70oHnovU9otA7Uycbq2t-FYWkdM1mq2oKrsZEm1cVZS_ZTFYtokUV0\)](https://schoenberger-land-de.cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAADxWrucaX7-OnMAAAAIrmUkqJ4w02AIT9afJJRQU4hy8czwdVUWqkZNBu6MA2zAHoyCCZYRM9Cxt3CY2NCeg2zAh9IXyioaEK5N_QEsOp97CGxA2mpA70oHnovU9otA7Uycbq2t-FYWkdM1mq2oKrsZEm1cVZS_ZTFYtokUV0)

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Nadine Manthe
Linientechnik/ Netzdokumentation



Büro Schwerin
[netzkontor nord gmbh](#)
Werkstraße 107
D-19061 Schwerin

Postadresse
[netzkontor nord gmbh](#)
Otto-Hahn-Straße 2
D-24941 Flensburg

Fon: +49 (0) 461 481 600-789
Fax: +49 461 48 16 00-99

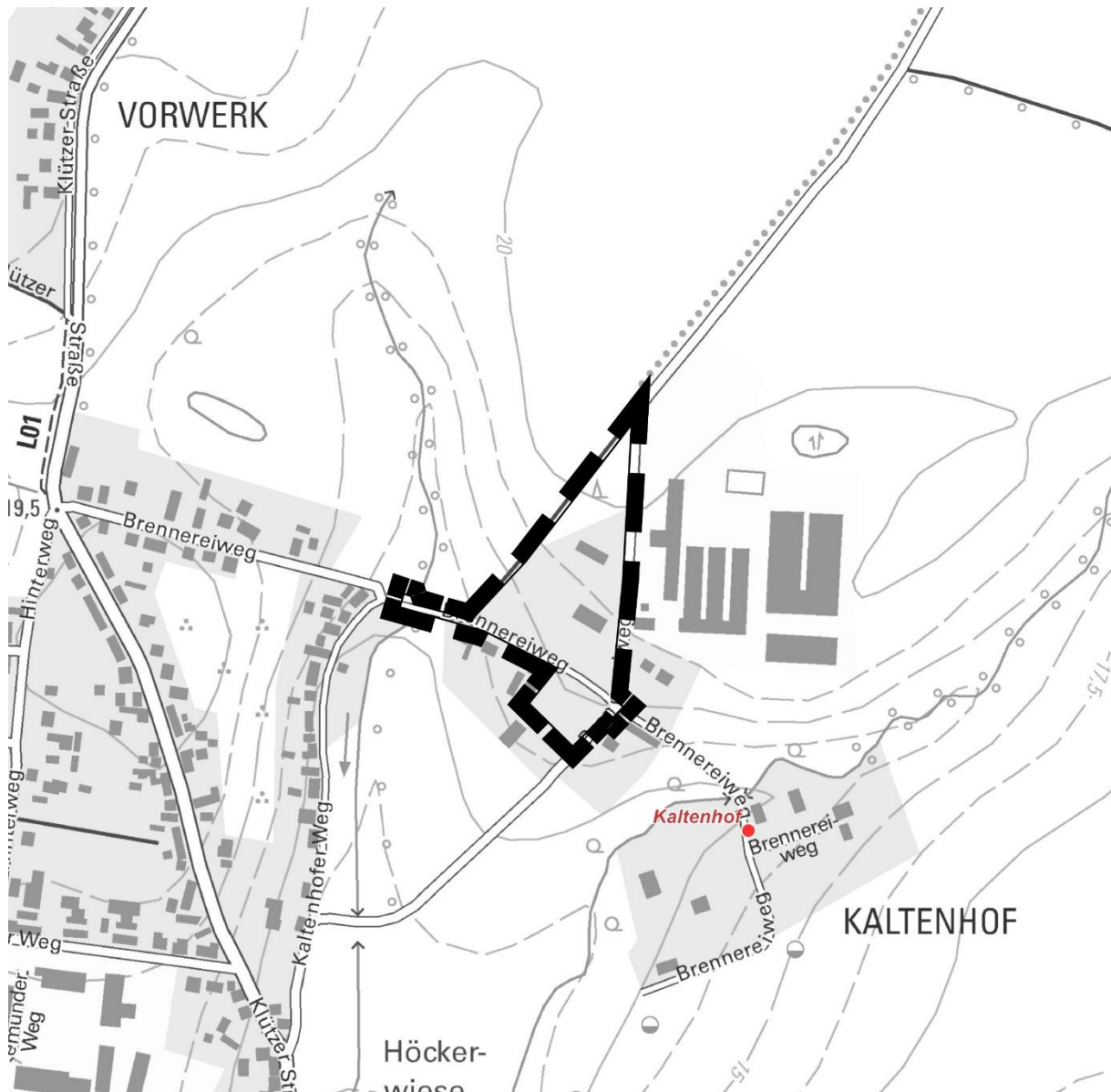
E-Mail: nadine.manthe@netzkontor-nord.de
[Protected link](#)

Geschäftsführer: Dennis Ritter, Frank Feder
Amtsgericht: Flensburg, HRB 7266 FL

Die Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der Wemacom werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Wemacom Netzanlagen die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten ist. Weiter nimmt die Stadt den Link zum entsprechenden Dokument zur Kenntnis.

Die Hinweise zu den Baumaßnahmen sowie die Kontaktdaten des zuständigen Mitarbeiters der Wemacom wird zur Kenntnis genommen.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER STADT DASSOW

über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“

gelegen im Norden der Ortslage Dassow, nördlich der Bundesstraße B 105,
begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten
durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung

Begründung

BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 23.01.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Stadt Dassow
über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	1
1. Einleitung	1
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	1
1.3 Planverfahren	2
2. Planungsgrundlagen.....	3
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	3
2.2 Bestandssituation.....	5
2.3 Landwirtschaftlicher Nachbarbetrieb.....	6
2.4 Eigentumsverhältnisse.....	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	11
3.4 Flächenbilanz.....	12
4. Ver- und Entsorgung.....	12
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	12
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	13
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	14
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
5. Immissionsschutz	17
6. Durchführungsrelevante Hinweise	18
Teil 2 - Umweltbericht.....	20
1. Einleitung	20
1.1 Allgemeines	20
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	20
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	20
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	21
2.1 Fachgesetze	21
2.2 Fachplanungen	21
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	26
3.2 Schutzgut Mensch	27
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	28
3.4 Schutzgut Boden.....	33
3.5 Schutzgut Wasser.....	35
3.6 Schutzgut Fläche	36

3.7	Schutzgut Luft und Klima	37
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	37
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	38
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	40
3.11	Störfälle.....	40
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	41
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	41
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	42
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
5.	Eingriffsregelung.....	43
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	43
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	43
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	46
5.4	Kompensationsmaßnahmen	51
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	51
6.	Zusätzliche Angaben.....	53
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	53
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	53
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	56

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialanalyse) – Planungsbüro Hufmann
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) - Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck
- Geotechnische Stellungnahme – Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Für den Ortsteil Kaltenhof der Stadt Dassow bestehen seit geraumer Zeit Entwicklungsinteressen für u.a. Wohnbauflächen. Diese umfassen eine zuvor als Weide genutzte Fläche sowie eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Zentrum der Ortslage. Kaltenhof wird vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt, die teilweise durch Tierhaltung ergänzt werden. Zudem befindet sich in der Ortslage eine ehemalige Stallanlage, die zeitweise landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Stadt Dassow hat sich deshalb mit den vorhandenen Nutzungen auseinandergesetzt und strebt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein ganzheitliches Konzept für die künftigen Ergänzungen der Ortslage an.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. Als geeignetes Planungsinstrument betrachtet die Stadt Dassow die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes. Dieser neue Gebietstyp des dörflichen Wohnens soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung ermöglichen und erscheint dadurch als äußerst geeignet für die ländlichen Räume. Das dörfliche Wohngebiet kann die ländlichen Räume durch seinen umfassenden Gebietscharakter bauplanungsrechtlich widerspiegeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Die Gemeinde Dassow sieht die Eignung des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet vor allem dadurch gegeben, dass die ehemaligen Stallanlagen ein prägendes Element im Ortsteil Kaltenhof darstellen. Zwar ist eine erneute Nutzung der Stallungen zur Tierhaltung aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen nahezu ausgeschlossen, allerdings sind anderweitige landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin vorhanden und auch künftig denkbar. Das bestehende Gelände ist zurzeit an einen Landwirt verpachtet, der die Flächen zeitweise nutzt. Da auf den weiteren Grundstücken überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, wählt die Stadt Dassow somit das dörfliche Wohngebiet als Baugebietskategorie.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 befindet sich nordöstlich der Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 37, (teilw.), 41 (teilw.), 44 (teilw.), 45/1, 45/2, 50 (teilw.), 55 sowie 58 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kaltenhof. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.



Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022.

1.3 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 11.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.02.2022 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat sich die Stadt Dassow für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO entschieden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§ 2 und 8 BauGB. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung gemischte Bauflächen dargestellt. Mit der Zielsetzung der Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes wird die Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes somit konkretisiert. Der Bebauungsplan Nr. 38 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 lag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 05.09.2022 bis einschließlich zum 07.10.2022 zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Ergänzende Ausführungen zur angrenzenden ehemaligen Rindermastanlage in der Begründung
- Ergänzungen zum Baudenkmal in der Planzeichnung und der Begründung

- Ergänzungen zur Niederschlagsversickerung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen
- Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften

Darüber hinaus wurde für den Bereich der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen eine Baugrunderkundung und eine chemische Analytik erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich die Stadt mit dem ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes auseinandergesetzt. Um für möglichen Besucher- sowie Lieferverkehr entsprechende, öffentliche Stellflächen bereitzuhalten, wurde die festgesetzte Wendeanlage um vier Stellplätze ergänzt. Zudem wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden angepasst. Des Weiteren wurde der Umweltbericht um die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vervollständigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 29.04.2024 bis einschließlich 10.06.2024 auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land sowie im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen kam es zu einigen redaktionellen Anpassungen.

Darüber hinaus wies das Amt Schönberger Land darauf hin, dass sich ein Teilbereich des ländlichen Weges östlich des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Sofern dieser Bereich weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, entfallen mögliche zukünftige Förderungen als ländlicher Wegebau. Da die Erschließung des Plangebietes über den „Brennereiweg“ erfolgt und um künftige Förderungen des Weges zu gewährleisten, wurde die östliche Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Aus den Anpassungen resultieren keine erstmaligen oder stärkeren Berührungen von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVObI. M-V S. 110)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, mit Stand vom Januar 2021 sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung. Das Plangebiet wird dort als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Dassow hat derzeit rund 4.100 Einwohner (Stand 31.12.2020) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land. Das Gebiet der Stadt Dassow liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an die Ostsee.

Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Lübeck sowie die Landesstraße L01, die von Schönberg über Dassow nach Klütz führt. Das Plangebiet ist über den Brennereiweg an die Landesstraße L01 im Westen angeschlossen.

Die Landesstraße dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 Anschlussstelle Schönberg, zwischen Lübeck und Stettin sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

Nachbargemeinden von Dassow sind im Nordosten die Gemeinde Kalkhorst, im Osten die Gemeinde Roggenstorf, im Süden die Gemeinde Stepenitztal und die Stadt Schönberg, im Westen die Gemeinde Selmsdorf sowie im Nordwesten die Hansestadt Lübeck.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 wird die Stadt Dassow als Grundzentrum dargestellt. „Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden“ (RREP WM, S. 42). Außerdem sollen die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, zu denen auch Dassow zählt, in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen.

Weiterhin liegt die Stadt Dassow in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Stadt hat hier die Aufgabe, die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung zu nutzen, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht zu erweitern sowie die touristische Infrastruktur zu verbessern. Im Plangebiet selbst sollen keine touristisch genutzten Gebäude entstehen. Die Stadt Dassow möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorwiegend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Die Ortslage Kaltenhof ist bereits jetzt von Dauerwohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Die Stadt beabsichtigt daher, den Fokus des Dauerwohnen mit dem Bebauungsplan Nr. 38 weiter zu stärken. Touristische Nutzungen sind in zentraleren bzw. ostseenäheren Ortslagen des Stadtgebietes ausreichend vorhanden.

Die Stadt Dassow liegt zudem teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwassersicherung. In diesen Vorbehaltsgebieten soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass die Vorbehaltsgebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO widerspricht nicht dem Katalog der Verbote und Nutzungseinschränkungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA.

Des Weiteren liegt die Stadt Dassow in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden, erfolgt eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen nicht.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der eigentlichen Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zurzeit durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser bleibt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 erhalten. Der Waldabstand von 30 m zu Hauptgebäuden wird eingehalten, indem die Baugrenzen außerhalb des Waldabstandes festgesetzt werden. Südöstlich des Waldes steht ein größeres Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden. Das Wohngebäude stellt ein Baudenkmal dar.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine ehemalige Gaststätte, deren Betrieb vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Um das leerstehende Gebäude sind mit Betonplatten versiegelte Flächen vorhanden. Der Rest der nördlich des Brennereiweges gelegenen Fläche wird derzeit nicht genutzt und kann als Rasenfläche bezeichnet werden. In den Randbereichen steigt das Gelände teils stark an mit Geländesprüngen von bis zu zwei Metern.

Südlich des Brennereiweges wurde eine weitere Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, die sich derzeit als Wiese darstellt.

Der Brennereiweg stellt sich als geschotterter Weg dar. Die Breite beträgt an der schmalsten Stelle zudem nur etwa 3,50 m. Begrenzt wird der Weg durch Böschungen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden und Südosten Wohnbebauung mit Hobbytierhaltung. Im Osten grenzt die ehemalige Stallanlage an, die den Ortsteil Kaltenhof durch ihre Größe in besonderer Weise prägt. Auch wenn die vorherige Viehhaltung aufgegeben wurde, besteht derzeit die Nutzung durch einen Landwirt. Die

Anlage wird als Bestand innerhalb des Ortsteils betrachtet und soll keinerlei Änderung widerfahren.

2.3 Landwirtschaftlicher Nachbarbetrieb

Nordöstlich des Plangebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Gemäß dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wird die Anlage als stillgelegt geführt. Die Schweinehaltungsanlage ist seit dem 30.06.2005 und die Rinderhaltungsanlage seit dem 30.05.2013 stillgelegt. Der Bestandsschutz ist demnach abgelaufen.

Der Stadt Dassow ist bekannt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung an dem Standort weiterhin beabsichtigt ist. Nach Aussagen des StALU ist eine erneute Tierhaltung aufgrund des fehlenden Bestandsschutzes nicht zulässig. Es wäre ein Antrag auf Neugenehmigung erforderlich. Darüber hinaus hat der Landkreis Nordwestmecklenburg derzeit keine Kenntnis über genehmigte Nutzungen.

Laut Aussagen des Sachgebietes Veterinärwesen des Amtes Schönberger Land (Amtstierarzt) hält der landwirtschaftliche Betrieb seit über 20 Jahren keine Tiere mehr. In den vergangenen Jahren ergaben sich neue Anforderungen an die Technik von Tierhaltungsanlagen und das Tierwohl. Aufgrund dessen ist eine sofortige Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlage rechtlich nicht möglich.

Nach geltender Verkehrsauffassung ist somit nicht in absehbarer Zeit mit der Wiederaufnahme des Betriebes zu rechnen. Damit ist auch baurechtlich kein Bestandsschutz anzunehmen.

Laut Aussagen der unteren Bauaufsichtsbehörde kann mit Blick auf den langjährigen Leerstand in Bezug auf die Tierhaltung nicht von einem Bestandsschutz der Anlage ausgegangen werden. Die seit fast 20 Jahren erfolgte Einstellung der Nutzung der vorhandenen Stallanlagen für eine landwirtschaftliche, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tierhaltung stellt ein starkes Indiz für eine Nutzungsaufgabe dar.

Gemäß der unteren Bauaufsichtsbehörde ist nach Prüfung der Sach- und Rechtslage bauordnungsrechtlich davon auszugehen, dass eine Wiederaufnahme der Tierhaltung nicht vom Bestandsschutz gedeckt ist.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wege, in privatem Eigentum. Die geplante Erschließungsstraße soll nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger. Die Stadt Dassow wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Der Stadt Dassow hat sich bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ortsteil Kaltenhof beschäftigt. Hauptaugenmerk bei der weiteren

Entwicklung ist vor allem die Bewahrung des dörflichen Charakters. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zwar in den Gremien diskutiert, erscheint aber aufgrund der ländlichen Prägung nicht das geeignete Mittel zu sein. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist lediglich die Kleintierhaltung zulässig, die an dieser Stelle im Stadtgebiet aber nicht ausreichend ist. Im Ortsteil Kaltenhof gibt es unter anderem Pferde- und Hühnerhaltung. Als geeignetes Planungsinstrument hat sich die Stadt Dassow deshalb für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden. Dörfliche Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die aktuellen Nutzungen lassen sich diesem Baugebietstyp am ehesten zuschreiben.

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb der festgesetzten MDW sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in dörflichen Wohngebieten nach § 5a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die Stadt Dassow möchte deshalb für den Ortsteil Kaltenhof die sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als unzulässig festsetzen. Für diesen Standort und damit eingeschlossen die eher ländlichen Straßen und Wege, werden die genannten Nutzungen als ungeeignet angesehen. Auch auf Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO trifft dies zu, weshalb diese innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 für unzulässig erklärt werden.

Des Weiteren kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen für unzulässig erklärt. Diese Nutzungen bieten ein nicht unerhebliches Konfliktpotential mit den vorhandenen Nutzungen und erzeugen zudem einen erhöhten Besucherverkehr, der die vorhandenen und geplanten Straßen und Wege überlasten könnte.

Die Stadt Dassow möchte aber für den vorliegenden Bebauungsplan Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude für ausnahmsweise zulässig erklären.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wird hauptsächlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Die zulässige Firsthöhe wird in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten auf maximal 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt, dass die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe ist. Dadurch soll die Höhenentwicklung im Gebiet sinnvoll begrenzt werden. Ziel ist es, eine abgestimmte Ergänzung des vorhandenen Ortsteils zu erlangen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Kaltenhof setzt die Stadt Dassow ein Vollgeschoss als Maximum fest. Somit ist die künftige Bebauung geeignet sich in die Umgebung einzufügen.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten, Geländeoberfläche.

Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 1,0 m ausgeglichen werden. Da das Gelände in den Randbereichen sowie nach Norden teils stark ansteigt, kann die Bebauung der Grundstücke so gewährleistet werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestands Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestands Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die dörflichen Wohngebiete Grundflächenzahlen (GRZ) fest, die das Maß der Bebauung regeln. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der geplanten eher großen Grundstücke, soll dadurch ein verträgliches Maß der versiegelten Flächen erreicht werden. Die Stadt Dassow will so eine aufgelockerte Bebauung, die den dörflichen Charakter im Ortsteil Kaltenhof bewahrt, schaffen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 Prozent überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgröße sowie Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb der festgesetzten dörflichen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Innerhalb der MDW dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Diese Festsetzung ist ebenfalls dazu geeignet, ein Einfügen in den Ortsteil zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden überwiegend so festgesetzt, dass Vorgartenbereiche von mindestens 5 m im Bereich des Brennereiweges bzw. im Bereich der östlich angrenzenden Straße entstehen. Dies entspricht zum einen der vorhandenen Bebauung in

der Ortslage und kann zum anderen den dörflichen Charakter des Plangebietes unterstreichen. Innerhalb des MDW sind Vorgartenbereich von mind. 3 m vorgesehen. Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke mindestens 800 m² betragen muss. Dies gilt für alle Baugrundstücke, unabhängig davon, welche Nutzung entsteht. Der Ortsteil Kaltenhof soll auch künftig seinen dörflichen Charakter behalten, weshalb eine zu große Verdichtung seitens der Stadt Dassow unerwünscht ist.

In den festgesetzten MDW sind je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Dadurch kann die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle sinnvoll begrenzt und eine Überlastung der vorhandenen eher ländlichen Wege vermieden werden.

Garagen und Nebengebäude

Entlang des Brennereiweges ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen dem Brennereiweg und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen. In den dörflichen Wohngebieten sind Anlagen für die Nutzung der Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden generell zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Kaltenhof. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen ansprechenden Gebietscharakter zu entwickeln, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu sehr einzuschränken. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

In den dörflichen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Innerhalb der MDW beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 25° bis 48°. Dadurch kann die Stadt Dassow ein Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Wohnbebauung begünstigen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist zum Beispiel die Errichtung klassischer Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich, wie sie auch in der weiteren Ortslage überwiegend vorhanden sind.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Umgebung und kann somit das Einfügen des

Plangebietes begünstigen. Im Sinne einer nachhaltigeren Entwicklung sind auch Dachbegrünungen generell zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den dörflichen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Ebenfalls sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auch auf den Dächern von Nebengebäuden und Garagen oder Carports zulässig. Seitens der Stadt Dassow werden flächenmäßige Einschränkungen diesbezüglich als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Der Ausbau von erneuerbaren Energien wird als wichtiger Faktor für künftige Entwicklungen eingestuft.

Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Dies soll aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen sein.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von naturbelassenem und farbig behandeltem Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher in Süddeutschland ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Dadurch soll bewirkt werden, dass der öffentliche Straßenraum freigehalten wird und somit ein sicherer Verkehrsraum geschaffen werden kann.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind Gas- oder Ölbehälter generell unzulässig.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann.

Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Im Sinne einer naturschonenden Beleuchtung sind Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der eigentlichen Ortslage Dassow, im Ortsteil Kaltenhof. Die Landesstraße L 01 zwischen Schönberg und Klütz verläuft etwa 400 m westlich des Geltungsbereiches. Das Plangebiet selbst ist über den Brennereiweg sowie den Kaltenhofer Weg an die Landesstraße angebunden.

Der Kaltenhofer Weg ist in Teilen Richtung Norden durch Betonplatten versiegelt, die übrige Erschließung des Kaltenhofer Wegs ist geschottert, der Brennereiweg ist wie beschrieben derzeit nur geschottert und eher schmal.

Im Rahmen der Planung ist es deshalb vorgesehen, den Brennereiweg bedarfsgerecht auszubauen. In Abstimmung mit einem Erschließungsplaner soll die Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Geplant ist eine 5,50 m Breiter Straßenraum mit beidseitigem Bankett von 0,25 m. Aufgrund der Größe des Ortsteils und des Plangebietes erscheint dies ausreichend.

Zudem wird eine Planstraße vorgesehen, die nördlich an den Brennereiweg anschließt und nach Norden in das dörfliche Wohngebiet führt. Die Planstraße erhält ebenfalls eine Breite von 6,0 m und eine nach RAST 06 dimensionierte Wendeanlage.

Mit dem festgesetzten dörflichen Wohngebiet geht ein gewisser Anteil an Besucher- sowie Lieferverkehr einher. Um diesem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich für den ruhenden Verkehr bereitzustellen, werden nördlich angrenzend an die Wendeanlage vier öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Bei der Errichtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist, entsprechend der Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf, die RiStWag gemäß der Schutzzonenverordnung im Katalog über die Verbote und Nutzungsbeschränkungen Punkt 5.1 zu beachten.

Die untere Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass, sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde zu eröffnen ist, sofern Beschilderung neu aufgestellt, versetzt, ergänzt oder gar entfernt werden.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 beträgt rund 2,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Dörfliche Wohngebiete	15 270
Verkehrsflächen	2 180
davon bestehende Straßen	1 740
Planstraße	390
Parkplätze	50
Wald	3 360
Plangebiet – Gesamt	20 810

4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Brennereiweg.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu vereinbaren.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Für das Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden angenommen.

Westlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Kaltenhofer Weg befindet sich ein Hydrant mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h. Der Hydrant liegt rund 240 m vom Plangebiet entfernt. Im Brennereiweg 15 befindet sich ein weiterer Hydrant mit einer Löschwassermenge von ebenfalls 48 m³/h bis 96 m³/h. Dieser befindet sich rund 300 m östlich des Plangebietes entfernt. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Der Fachbereich IV Bauen- und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land wies darauf hin, dass aus einsatztaktischen Gründen der freiwilligen Feuerwehr ein weiterer Hydrant, vorzugsweise im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Weg Richtung Wilmstorf, errichtet werden sollte. Diesbezüglich wird sich die Stadt Dassow zu gegebener Zeit mit dem Zweckverband Grevesmühlen auseinandersetzen.

Der Zweckverband Grevesmühlen kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können. Im Ergebnis der Maßnahmen hat dann eine Erweiterung der bestehenden „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zur Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband Grevesmühlen zu erfolgen.

Sofern für die Umsetzung der Planung erforderlich, sind Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen.

Ein Geotechnischer Bericht wurde für das Plangebiet durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Reeck mit Sitz in Wismar durchgeführt. Der anstehende Boden besteht zum überwiegenden Teil aus Sanden, die an der Geländeoberfläche mit Mutterboden durchsetzt sind. An einem Bohrpunkt folgt unter dem Sand ab etwa 2,70 m unter Gelände stark sandiger Ton. An einem weiteren Bohrpunkt wurde etwa 3,80 m unter Gelände Grundwasser angetroffen, in den weiteren Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Gemäß Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet in den Bereichen ohne Stauwasser generell möglich, die Kriterien nach ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von

Niederschlagswasser) werden eingehalten. In den Bereichen mit Stauwasserständen sind die bindigen Auffüllungen und ggf. anstehende Betonschichten zuvor durch Bodenaustausch zu ersetzen.

Die satzungsrechtlichen Regelungen entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers treffen in Kaltenhof (Trinkwasserschutzzone IIIA) nicht zu. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Dassow – Prieschendorf wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und die Errichtung von Erdwärmesonden.

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Dassow wird durch die e.dis AG mit Elektroenergie versorgt.

Die Stadt Dassow weist darauf hin, dass eine erdgasunabhängige Energie- und Wärmeversorgung, möglichst unter Einsatz von regenerativen Energien, wie Solar- und Erdwärme, als städtisches Entwicklungsziel formuliert wurde.

Eine Erdgasversorgung kann durch die Anbindung an das vorhandene Netz der Stadtwerke Lübeck gesichert werden.

Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

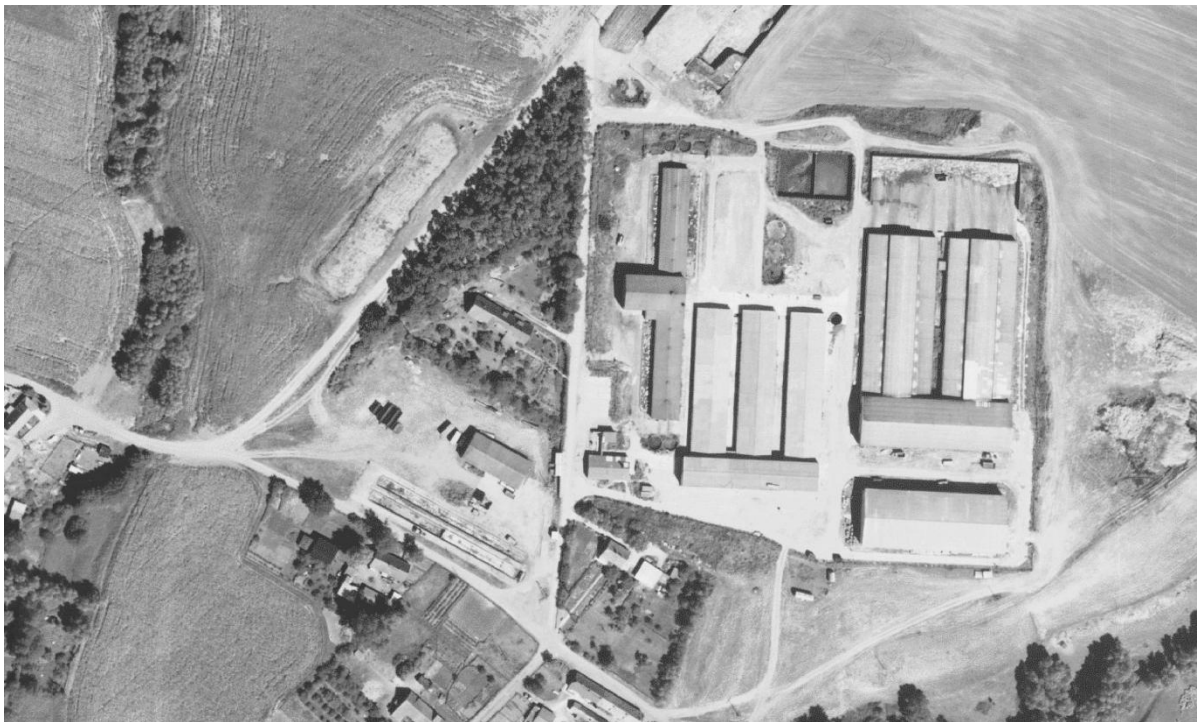
In der Stadt Dassow hat die Wemacom Telekommunikation GmbH eine Glasfaser-Infrastruktur aufgebaut. Im Bereich der Verkehrsfläche östlich des Plangebietes verlaufen Bestandsleitungen der Wemacom Telekommunikation GmbH.

Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

4.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet wird die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die vorhandenen Straßen sowie die Planstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.



Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 1991, © GeoBasis DE/M-V 2024.



Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2020, © GeoBasis DE/M-V 2024.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich bis in die 1990er Jahre zwei Durchfahr-Siloanlagen. Laut Hinweisen von Anwohnern sind die Siloanlagen Anfang der 1990er Jahre mit Bauschutt aufgefüllt worden. Inhalt des Bauschuttes sollen laut den Hinweisen auch asbesthaltige Baustoffe aus Dacheindeckungen gewesen sein. Die Hinweise sind durch den Landkreis, untere Bodenschutzbehörde, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an die Stadt Dassow herangetragen worden. Aufgrund des Kenntnisstandes möglicher Altlasten bzw. Altablagerungen wurde eine ergänzende und detaillierte Baugrunderkundung unter Berücksichtigung von möglichen Altlastenaspekten erarbeitet.

Durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf ist eine Baugrunderkundung und chemische Analytik (August 2023) des Bereiches der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen erarbeitet worden. Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros weisen die untersuchten Böden weder Auffälligkeiten in den chemischen Analyseergebnissen auf, noch wurden im Zuge der durchgeführten Baugrunderkundung die vermuteten Fremdbestandteile in den vorhandenen Auffüllungshorizonten festgestellt. Eine Verwertung der anstehenden Böden / Auffüllungen ist somit nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in oberflächennahen Bereichen möglich.

Das Ingenieurbüro weist darauf hin, dass im Bereich der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen massive Hindernisse in einer Tiefe zwischen 1,0 m bis 1,7 m unter Oberkante Gelände anstehen. Vermutlich wurden die ehemaligen Winkelstützwände der Anlage in die frühere Vertiefung umgekippt. Eine Baugrunderkundung unterhalb der massiven Hindernisse war durch das Ingenieurbüro nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauausführung mit großem Gerät die Hindernisse freizulegen, zu bergen und bei Bedarf das unterhalb der Hindernisse anstehende Material chemisch zu beproben ist. Falls die Vermutung der umgekippten Winkelstützwände zutrifft, so werden sich darunter keine weiteren größeren Auffüllungen befinden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich somit folglich keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden die Überreste der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen fachgerecht entsorgt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Im Rahmen der Geotechnischen Untersuchung wurde auch eine orientierende Altlastenvorerkundung durchgeführt. Demnach waren keine organoleptischen Auffälligkeiten in Geruch, Farbe und Aussehen, die offensichtlich auf eine Kontamination des Baugrundes hindeuten, festgestellt. Deshalb wurden drei Bodenmischproben chemisch-analytisch nach LAGA, Mindestprogramm Boden, untersucht. Zwei der drei Proben zeigten keine Auffälligkeiten. Die Mischprobe M02 (Sand) ist aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes (gesamter organischer Kohlenstoff) der LAGA Klasse Z1 zuzuordnen. Besondere Vorkehrungen müssen aufgrund dessen nicht getroffen werden.

5. Immissionsschutz

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

Die Stadt Dassow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das geplante dörfliche Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen kommt, da die vorhandenen Straßen hauptsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt werden. Auch der Durchgangsverkehr wird aufgrund der Lage des Plangebietes als eher gering eingeschätzt. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Landwirtschaftsbetrieb ist gemäß dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) als stillgelegt geführt. Die Anlagen der Schweinehaltung sind seit dem 30.06.2005 und die Rinderhaltungsanlagen seit dem 30.05.2013 stillgelegt. Die BImSchG-Genehmigung erlischt gemäß § 18 BImSchG u.a., wenn eine Anlage während eines Zeitraumes von mehr als drei Jahren nicht mehr betrieben worden ist. Demnach verfügt der Landwirtschaftsbetrieb über keine BImSchG-Genehmigung.

Darüber hinaus hält der Betrieb laut Aussagen des Sachgebietes Veterinärwesen des Amtes Schönberger Land (Amtstierarzt) seit über 20 Jahren keine Tiere mehr. Sofern eine Wiederaufnahme der Tierhaltung seitens des Landwirts angedacht ist, geht dies mit neuen Anforderungen an die Technik und dem Tierwohl einher. Eine intensive Nutzung der Stallanlagen durch Tierhaltung ist derzeit rechtlich nicht möglich.

Nach geltender Verkehrsauffassung ist somit nicht in absehbarer Zeit mit der Wiederaufnahme des Betriebes zu rechnen. Damit ist auch baurechtlich kein Bestandsschutz anzunehmen.

Laut Aussagen der unteren Bauaufsichtsbehörde kann mit Blick auf den langjährigen Leerstand in Bezug auf die Tierhaltung nicht von einem Bestandsschutz der Anlage ausgegangen werden. Die seit fast 20 Jahren erfolgte Einstellung der Nutzung der vorhandenen Stallanlagen für eine landwirtschaftliche, auf Gewinnerzielung ausgerichtete Tierhaltung stellt ein starkes Indiz für eine Nutzungsaufgabe dar.

Gemäß der unteren Bauaufsichtsbehörde wurden einzelne Ställe der Anlage zuletzt für die Einlagerung von Strohballen anderer sich in der Umgebung befindlicher landwirtschaftlicher Betriebe genutzt. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Lagerung von Strohballen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmimmissionen auftreten werden.

Das Plangebiet wurde aufgrund des dörflichen Charakters als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete werden zwar in der TA Lärm nicht explizit erwähnt, es ist jedoch aufgrund der zulässigen Nutzungsarten davon auszugehen, dass sich die Immissionsrichtwerte hier eher an einem Dorfgebiet als an einem Allgemeinen Wohngebiet orientieren.

Die Stadt Dassow kommt aufgrund der vorgenannten Ausführungen zu dem Ergebnis, dass weitere immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und Festsetzungen nicht erforderlich sind.

6. Durchführungrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Baudenkmal (245) ‚Dassow-Kaltenhof, Brennereiweg 17, Wohnhaus‘ in der Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/2, bekannt. Alle Maßnahmen an dem Einzeldenkmal sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V.

Die geplante Bebauung in der Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/1 ist genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V, da sie sich in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmales befindet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im Rahmen des Umweltberichtes die Schutzgüter Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Landschaft, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Außerdem wird eine Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung für den Eingriff in die Natur und Landschaft erstellt.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Dassow in der Ortslage Kaltenhof. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Weidefläche und als gewerblich genutzte Fläche mit einem Gebäude dar. Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Daran schließen sich ein Hausgarten und ein Wohnhaus an. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 2,1 ha. Im Norden und Westen grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet an. Östlich grenzt der Geltungsbereich an eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Stallanlage an. Im Süden schließt sich die Bebauung der Ortslage Kaltenhof an. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Ergänzung des Siedlungszusammenhanges.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. In einem Bereich, der südlich und südwestlich an Wohnbebauung angrenzt, soll durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle Dauerwohnnutzungen zu etablieren.

Dieses Ziel soll innerhalb der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll somit das Dauerwohnen planungsrechtlich zulässig sein.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze dargestellt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zum Entwurf der Planung.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Dassow befindet sich:

- In der Region Lübeck (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- und sie stellt teilweise einen Biotopverbund im weiteren Sinne dar (siehe Karte 6, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Dassower Becken (100)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Osten Stadt Dassow in einem kleinen Bereich als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Stadt Dassow ist teilweise als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Stadt als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt Dassow ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit für den planungsrelevanten Bereich auf (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit sowie mit der Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Der Osten der Stadt Dassow ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Landschaftsplan

Die Stadt Dassow besitzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 keinen Landschaftsplan.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen zu Schutzgebieten treffen:

- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (westlich des Plangebietes, in ca. 500 m Entfernung)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (westlich des Plangebietes, in ca. 1 300 m Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Eine Beeinträchtigung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 38 wird ausgeschlossen. Das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ befindet sich in einem Abstand von mindestens 1 300 m zum Geltungsbereich. Zusätzlich zu der großen Entfernung befindet sich bereits Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet. Diese vorhandene Bebauung befindet sich zudem näher an dem genannten Schutzgebiet als das Plangebiet. Aus den genannten Gründen erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow keine Beeinträchtigung des GGB.

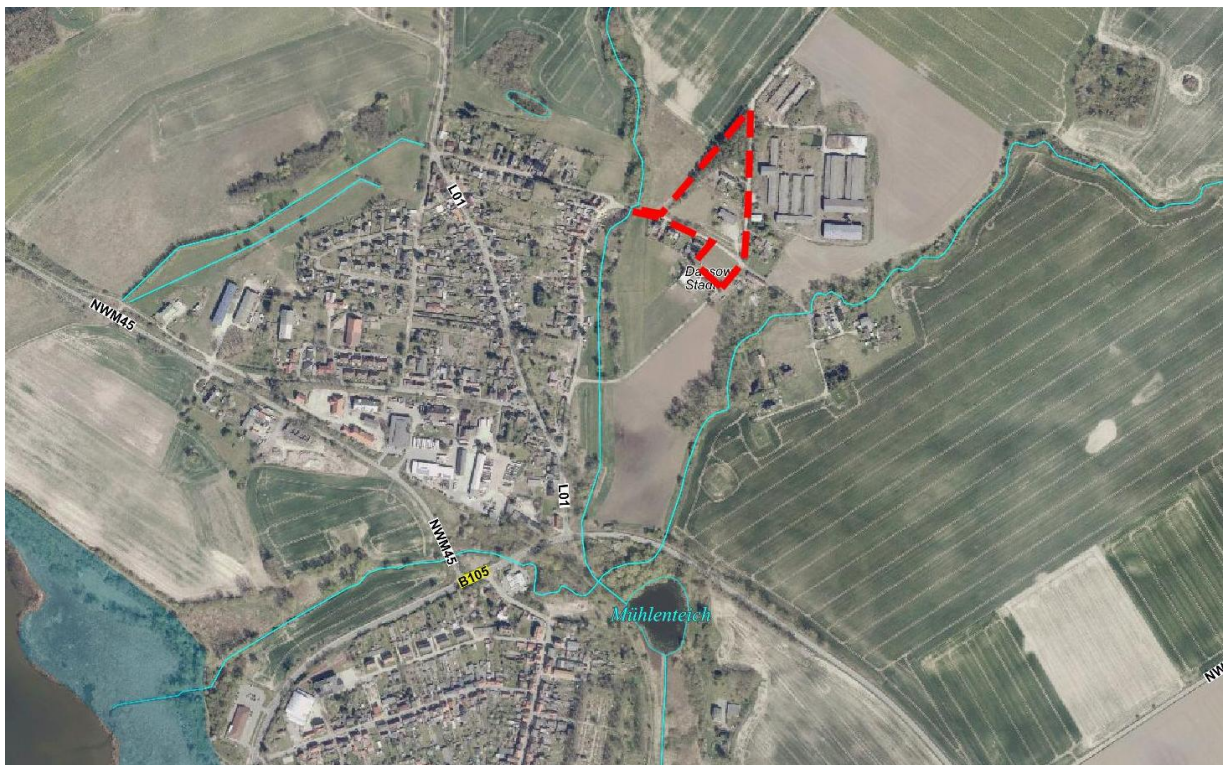


Abb. 1: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 38 mit Umgebung und GGB (blaue Fläche)

Ebenso kann eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 38 ausgeschlossen werden. Die Entfernung des Plangebietes zum SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ beträgt mindestens 500 m. Demnach ist die Entfernung zum SPA geringer als zum GGB. Allerdings befindet sich, genau wie beim GGB, bereits vorhandene Bebauung zwischen dem SPA und dem Geltungsbereich. Diese vorhandene Bebauung befindet sich in einem weitaus geringeren Abstand zum SPA (ca. 20 bis 70 m) als das Plangebiet. Aus diesem Grund entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet durch den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow.



Abb. 2: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 38 mit Umgebung und SPA (braune Fläche)

Somit können erhebliche Beeinträchtigungen durch die hier betrachteten Planungsziele der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop:

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich 6 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM00834 – Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 180 m Entfernung
- NWM00842 - Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 70 m Entfernung
- Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (bei der Kartierung des Plangebietes und seiner Umgebung aufgenommen) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 100 m Entfernung
- NWM00856 – Naturnahe Feldgehölze (Kartierungsjahr 1997) – westlich des Plangebietes, in ca. 45 m Entfernung
- Naturnahes Feldgehölz (bei der Kartierung des Plangebietes und seiner Umgebung aufgenommen) – südöstlich des Plangebietes, in ca. 130 m Entfernung

Im Rahmen der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Biotopstrukturen im Hinblick auf einen gesetzlichen Schutzstatus. Das im Geoportal M-V dargestellte gesetzlich geschützte Biotop NWM00858-Naturnahes Feldgehölz fällt aufgrund seiner aktuellen Lage, von zwei Seiten angrenzend an die Ortslage und an Verkehrswege, nicht mehr unter den Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Naturnahe Feldgehölze, welche gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, müssen von drei Seiten an die freie Landschaft

angrenzen. Das ist bei dem Gehölzbiotop im Norden des Geltungsbereiches (NWM00858-Naturnahes Feldgehölz) nicht gegeben. Das naturnahe Feldgehölz (NWM00854) 120 m östlich des Plangebietes entspricht auf einer Länge von 145 m (nördlich des Brennereiweges) ebenfalls nicht dem Kriterium der Lage in der freien Landschaft und fällt in diesem Bereich deshalb nicht unter den Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Das Biotop NWM00839-Seggen- und binsenreiche Nasswiese ist weiterhin durch den § 20 NatSchAG M-V geschützt, stellt sich aktuell allerdings als Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte dar.

Es wurden keine weiteren Biotopstrukturen aufgefunden, die einen Schutzstatus besitzen. Für die in der LINFOS-Datenbank aufgeführten (oben aufgelisteten) und noch vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop entfällt eine weitere Untersuchung.



Abb. 3: Darstellung der geschützten Biotop im Plangebiet und im Umfeld gemäß LINFOS-Datenbank (200 m) des Plangebietes, aktuelle gesetzlich geschützte Biotop sind gekennzeichnet.

© GeoBasis DE/M-V 2021.

Die vorhandenen gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop befinden sich bereits angrenzend oder umgeben von der Ortslage Kaltenhof. Somit bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für diese Biotop. Mit der vorliegenden Planung wird die Ortslage geringfügig ergänzt bzw. neu geordnet, es entstehen ca. 13 Baugrundstücke. Dadurch entsteht Bebauung zentral in der Ortslage. Die zusätzlichen Auswirkungen wurden mit der vorliegenden Planung überprüft.

Dementsprechend befindet sich die bereits vorhandene Bebauung näher an den geschützten Biotopstrukturen als die geplante Bebauung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und damit verbundenen Vorbelastung entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 38 keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 20 NatSchAG M-V der geschützten Biotope.

Waldbelange

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser bleibt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 erhalten. Der Waldabstand von 30 m zu Hauptgebäuden wird eingehalten.

Hinweise zum gesetzlichen Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Nach § 2 der Waldabstandsverordnung (WabstVO) M-V können von der Einhaltung des Waldabstandes Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Dazu gehören als Beispiel Garagen und andere überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Nach § 3 der WabstVO M-V dürfen von der Einhaltung des Waldabstandes keine Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Dazu gehören auch Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Hinweise zur Bestandsbebauung außerhalb von Baufeldern

Gemäß von Aussagen der Forstbehörde, gilt für die Bestandsbebauung außerhalb der Baufelder des eingereichten Bebauungsplanes der forstrechtliche Bestandsschutz nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Damit verbunden dürfen also nur Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden.

Veränderungen, die dagegen die Identität oder Statik des Gebäudes berühren, wie beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau, sind von der forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich ausgenommen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die

Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 soll die Erweiterung der bestehenden Bebauung der Ortslage Kaltenhof auf einer bislang gewerblich genutzten Fläche und einer Weide erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzt die Ortslage Kaltenhof an.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmimmissionen

Die Stadt Dassow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das geplante dörfliche Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen kommt, da die vorhandenen Straßen hauptsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt werden. Auch der Durchgangsverkehr wird aufgrund der Lage des Plangebietes als eher gering eingeschätzt. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Die Nutzung der ehemaligen Stallanlagen durch einen Landwirt ist in ländlichen Räumen zu tolerieren, ebenso wie die damit einhergehenden landwirtschaftlichen Verkehre. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Kaltenhof. Der Geltungsbereich ist von der Straße Brennereiweg einsehbar. Die geplante Bebauung bzw. Nutzungen fügen sich in den dörflichen Zusammenhang ein.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Den überplanten Flächen ist in ihrer jetzigen Ausprägung eine geringfügige Erholungsfunktion zuzuordnen. Die gewerblich genutzte Fläche stellt sich als Grünfläche mit einem Gebäude dar, welches als Gaststätte genutzt wurde. Diese ist seit mehreren

Jahren nicht mehr in Betrieb. Daran anschließend befindet sich im Norden ein Wohnhaus mit Hausgarten. Der übrige Geltungsbereich wird als Weidefläche genutzt. Der gesamte Geltungsbereich besitzt demnach nur eine geringe Erholungsfunktion.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird nicht zunehmen.

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen dementsprechend keine Eignung als Erholungsraum.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Ortslage.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der zum Teil ungeordnete Zustand des Geltungsbereiches bestehen. Der städtebauliche Missstand würde nicht beseitigt werden.

Zusammenfassung

Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Kaltenhof kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Basisszenario

Tiere

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europa-rechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biototypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biototypenkartierung erstellt. Diese bildet u.a. die Grundlage für die Ermittlung der Eingriffe. Ein Großteil des Plangebietes wird als dörfliche Wohngebiet charakterisiert. Dieses Biotop besitzt

eine niedrige Wertigkeit. Der Norden des Plangebietes kennzeichnet sich durch Wald, dieser besitzt eine höhere Wertigkeit und bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten.

Biologische Vielfalt

In den Bereichen der gewerblich genutzten Fläche mit Versiegelung und der Weidefläche kann die biologische Vielfalt als gering eingestuft werden. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch Grünland, bereits versiegelten Bereichen und Wald charakterisiert. Insbesondere in den Randbereichen sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist Anlage diesem Dokument beigefügt. Es wurde ein potentiell Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel festgestellt. Mit dem Einhalten von Bauzeitenregelungen und einer bauökologischen Begleitung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Mittig im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume. Einer dieser Bäume ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Mit der Umsetzung der Planungsziele müssen diese Bäume entfernt werden.

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 ein entsprechender Fällantrag gestellt. Mit Schreiben vom 07.08.2024 erteilt die untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung zur Fällung einer Weide im Geltungsbereich.

Tab. 2: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Weide (Salix)	160	2
Ausgleich Einzelbäume - Gesamt			2

Die Stadt Dassow möchte die Ausgleichspflanzungen im Plangebiet durchführen. Dazu dienen 2 der heimischen Laubbäume, die pro Hausgarten zu pflanzen sind.

In jedem Hausgarten ist je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Durch die Pflanzung der Laubbäume ist der Ausgleich für die zu entfernende gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Weide gegeben.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung wird die biologische Vielfalt generell als gering eingestuft. Als artenreicher sind lediglich die Waldbereiche zu bewerten. Der Wald im Norden des Geltungsbereiches bleibt von der Planung unberührt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate erhalten. Mit einer bleibenden anthropogenen Nutzung dieses Bereiches ist nicht von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich. Aus diesem Grund wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser zeigt notwendige Maßnahmen auf, um das Eintreten dieser Verbotstatbestände zu verhindern.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 kann durch eine Bauzeitenregelung für die Entfernung von Gehölzstrukturen und eine bauökologische Begleitung zum Abriss des Gaststättengebäudes verhindert werden.

Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und aktuellen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Die vorhandenen Bäume würden bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

Biologische Vielfalt

Insgesamt sind in Bezug auf die biologische Vielfalt eher geringe Auswirkungen zu erwarten. Gartenflächen in unterschiedlicher Ausprägung tragen zur Erweiterung der biologischen Vielfalt bei. Sogenannte Schottergärten werden ausgeschlossen.

3.4 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Dassow folgende Bodentypen verzeichnet: Sand- Braunerde; Sandersande, ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bodengutachten

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die Nutzung und bestehende Bebauung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Es erfolgt die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 3: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der gewerblichen Nutzung, des Hausgartens und der Weideflächen eingeschränkt. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden keine potentiellen Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Priesendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und

	Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Gemäß Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet in den Bereichen ohne Stauwasser generell möglich, die Kriterien nach ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) werden eingehalten. In den Bereichen mit Stauwasserständen sind die bindigen Auffüllungen und ggf. anstehende Betonschichten zuvor durch Bodenaustausch zu ersetzen.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bekannte Altablagerungen in Form ehemaliger Siloanlage. Diese wurden gemäß den Hinweisen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis genommen und korrigiert. Weiterhin wurden die Hinweise aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zu Kenntnis genommen, dass sich auf der Fläche Altlasten in Form von asbesthaltigem Bauschutt befinden können. Dementsprechend erfolgte eine zusätzliche Baugrunduntersuchung im Jahr 2023. Im Ergebnis wurden Betonhindernisse angetroffen. Hierbei handelte es sich aller Wahrscheinlichkeit nach um die ehemaligen Winkelstützwände der Siloanlagen. Fremdstoffanteile in Form von asbesthaltigen Dachbaustoffen wurden im Zuge der durchgeführten Baugrunderkundung nicht angetroffen. Die Bauschuttreste werden im Zuge der Baufeldräumung fachgerecht entsorgt.

Im Rahmen der Geotechnischen Untersuchung wurde auch eine orientierende Altlastenvorerkundung durchgeführt. Demnach waren keine organoleptischen Auffälligkeiten in Geruch, Farbe und Aussehen, die offensichtlich auf eine Kontamination des Baugrundes hindeuten, festgestellt. Deshalb wurden drei Bodenmischproben chemisch-analytisch nach LAGA, Mindestprogramm Boden, untersucht. Zwei der drei Proben zeigten keine Auffälligkeiten. Die Mischprobe M02 (Sand) ist aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes (gesamter organischer Kohlenstoff) der LAGA Klasse Z1 zuzuordnen. Besondere Vorkehrungen müssen aufgrund dessen nicht getroffen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
 Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren. Auf die bestehenden Vorbelastungen wurde bereits eingegangen, so dass von einer geringen bestehenden Bodenfunktion auszugehen ist.

Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit ≤ 2 m und > 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als genutztes Dargebot dargestellt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Oberflächengewässer vorhanden. Diese stellen sich als Gartenteiche innerhalb des Hausgartens dar.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Nach Aussagen des Geotechnischen Berichtes durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Reeck mit Sitz in Wismar ist der Boden innerhalb des Plangebietes versickerungsfähig.

Oberflächengewässer

Die vorhandenen Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches werden mit der Umsetzung der Planung möglicherweise entfernt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen

Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzone keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

Bewertung – Schutzgut Wasser

Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

3.6 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

Basisszenario

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 2,1 ha. Aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung und dem Wohngebäude mit Hausgarten ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Insbesondere an der nördlichen Seite sind Gehölzstrukturen als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft vorhanden.

Aufgrund der aktuellen Nutzung haben sich keine höherwertigen Vegetationsstrukturen entwickelt. Es sind Gebäude (Wohnhaus und ehemalige Gaststätte) vorhanden. Auf dem gewerblich genutzten Gelände und in dem Hausgarten mit Wohngebäude sind aktuell ca. 30% der Fläche versiegelt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine Versiegelung von max. 40% zzgl. einer 50% Überschreitung für Nebenanlagen möglich. Es entstehen ortsübliche Wohngrundstücke. Eine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft erfolgt nicht.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung weiter bestehen. Für die Stadt Dassow steht die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche im Siedlungszusammenhang bei hoher Nachfrage an Wohnraum im Vordergrund.

Bewertung – Schutzgut Fläche

Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Derzeit stellt das Plangebiet teilweise einen städtebaulichen Missstand dar.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst. Typisch für diese Region sind hohe Windstärken und eine hohe Luftfeuchte. Dassow liegt gemäß der Textkarte 7 des GLRP in einem niederschlagsnormalen Gebiet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die geplante Versiegelung mindert die bisher bestehende Kaltluftbildung auf den Grünlandflächen. Auf der anderen Seite sorgen geplante (gut bewässerte) Grünflächen wiederum für eine Kaltluftproduktion (z.B. Rasenflächen, Hausgärten).

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die derzeitigen Klimaparameter nicht verändern.

Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befindet sich ein Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des vorhandenen Baudenkmals im Norden des Plangebietes.

Die geplante Bebauung in der Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/1 ist genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V, da sie sich in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmales befindet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Das Plangebiet ist im Norden durch den Wald und das Wohngrundstück mit Hausgarten strukturiert. Die Grünflächen im Zentrum des Geltungsbereiches und die Weidefläche sind monoton ausgestaltet. Aus diesem Grund wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Innerhalb des Plangebietes sind der Wald und die Weide als landschaftstypische Strukturen vorhanden. Die zentrale Fläche des Geltungsbereiches wird durch die gewerbliche Nutzung dominiert. Dementsprechend werden die Eigenart und Schönheit als stark beeinträchtigt eingeschätzt.

Natürlichkeit

Das Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung nahezu vollständig anthropogen überformt.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Orts- und Landschaftsbild ist aktuell durch die unterschiedlichen Strukturen im Plangebiet geprägt (Wald, Hausgarten, gewerbliche Fläche, Grünland). Im Norden wird das Plangebiet durch den Wald begrenzt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen durch die ungeordnete gewerbliche Fläche, welche sich zentral im Geltungsbereich befindet. Dieser Bereich besitzt keine klare Struktur, dadurch entsteht ein ungeordneter Eindruck.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet einer geringen Freizeit und Erholungsnutzung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu einer Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Kaltenhof. Landschaftsgliederndes Strukturelement ist vor allem der Wald im Norden des Plangebietes, dieser bleibt erhalten. Es dominiert aktuell ein ungeordneter Zustand der gewerblich genutzten Fläche. Das städtebauliche Konzept sieht eine ortsangepasste Bebauung vor. Somit sind positive Auswirkungen in Bezug auf den allgemeinen Eindruck der Schönheit der Landschaft zu erwarten.

Charakter/Erkennbarkeit

Die Stadt Dassow hat sich im Zusammenhang mit der Ergänzung von Wohnbauflächen mit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild auseinandergesetzt.

Es handelt sich um einen zentralen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Im Süden schließt sich weitere Wohnbebauung an und die östlich gelegenen Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. In nördlicher Richtung befinden sich Ackerflächen, die durch einen Wald vom Plangebiet abgegrenzt sind. Im Westen grenzen Ackerflächen an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Gestaltung ist das Plangebiet selbst auch dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Erweiterung der Siedlung in die freie Landschaft.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandenen Grünstrukturen auf. In dem Randbereich in nördlicher Richtung bleibt der Wald zur Abgrenzung von Siedlungsbereichen bzw. als Übergang zur freien Landschaft erhalten. Es handelt sich um relativ

großzügige Grundstückgrößen, so dass hier von der Anlage von ansprechenden Hausgärten auszugehen ist.

Die Gestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten) innerhalb des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Alle übrigen Versiegelungen innerhalb des Gartenbereiches sind als Teil der maximalen Versiegelung gemäß der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung und damit das ungeordnete Bild in diesem Bereich erhalten bleiben.

Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Im Gegenteil, es erfolgt eine Aufwertung durch die Beseitigung ungeordneter Strukturen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gemindert werden diese Auswirkungen durch die bestehende Versiegelung.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der zentralen Ortslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 ist eine Nachverdichtung der zentralen Ortslage mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte wird hierbei vollständig zurückgebaut. Ein städtebaulicher Missstand innerhalb der Ortslage wird somit behoben. Die Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet bindet im Süden an den Brennereiweg an.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unterschiedliche Bereiche (Wald, Hausgarten, gewerbliche Fläche, Weide). Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten keine höherwertigen Biotoptypen festgestellt werden. Der Wald im Norden des Plangebietes soll mit Umsetzung der Planung erhalten werden.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Dassow sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen, weil es sich um eine Nachverdichtung in zentraler Ortslage handelt.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Stadt Dassow bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Nachverdichtung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch die bauliche Erweiterung als Nachverdichtung der zentralen Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige Nutzung und damit der ungeordnete Bereich, zentral in der Ortslage Kaltenhof, bestehen bleiben.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Stadt Dassow nutzt die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Ortslage Kaltenhof. Diese Möglichkeit ist der Ausweisung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand vorzuziehen. Gleichzeitig soll hier ein städtebaulicher Missstand zentral in der Ortslage beseitigt werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime im dörflichen Raum hält in der Stadt Dassow weiterhin an. Weitere Flächen innerhalb der Stadt Dassow stehen aktuell nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die Ortslage Kaltenhof dem Ortsbild entsprechend zu ergänzen. Dazu orientiert sich die geplante Wohnbebauung des städtebaulichen Konzeptes an den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen im Umfeld. Mit der Errichtung neuer Wohngebäude reagiert die Stadt zudem auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Die Stadt Dassow hat sich bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ortsteil Kaltenhof beschäftigt. Hauptaugenmerk bei der weiteren Entwicklung ist vor allem die Bewahrung des dörflichen Charakters. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zwar in den Gremien diskutiert, erscheint aber aufgrund der ländlichen Prägung nicht das geeignete Mittel zu sein. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist lediglich die Kleintierhaltung zulässig, die an dieser Stelle im Stadtgebiet aber nicht ausreichend ist. Im Ortsteil Kaltenhof gibt es unter anderem Pferde und Hühner. Als geeignetes Planungsinstrument hat sich die Stadt Dassow deshalb für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden. Dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die aktuellen Nutzungen lassen sich diesem Baugebietstyp am ehesten zuschreiben.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung erfolgt die Nachnutzung einer gewerblich genutzten Fläche sowie eine Umnutzung von Weideflächen. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich dem zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu bevorzugen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten

Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Kaltenhof.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkungsbereiche I von 50 m und Wirkungsbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 4: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1	1,5
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
6.4.2	VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	2	3
6.5.1	VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	3	6
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.1	ACS	Sandacker	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,8
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,5
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5

Biotope innerhalb des Plangebietes

1.8.5 Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Mischwald, der vor allem durch Kiefern charakterisiert wird.

5.6.5 Zierteich (SYZ)

Mittig des Plangebietes befindet sich ein auf Teichfolie begründeter Gartenteich. Aufgrund seiner geringen Größe von ca. 21 m² ist er nicht als geschütztes Biotop anzusprechen.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im westlichen Bereich des Plangebietes schließt sich südlich an den Hausgarten eine Grünlandfläche an. Diese ist als erweiterter Teil des Hausgartens zu betrachten. Die Bewohner des Hauses im Norden des Geltungsbereiches nutzten diese Grünlandfläche für die Haltung von Gänsen. Dadurch ist diese Fläche eng mit dem bewohnten Grundstück verknüpft und als Teil des Siedlungsbereiches anzusehen. Innerhalb der Fläche liegt ein kleiner Gartenteich, der die Grenze zu dem intensiv genutzten Grünland bildet.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich zwei Grünlandfläche. Die südliche wird als Weide für Pferde genutzt. Die westlich wird teilweise für die Haltung von Geflügel genutzt und regelmäßig gemäht.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch jeweils eine Hecke begrenzt. Beide Hecken grenzen den Siedlungsbereich der Ortslage Kaltenhof zur freien Landschaft hin ab.

14.5.1 Ländliche geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Kaltenhof. Diese ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Der Geltungsbereich wird durch den Brennereiweg geteilt. Dieser ist in diesem Bereich unversiegelt aber durch das Befahren mit Fahrzeugen stark verdichtet. Wenngleich hier keine Versiegelung durch beispielsweise Pflasterung oder Asphaltierung vorliegt, scheint es nicht gerechtfertigt, für Zierrasenflächen und den stark verdichteten Brennereiweg den gleichen Biotopwert anzusetzen. Die Stadt weicht deshalb in diesem Punkt von den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) ab und berechnet den stark verdichteten Bereich des Brennereiweges mit einem Biotopwert von 0,5.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Östlich des Plangebietes grenzt ebenfalls der Brennereiweg an, in diesem Abschnitt ist die Straße versiegelt.

Biototypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Südlich und Östlich der Ortslage Kaltenhof befindet sich eine Gehölzstruktur, welche entlang eines Baches verläuft.

6.4.2 Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)

Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich feuchte Landschaftsbereiche, welche mit Hochstauden bewachsen sind.

6.5.1 Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN)

Ebenfalls sind Gebüschstrukturen in diesen feuchten Landschaftsbereichen südwestlich des Plangebietes vorhanden.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im Südwesten grenzt eine Grünlandfläche an den Geltungsbereich an.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich der Ortslage befinden sich weitere Grünlandflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

12.1.1 Sandacker (ACS)

Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand, welcher unmittelbar an die Ortslage Kaltenhof angrenzt.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Die Ortslage Kaltenhof ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Abschnitt des Brennereiweges, dieser ist in diesem Bereich nicht versiegelt.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Östlich des Plangebietes verläuft ein weiterer Abschnitt des Brennereiweges, In diesem Bereich ist der Weg versiegelt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Stallanlage.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht aus Weideflächen, einem gewerblich genutzten Bereich, einem Hausgarten mit vorhandenem Wohngebäude und einem Wald. Planungsziel ist die Ergänzung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gemäß Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen

Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.



Abb. 4: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 38 der Stadt Dassow, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.

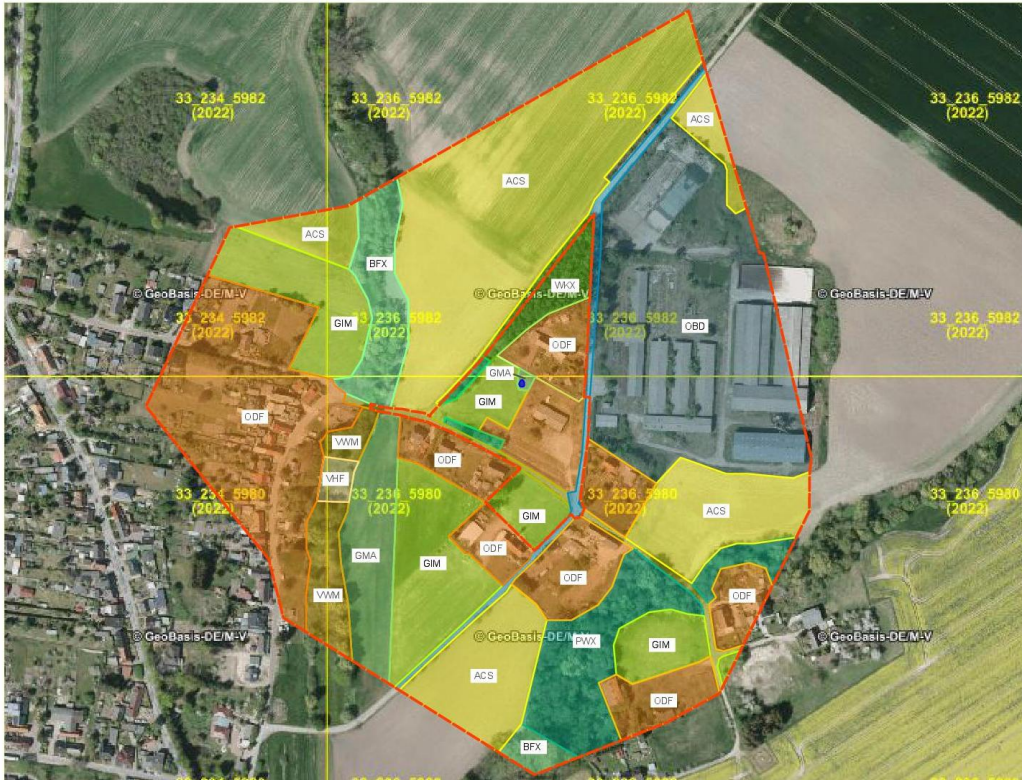


Abb. 5: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 38 und Umgebung (200 m) der Stadt Dassow, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Kaltenhof. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes, im Biotoptypen „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF), sind bereits Flächen mit Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden (Gebäude, Fahrspuren, Betonflächen). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nur die zusätzlichen

Eingriffe berücksichtigt. Im Bereich des Biotoptypen Ländliches Dorfgebiet (ODF) ist ein Hausgarten vorhanden, der in seiner Art erhalten bleibt. Dementsprechend verändert sich der Biotopwert der Fläche nicht.

Tab. 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Dörfliches Wohngebiet				
SYZ	21	1	0,75	16
GMA	187	3	0,75	421
GIM	5.565	1,5	0,75	6.261
ODF	4.782	0,6	0,75	2.188
PHZ	727	1,5	0,75	818
Verkehrsflächen				
GMA	380	3	0,75	855
ODF	400	0,6	0,75	183
OVU	1.175	1,5	0,75	1.322
PHZ	170	1,5	0,75	191
Summe				12.254

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	---

Für das Dörfliche Wohngebiet (MDW) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50 % der GRZ möglich.
Für alle Straßen innerhalb des Plangebietes wird eine Vollversiegelung angenommen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Hausgarten mit einem genutzten Wohngebäude und Nebenanlagen. Dieser wird als zugehörig zur Ortslage angesehen und deshalb als ODF kartiert. Durch den Bebauungsplan Nr. 38 ist die Ergänzung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen auf diesem Grundstück möglich. Mit Ausnahme dieser Ergänzung bleibt der Hausgarten mit den jetzt vorhandenen Gebäuden bestehen und erfährt keine Veränderung. Aus diesem Grund wird für die Berechnung der Biotopbeseitigung bzw. -veränderung nur die Flächengröße der zusätzlich möglichen Versiegelung berechnet.

Tab. 7: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biotoptyp	Versiegelte Fläche (m ²)	GRZ	Zuschlag	m ² EFÄ	
Dörfliches Wohngebiet		bereits Vers.			
SYZ	21	-	0,6	0,5	6
GMA	187	-	0,6	0,5	56
GMI	5.565	-	0,6	0,5	1.670
ODF	4.782	1.875	0,6	0,5	872
PHZ	727	-	0,6	0,5	218
Verkehrsflächen					
GMA	380	-	1	0,5	190
ODF	400	-	1	0,5	200
OVU	1.175	-	1	0,5	588
PHZ	170	-	1	0,5	85
				Summe	3.885

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen auch mittelbare Beeinträchtigungen, d. h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden in einem Wirkungsbereich von 200 m fünf gesetzlich geschützte Biotope westlich, südwestlich und südöstlich des Plangebietes aufgenommen. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Hausgarten, eine gewerblich genutzte Fläche und eine Weide. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist nicht gegeben, da die vorhandene Bebauung bereits näher an den geschützten Biotopen liegt. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Kaltenhof sind bereits anthropogen vorbelastet. Das im Geoportal M-V dargestellte naturnahe Feldgehölz im Norden des Plangebietes entspricht nicht den Vorgaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V, denn es befindet sich nicht in der freien Landschaft. Derzeit stellt sich dieser Gehölzbestand als Wald dar. Dieser Wald bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten. Die geplante Wohnbebauung beeinflusst die gesetzlich geschützten Biotope nicht.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tab. 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

Biotopebeseitigung bzw. Biotopveränderung			12.254
Versiegelung			3.885
Wirkzonen			-
Multifunktionaler Gesamteingriff			16.138

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Dassow, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 16.138 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Stadt Dassow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Vor Abriss des Gaststättengebäudes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob dieses Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Falls sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und

gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten).

In dem Dörflichen Wohngebiet sind Vorgartenbereiche unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteinschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

In jedem Hausgarten ist je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern.

Hinweise

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 16.138 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Stadt Dassow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden mit einer Potentialabschätzung überprüft.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow wurden

innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,1 ha und befindet sich im Nordosten der Ortslage Kaltenhof. Es umfasst Wald, einen dörflich geprägten Siedlungsbereich, eine gewerblich genutzte Fläche sowie eine Weide. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zur Siedlungslage. Mit dem Umweltbericht wurde überprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordöstlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Siedlungsraum sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Einer dieser Bäume muss entfernt werden. Für den zu fällenden Baum wurde ein Fällantrag gestellt. Mit Schreiben vom 07.08.2024 erteilt die untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung zur Fällung der Weide im Geltungsbereich. Die Ausgleichspflanzung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung je eines heimischen Laubbaumes je Hausgarten. Zwei der Laubbäume dienen dem Ausgleich.

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 geschütztes Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Biotope im Siedlungsraum und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Stadt nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch den Kauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“

behaben. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erstellt. Mit der Einhaltung der Bauzeitenregelung und der bauökologischen Begleitung für den Abriss des Gaststättengebäudes ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Dassow, den

.....
Kuhfuß, Bürgermeister