

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0400/2016 - Fachbereich IV				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland				
	Datum:	07.10.2016				
	Telefon:	038828-330-157				
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de				
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow "Dassow - Schloss Lütgenhof" -Beschluss über den Vorentwurf						
Beratungsfolge				Abstimmung:		
Hauptausschuss Dassow				Ja	Nein	Enth.
Stadtvertretung Dassow						
20.10.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus						

Sachverhalt:

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Dassow auf dem Areal des Schlosses Lütgenhof, welches bislang als Hotel geführt wird, eine private Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (Burnout, Depressionen, etc.) einzurichten. Für die vorbeschriebene geplante Nutzung soll das vorhandene Schloss umgenutzt und ein Neubau errichtet werden. Das geplante Nutzungskonzept mit Neubau sieht die Unterbringung von Patienten sowohl im Neubau als auch im Schlossgebäude vor. Insgesamt sind 120 Betten geplant.

Planungsvorstellungen in Form eines städtebaulichen Konzeptes liegen bereits vor.

Über das geplante Vorhaben der Klinik hinaus besteht die Absicht, eine kleine Fläche für Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes (an der Ulmenstraße) zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse im zweistufigen Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Im Aufstellungsverfahren sind die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, insbesondere:

- Nachweis der FFH- und SPA-Verträglichkeit,
- zum Baumschutz,
- Prüfung der Ausgleichs- und Ersatzbelange,
- Klärung der Schallauswirkungen in der Herrmann-Litzendorf-Straße,
- Belange des Waldes,
- Regelung der Belange der technischen Ver- und Entsorgung,
- Artenschutz,
- Denkmalschutz.

Mit dem Vorentwurf sind die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch zu führen.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Auswirkungen zu unterrichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist vorzunehmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 für die Umnutzung und Erweiterung des Schlosses Lütgenhof zu einer privaten Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (Burnout, Depressionen etc.).
2. Das Plangebiet wird begrenzt:
nördlich: durch eine Parkanlage und das Gelände mit Garagen und Schuppen westlich des Ulmenweges,
östlich: durch den Ulmenweg,
südlich: durch die Bebauung am Ulmenweg südlich der Zufahrt zum Schloss und Parkanlage,
westlich: durch das Ufer der "Stepenitz".
3. Auf der Grundlage des Vorentwurfes ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vorzunehmen.
4. Auf der Grundlage des Vorentwurfes ist die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.
5. Die Planungsabsichten sind mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

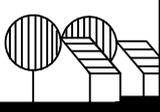
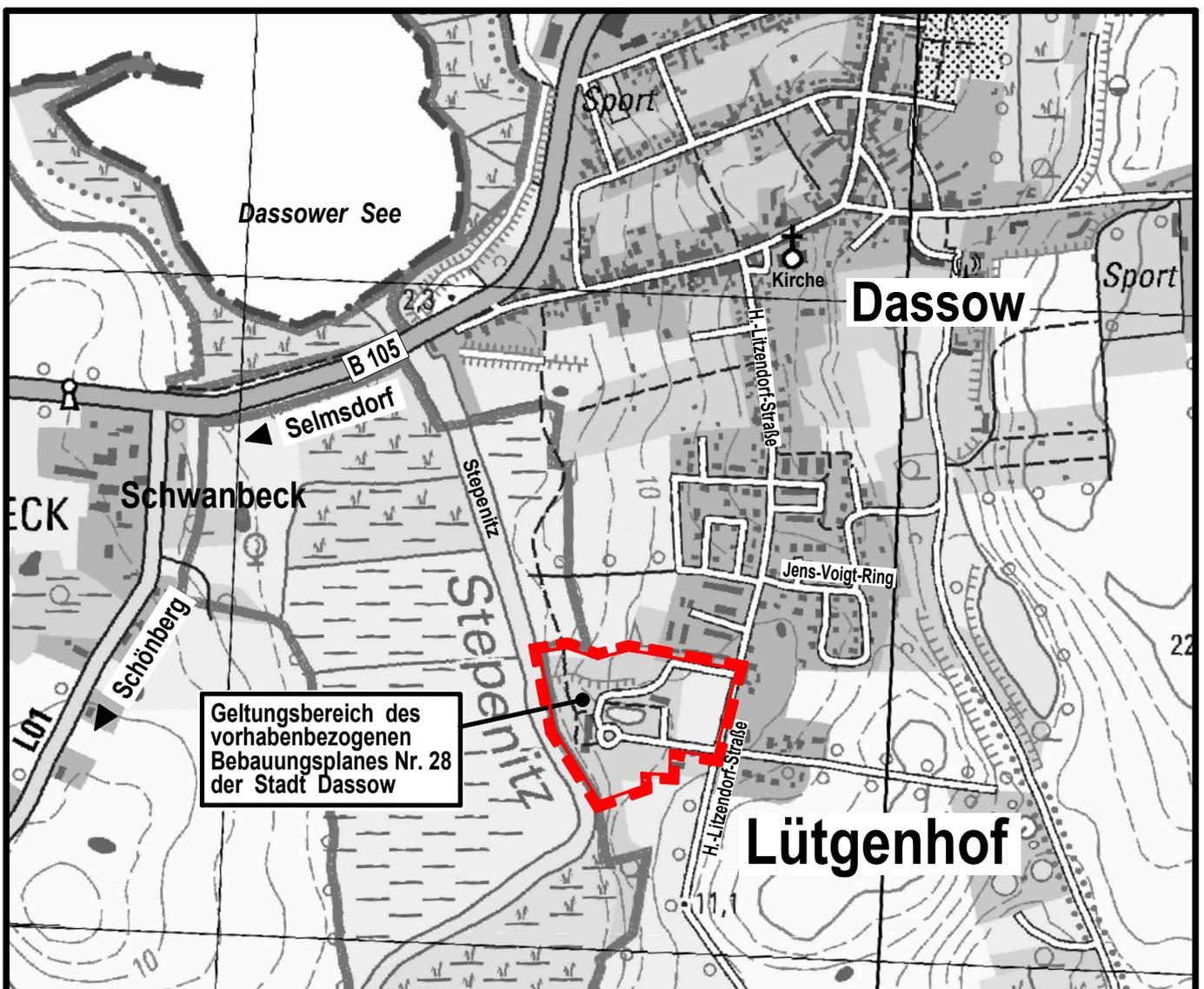
keine

Anlage:

Planteil A
Textteil B
Begründung

SATZUNG

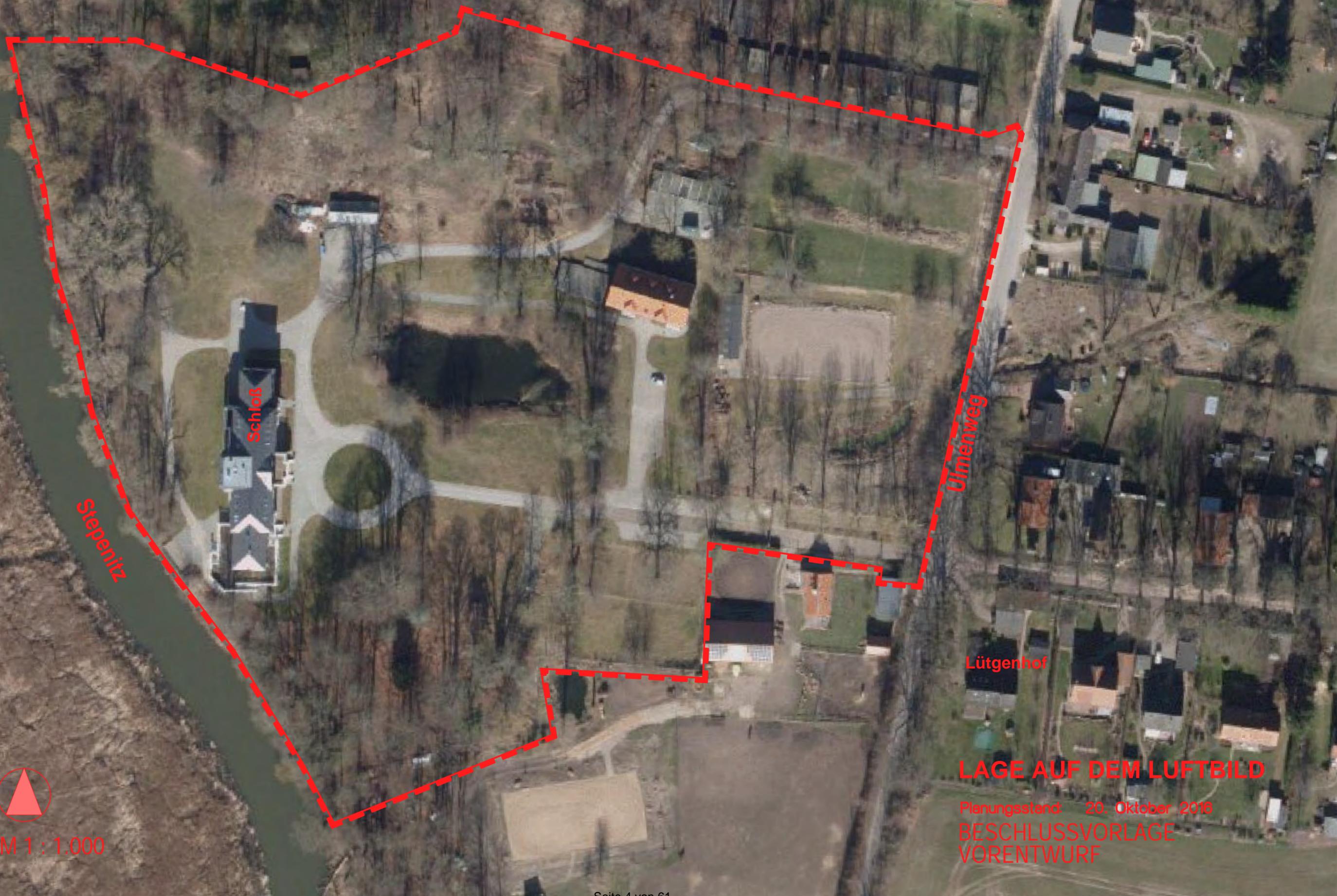
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT DASSOW "DASSOW - SCHLOß LÜTGENHOF"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Oktober 2016
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

**SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28
DER STADT DASSOW "DASSOW - SCHLOß LÜTGENHOF"**



M 1 : 1.000

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Planungsstand: 20. Oktober 2018
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT DASSOW "DASSOW - SCHLOß LÜTGENHOF"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

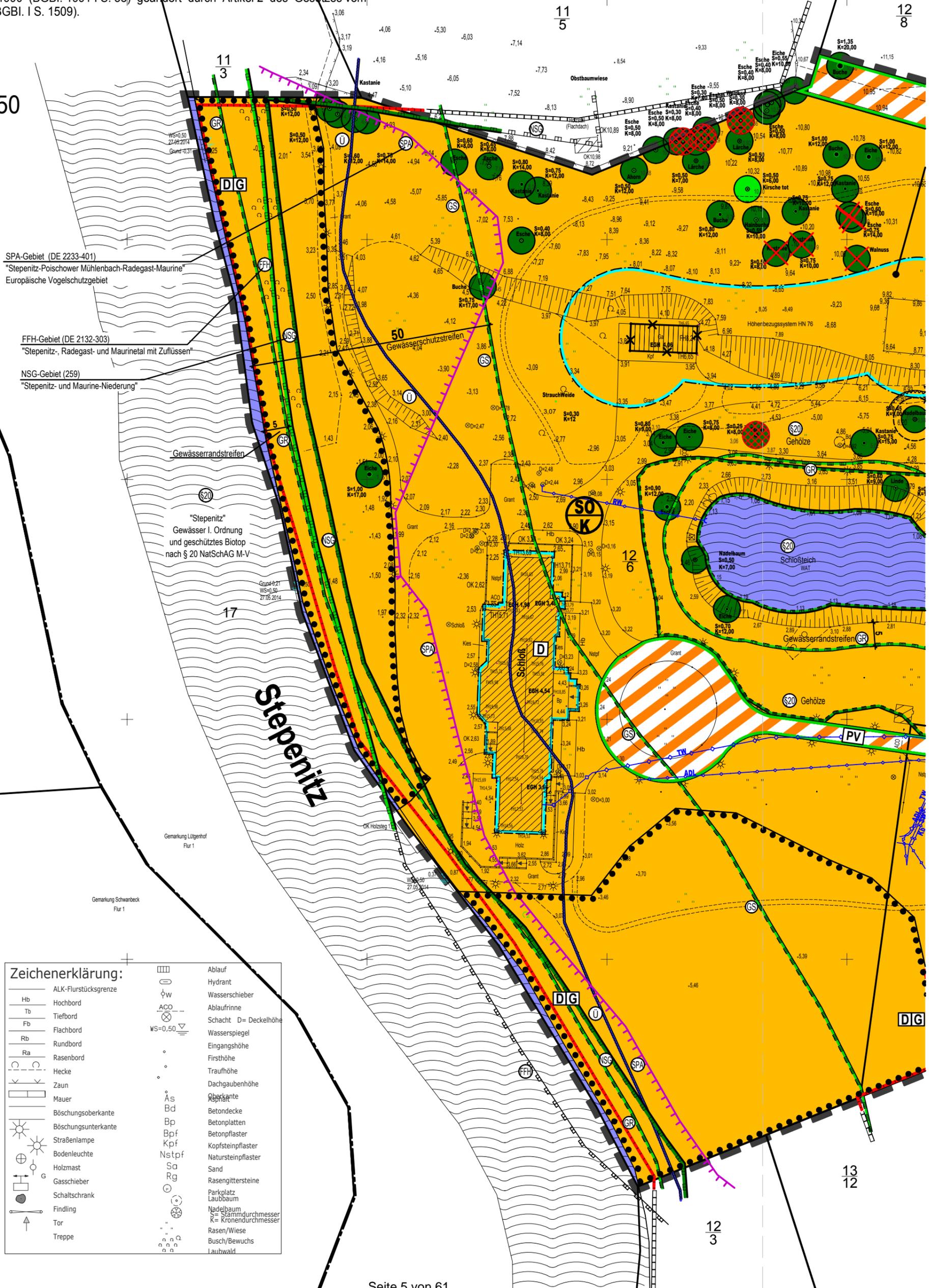
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planungsstand: 20. Oktober 2016

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**



M 1 : 750



Zeichenerklärung:

		Ablauf
		Hydrant
		Wasserschieber
		Ablaufrinne
		Schacht D= Deckelhöhe
		Wasserspiegel
		Eingangshöhe
		Firsthöhe
		Traufhöhe
		Dachgaubenhöhe
		Abgrenzung
		As
		Bd
		Bp
		Bpf
		Nstpf
		Sa
		Rg
		Rasengittersteine
		Parkplatz
		Laubbaum
		Nadelbaum
		Stammdurchmesser
		Kronendurchmesser
		Rasen/Wiese
		Busch/Bewuchs
		Laubwald

Zahl der Vollgeschosse, maximal	max IV
maximale Traufhöhe	TH _{max} 15,70m ÜNN Überschreitung der max TH um 2,50m für Technikaufbauten



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Holst und Kraehmer Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 038 81 778 80 0, email: holst-kraehmer@vermessung-holst.de
Datum:	05. Juni 2014
Auftrags-Nr.:	2014_3048_01
Datei-Name:	30481401LHP1a.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.
Grundlagen:	Topographische Geländeaufnahme von 05/2014 Vermessungsunterlagen vom Katasteramt LX NWM ALK-Koordinaten

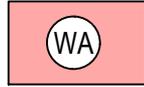
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Par. 4 BauNVO



Sonstige Sondergebiete
- Sondergebiet "Klinikgebiet"

Par. 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

TH_{max} 15,70m üNN
max IV

Traufhöhe, als Höchstmaß über Erdgeschossfußboden

Par. 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Par. 19 BauNVO

BAUWEISE

Par. 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

Par. 22 u. 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Par. 9 (6) BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PV

Privatweg

G+R

Geh- und Radweg



Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN

Par. 9 (1) 13 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch
(TW=Trinkwasser, SW=Abwasser, RW=Regenwasser,
ADL=Druckleitung)

WASSERFLÄCHEN

Par. 9 (1) 16 BauGB



Wasserfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

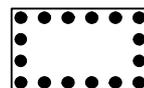
Par. 9 (1) 20, 25 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB

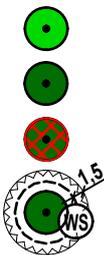
Par. 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern

Par. 9 (1) 25b BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume
- geschützt nach § 20 NatSchAG M-V

- geschützt nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow

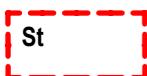
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,
(WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50m
bei geschützten Bäumen nach § 20 NatSchAG M-V)

Par. 9 (1) 10 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

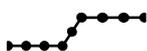
SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (5,00m) zu belastende Flächen



Flächen für Nebenanlagen, hier: St=Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugegebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines
Baugebietes

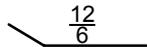
Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude aus Vermessung

x 5,63

Höhenangaben in Meter ü HN



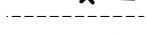
Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum (Baumrodung)
- geschützt nach § 20 NatSchAG M-V



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude

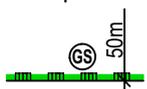


Kennzeichnung von Wegen/Fußwege

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Stepenitz

Gewässer I. Ordnung, hier : Stepenitz



Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier 50m
gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 29 NatSchAG M-V



Gewässerrandstreifen, 5m
gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 38 WHG

Planzeichen

Erläuterung



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Stepenitz, Kleingewässer mit Gehölzen), geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 9 (6) BauGB
- Naturschutzgebiet



- FFH-Gebiet



- SPA-Gebiet



Risikogebiet nach der Hochwasserrisikomangetrichtlinie, gemäß § 9 (6) BauGB



Einzeldenkmal, die dem Denkmalschutz unterliegt gemäß § 9 (6) BauGB



Denkmal "Gutsanlage", die dem Denkmalschutz unterliegt gemäß § 9 (6) BauGB



vorhandene Allee, geschützt nach § 19 NatSchAG M-V, außerhalb des Plangebietes

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in am erfolgt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein

Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....

Unterschrift

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit ausgefertigt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

13. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 und der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "DASSOW - SCHLOß LÜTGENHOF"
DER STADT DASSOW
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 DER STADT DASSOW "DASSOW - SCHLOß LÜTGENHOF"

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet "Klinikgebiet"

Das festgesetzte Sondergebiet "Klinikgebiet" dient der Unterbringung einer Klinik i. S. eines Akutkrankenhauses für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (ohne geschlossene Station) sowie zugehörigen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Gebäude, Räume und Anlagen der Kliniknutzung; wie Patientenzimmer, Behandlungs-, Dienst- und Arzträume, Aufenthalts- und Warteräume,
- Therapieeinrichtungen,
- Schwimmbad mit Wellnessbereich,
- Gebäude und Räume für die Unterbringung von Arztpraxen und Praxen für freie Berufe des Gesundheitswesens,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung der Klinik,
- der Versorgung von Patienten, Mitarbeitern und Besuchern dienende Schank- und Speisewirtschaft, wie Restaurant, Cafeteria,
- Gebäude und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Mitarbeiter sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, die dem Klinikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze, Garagen sowie Tiefgaragen für den durch die Klinik verursachten Bedarf.

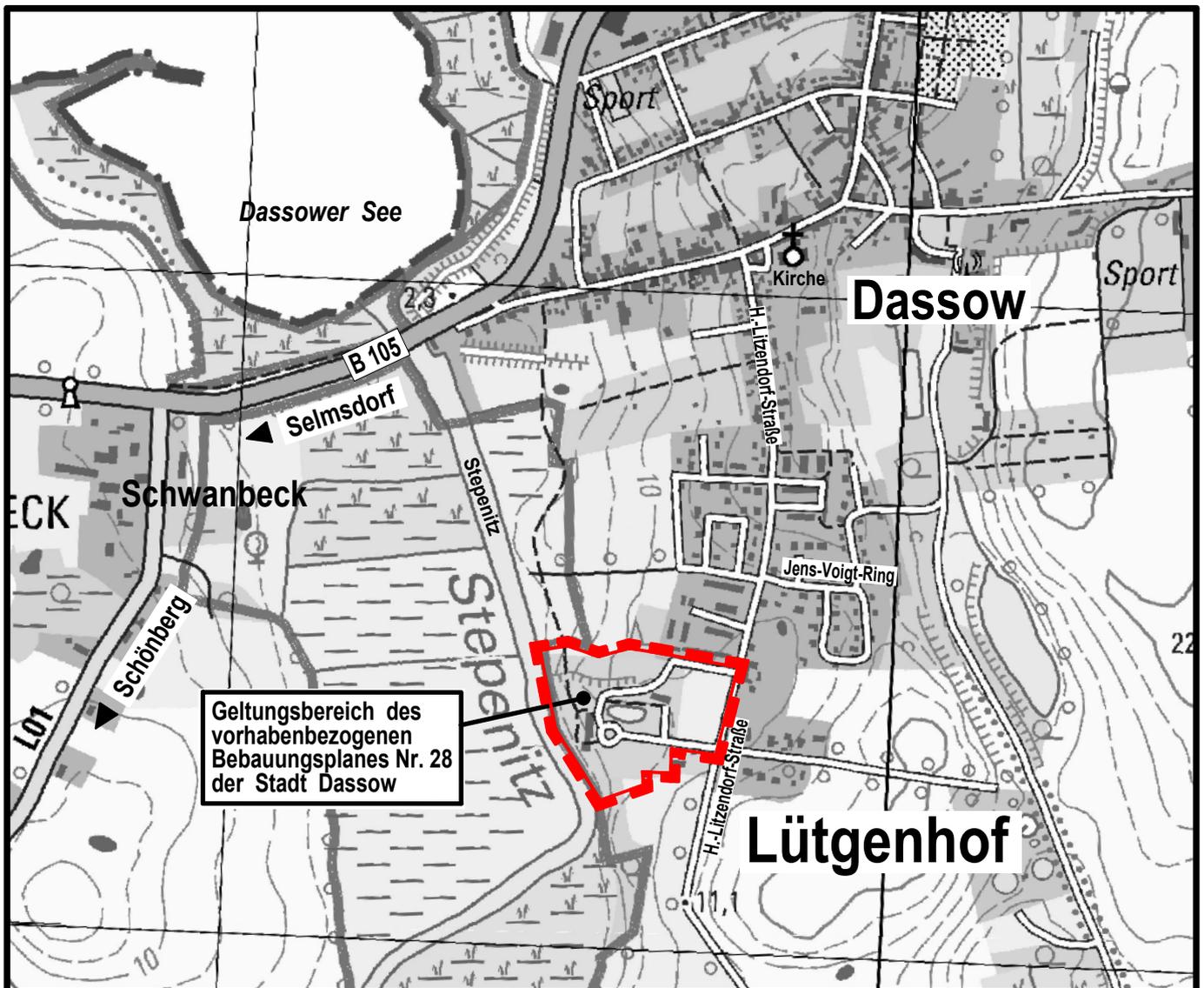
- Die weiteren textlichen Festsetzungen werden im Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf formuliert. -

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT DASSOW

"DASSOW - SCHLOß LÜTGENHOF"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 20. Oktober 2016

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow „Dassow – Schloss Lütgenhof“

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	1
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	1
2.	Allgemeines	2
2.1.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2.	Kartengrundlage	2
2.3.	Bestandteile des Bebauungsplanes	2
2.4.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	4
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm	4
4.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	6
4.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	7
4.5.	Schutzgebiete und –objekte	8
4.6.	Flächennutzungsplan	15
4.7.	Landschaftsplan	16
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	16
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
5.2.	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand	16
6.	Planungsziele	19
6.1.	Planungsziele	19
6.2.	Städtebauliches Konzept	19
6.3.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	20
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	20
7.1.	Art der baulichen Nutzung	20
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	21
7.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
7.4.	Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze	21
7.5.	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	21
8.	Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22

8.1.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
8.2.	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
10.	Immissionsschutz	23
11.	Klimaschutz	24
12.	Verkehrliche Erschließung	24
13.	Ver- und Entsorgung	24
13.1.	Wasserversorgung	25
13.2.	Abwasserbeseitigung	25
13.3.	Oberflächenwasserbeseitigung	25
13.4.	Brandschutz/ Löschwasser	25
13.5.	Energieversorgung	25
13.6.	Telekommunikation	26
13.7.	Abfallentsorgung	26
14.	Flächenbilanz	26
15.	Auswirkungen der Planung	26
16.	Nachrichtliche Übernahmen	27
17.	Hinweise	27
TEIL 2		28
Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht		28
1.	Anlass und Aufgabenstellung	28
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	28
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	28
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	29
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
5.1.	Bewertungsmethodik	29
5.2.	Vorbelastungen	30
5.3.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	31
5.4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	39
5.4.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	39
5.4.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	39
5.4.3.	Relevanzprüfung	40
5.4.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	40
5.4.5.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	40
5.5.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	40
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	40
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	40
8.	Zusätzliche Angaben	41

8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	41
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	41
9.	Zusammenfassung	41
TEIL 3	Ausfertigung	43
1.	Beschluss über die Begründung	43
2.	Arbeitsvermerke	43

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V 2016 für den Bereich der Stadt Dassow	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP WM 2011 für den Bereich der Stadt Dassow	5
Abbildung 3: Internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Dassow (Geltungsbereich rot markiert) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und © 2016 LLUR/LVermGeo, mit eigener Bearbeitung)	8
Abbildung 4: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow (Geltungsbereich rot markiert) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und © 2016 LLUR/LVermGeo, mit eigener Bearbeitung)	11
Abbildung 5: Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb und im Umkreis des Plangeltungsbereichs (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	14
Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb und im Umkreis des Plangeltungsbereichs (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)); rote Linie: neue Abgrenzung gemäß vorhandenem Bestand	15
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (Teilflächennutzungsplan - südlicher Teil)	16
Abbildung 8: Luftbild Bestand (Quelle: IAA Architekten, "Projektvorstellung Schloss Lütgenhof", vom 25.11.2015)	17

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tabelle 1: Flächenbilanz	26

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amt Schönberger Land an.

Das Gebiet der Stadt Dassow liegt nordwestlich von Grevesmühlen (in etwa 15 km Entfernung) sowie nördlich von Schönberg (in etwa 10 km Entfernung) und erstreckt sich von der Ostseeküste (zwischen Priwall und Klützer Winkel) über die Ufer der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees bis zur Mündung der Maurine in die Stepenitz.

Zur Stadt Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Harkensee und Pötenitz, Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Prieschendorf, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Wieschendorf, Wilmstorf.

Die Stadt Dassow grenzt an die Gemeinde- bzw. Stadtgebiete folgender Städte und Gemeinden: Kalkhorst, Roggenstorf, Papenhusen, Schönberg und Lübeck (Travemünder Ortsteil Priwall).

Im Juni 2004 haben die ehemals selbständigen Gemeinden Pötenitz und Harkensee mit der Stadt Dassow fusioniert. Die Gemeindegebiete der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und Harkensee gehören seitdem zum Gebiet der Stadt Dassow.

Der Ort Dassow wurde bereits 1219 erstmals als *Dartzowe* urkundlich erwähnt. Mitte des 12. Jh. entstand aus der slawischen Burg eine deutsche Burg mit einer Siedlung, welche günstig an der Straße von Lübeck nach Wismar lag.

Die Stadt Dassow hat insgesamt 4.034 Einwohner und umfasst eine Fläche von ca. 6.650 ha (Stand: 31. Dezember 2015).

Die Stadt Dassow soll als Grundzentrum neben Lüdersdorf, Schönberg und Klütz zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren (ohne Klütz) miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

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

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung. Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

Die Stadt Dassow hat das Entwicklungskonzept für die künftige Stadtentwicklung in ihrem Flächennutzungsplan verankert.

2. Allgemeines

2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Dassow befindet sich im Süden des Siedlungskörpers, westlich des Ulmenweges. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch eine Parkanlage und das Gelände mit Garagen und Schuppen westlich des Ulmenweges,
- östlich: durch den Ulmenweg,
- südlich: durch die Bebauung am Ulmenweg südlich der Zufahrt zum Schloss und Parkanlage,
- westlich: durch das Ufer der "Stepenitz".

2.2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Dassow dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 05. Juni 2014 (Gauß-Krüger-Koordinaten-System S 42/83, Höhenbezugssystem: HN 76). Es wird auf weitere Angaben auf dem Bebauungsplan verwiesen.

2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht.

Darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

2.4. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren

Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zweistufiges Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch. Von der ursprünglichen Absicht, die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorzunehmen, nimmt die Stadt Dassow auf Grund der zu behandelnden Umweltbelange im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes Abstand.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf Grundlage des Antrages der Vorhabenträger hat die Stadt Dassow die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung zu einer Fachklinik für Stressfolgeerkrankungen. Dazu soll das Schlossgebäude und ein weiteres Gebäude umgenutzt werden und das Ensemble soll entsprechend baulich ergänzt werden.

Die Stadt Dassow sieht hierin eine Möglichkeit, sowohl ihr Angebot an städtischer Infrastruktur als auch ihre Bedeutung in der Region zu sichern und zu erweitern. Auf Grund des Vorhabenbezugs wird mit dem Vorhabenträger erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dassow wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, worin die Umsetzung des Vorhabens vertraglich gesichert wird.

Der Stadt Dassow werden keine planungsbedingten Kosten entstehen.

Das Schloss Lütgenhof wird derzeit als Hotelanlage genutzt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm

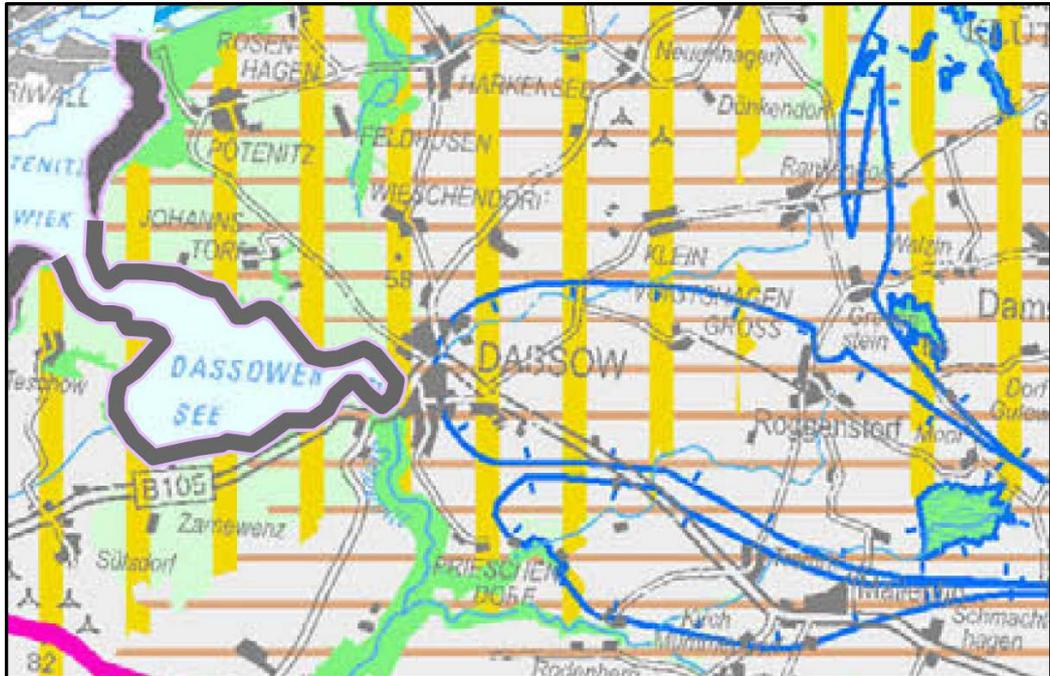


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP M-V 2016 für den Bereich der Stadt Dassow

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Dassow werden im Bereich von Schloss Lütgenhof die nachfolgenden Ziele benannt. Die Stadt Dassow...

- ...ist ein Zentraler Ort im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- ...liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- ...liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- ...weist im Bereich um die Stepenitz ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf.

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (2011) enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Dassow getroffen:

- Die Stadt Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck, welcher jedoch im LEP M-V von 2016 nicht mehr dargestellt wird.
- Die Stadt Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Im LEP M-V 2016 ist der Stadt-Umland-Raum Lübeck jedoch nicht mehr dargestellt.

- Die Stadt Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden.
- Die Stadt Dassow befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Räumen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.
- Teile der Stadt Dassow befinden sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser, d.h. dass alle raum bedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.
- Teile der Stadt Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Dort sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und Planungen diesbezüglich bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.
- Weitere Teile der Stadt Dassow sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. In diesen Vorranggebieten ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.
- Die Stadt Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

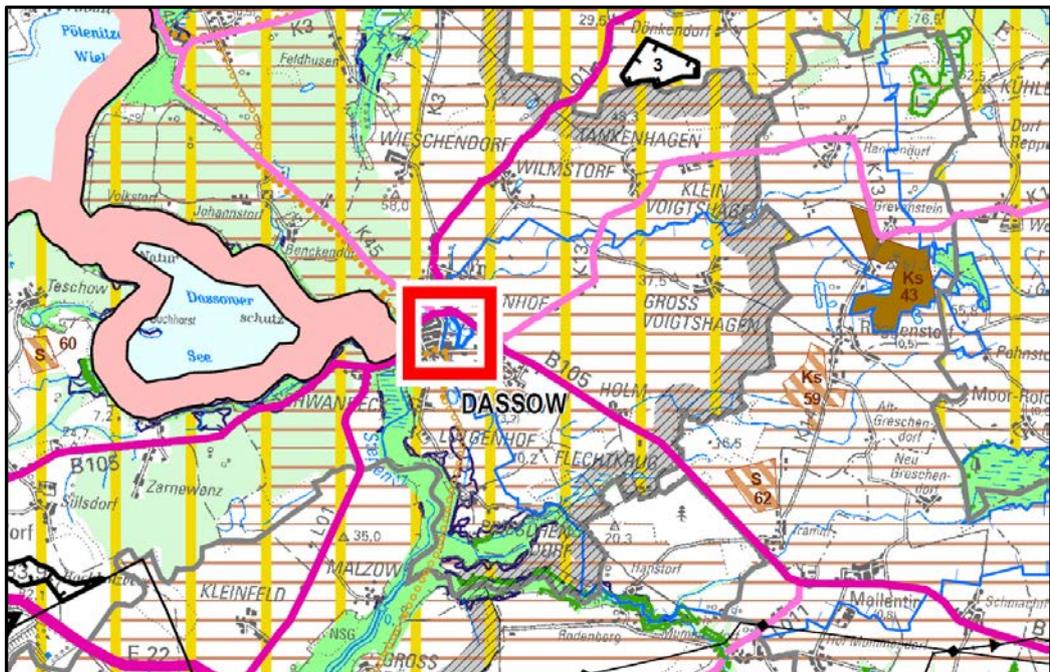


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP WM 2011 für den Bereich der Stadt Dassow

4.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2003) werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld (unter besonderer Berücksichtigung der Stepenitz) getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia):
 - Keine Darstellung für den Planbereich
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib):
 - Landflächen und Binnengewässer: Grünland/ Röhricht, Bewertungsstufe 4
- Bodenpotential (Karte II):
 - Funktionsbereiche: Lehme/ Tieflehme
 - Bewertungsstufe mittel bis hoch (2)
- Wasserpotential (Karte III):
 - Grundwasser:
 - Grundwasserneubildung Klasse 2: mittlere Bedeutung (Ø 10% - 15%)
 - Nutzbares Grundwasserdargebot Klasse 3: hohe Bedeutung (>1000 ≤ 10.000m²/d)
 - Oberflächenwasser:
 - Fließgewässer nach Sauerstoff und organischer Belastung (in diesem Fall die Stepenitz): Klasse 3 (stark belastet)
 - Strukturgüte Fließgewässer (in diesem Fall die Stepenitz): Klasse 1 (naturnah)
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):
 - Wertvolle Landschaftsbildelemente:
 - Grünland/Röhricht
 - Fließgewässer (Stepenitz)
 - Architektonische Höhendominante
 - Bewertungsstufe: hoch bis sehr hoch
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):
 - Freiraumstruktur: Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes (für den Bereich der Stepenitz)
 - Seen und Fließgewässer: Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte (Stepenitz)
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):
 - Sicherung ökologischer Funktionen vor Auswirkungen der Erholungsnutzung: Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen; Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung
 - Entwicklung und Ordnung der Erholungsnutzung: Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):
 - Bereiche mit besonderer Bedeutung

- Europäischer Biotopverbund (im Bereich der Stepenitz)
- Natura 2000- Gebiet mit besonderen Schutz- und Prüferfordernissen (im Bereich der Stepenitz)
- Naturräumliche Gliederung (Karte VIII):
 - Charakteristik der Naturräume (terrestrische Naturräume): holozäne Vermoorung

Die genannten Darstellungen beziehen sich nicht ausschließlich auf die für eine zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Die oben aufgelistete Zusammenfassung beschreibt somit auch das Umfeld der in Rede stehenden Flächen und hierbei primär die westlich vom Geltungsbereich liegende Stepenitz.

4.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden folgende Darstellungen für das westlich gelegene Umfeld des Geltungsbereiches (im Speziellen für die Flächen entlang der Stepenitz) getroffen:

- Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I):
 - Feuchträume des Binnenlandes: Stark wasserbeeinflusste Grünländer mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands
 - Brut und Rastvögel: Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung
 - Fließgewässer: Naturnahe Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten
- Biotopverbundplanung (Karte II):
 - Biotopverbundsystem
 - Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III):
 - Küstengewässer und Küsten: Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
 - Erhalt der Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten: Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung (Karte IV):
 - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, Biotopverbundsystem
- Anforderungen an die Landwirtschaft (Karte V):
 - Standorte mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der Guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG: Naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlandes
 - Erhöhte Bewirtschaftungsanforderungen in Natura 2000-Gebieten:
 - gemeldete FFH-Gebiete
 - Europäische Vogelschutzgebiete
 - Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen:

- Bedeutende Fließgewässer
- Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen
- Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI):
 - Keine Darstellung in diesem Bereich

4.5. Schutzgebiete und –objekte

Natura2000-Gebiete

Folgende internationale Schutzgebiete sind im Umkreis des Plangebietes vorhanden (s. Abbildung 3):

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 400 m)
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs)
- FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. (Entfernung zum Plangebiet ca. 1150 m)
- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs)
- SPA-Gebiet DE 2031-401 „Traveförde“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m)

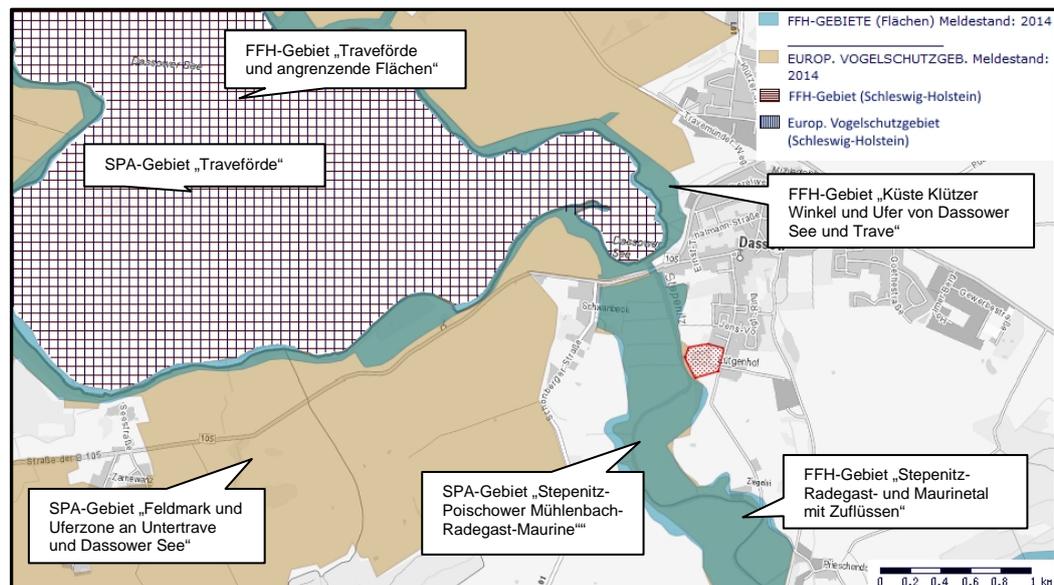


Abbildung 3: Internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Dassow (Geltungsbereich rot markiert) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und © 2016 LLUR/LVermGeo, mit eigener Bearbeitung)

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

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

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Das Gebiet umfasst das Steilufer von Klützhöved bis zur Untertrave inklusive eines davor gelegenen Streifens der Ostseeküste zwischen Priwall und der Boltenhagener

Bucht sowie die Ufer- und Verlandungsgürtel des Dassower Sees und der Pötenitzer Wiek“.

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

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

„Der Schutzzweck des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ besteht in der Erhaltung und Entwicklung eines dynamischen Komplexes aus charakteristischen Lebensraumtypen der Ostsee und der unmittelbar angrenzenden Küste sowie von Gewässer-, Offenland-, Moor- und Wald-Lebensraumtypen mit einer an die besonderen Habitatstrukturen gebundenen Fauna, zu der neben Kegelrobbe, Seehund und Schweinswal im marinen Bereich insbesondere Fischotter, Bauchige und Schmale Windelschnecke zählen.“

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein Managementplan für das Gebiet liegt derzeit nicht vor. Es wurde jedoch ein Monitoring (Stand: Februar 2011) durchgeführt, in welchem die Erhaltungsziele des Gebietes wie folgt beschrieben werden: „Erhalt des einzigen und vielbuchtigen Ästuars der schleswig-holsteinischen Ostsee mit komplexen, artenreichen Wasser-Lebensgemeinschaften in den unterschiedlichen Salzgehaltzonen und der größten Lagune in Schleswig-Holstein in seiner typischen Ausprägung und als Lebens- und Wanderraum für den Fischotter und Neunaugenarten.“

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

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

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

Ein Managementplan liegt für das Gebiet derzeit nicht vor.

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

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

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

Ein Managementplan liegt für das Gebiet derzeit nicht vor.

SPA-Gebiet „Traveförde“ (DE 2031-401)

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

Eine Managementplan oder ein Monitoring liegt derzeit nicht vor.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete

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

Die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ liegen jedoch teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs, sodass eine Beeinträchtigung potentiell möglich ist.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für beide Gebiete wird derzeit erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete zu erwarten.

Nationale Schutzgebiete

Folgende nationale Schutzgebiete sind im Umkreis des Plangebietes vorhanden (s. Abbildung 4):

- NSG „Uferzone Dassower See“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 530 m)
- NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ (teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs)
- NSG „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder (Plönswerder)“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 470 m)

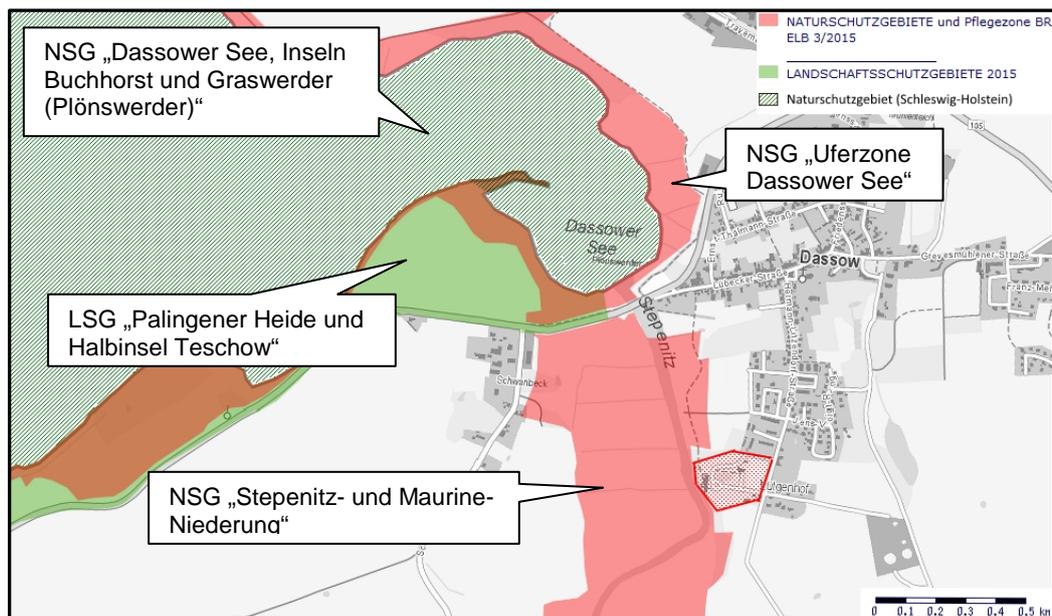


Abbildung 4: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow (Geltungsbereich rot markiert) (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und © 2016 LLUR/LVermGeo, mit eigener Bearbeitung)

NSG „Uferzone Dassower See“

Das NSG hat eine Fläche von 148 ha.

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

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

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

NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“

Das NSG hat eine Fläche von 516 ha.

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

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

Das NSG hat eine Fläche von etwa 800 ha.

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

LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“

Das LSG hat eine Größe von 3177 ha.

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

- „Sicherung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds und Erhalt des abwechslungsreichen, großflächigen Landschaftsraums mit Restbeständen einer ehemals ausgedehnten *Calluna*-Heide und anderen Mager- und Trockenrasen, mesophilen Laubmischwäldern und Erlen-Bruchwäldern sowie einzelnen Moorseen und Kleingewässern.

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

Hinweis: Die einstweilige Sicherstellung ist im November 2006 ausgelaufen. Eine endgültige Ausweisung des LSG ist jedoch in Vorbereitung.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete

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

Das NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ befindet sich jedoch nur etwa 100 m vom Plangebiet entfernt, sodass Auswirkungen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Eine nähere Betrachtung erfolgt unter Punkt 5.3 des Umweltberichts (Teil II der Begründung).

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb und im Umkreis des Plangeltungsbereichs liegen gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vor (Abbildung 5).



Abbildung 5: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb und im Umkreis des Plangeltungsbereichs (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Es handelt sich um...

...das Gehölzbiotop Nr. NWM02048 mittig des Geländes um den Teich als „Naturnahes Feldgehölz“,

...den Teich als Kleingewässer Nr. NWM02047 als „permanentes, stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, beschattet“,

...die Stepenitz mit der Nr. NWM01891 als „naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, einschließlich der Ufervegetation“,

...an den Ufern der Stepenitz befindliche Röhrichtbestände und Riede bzw. Salzwiesen mit den Nummern NWM02030 und NWM02049 als „salzbeeinflusste Röhricht-Ried-Komplexe“ und „Phragmites-Röhricht“,

...eine Strauchgruppe mit der Nr. NWM02053 nördlich des Geltungsbereichs als „naturnahes Feldgehölz“.

Die Abgrenzung des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzbiotops, welches sich um den Teich erstreckt, stellt sich in der Örtlichkeit anders dar. Im südlichen und nördlichen Bereich befinden sich Wege- und Zierrasenflächen, die kein Feldgehölz definieren. Aufgrund der realen Begebenheit wurde die Abgrenzung des Feldgehölzes angepasst und wie folgt dargestellt. Die geänderte Darstellung erfolgt ebenfalls in der Planzeichnung.



Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V innerhalb und im Umkreis des Plangeltungsbereichs (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)); rote Linie: neue Abgrenzung gemäß vorhandenem Bestand

Gewässerschutz/ Überschwemmung

Der Fluss "Stepenitz" ist als Gewässer 1. Ordnung geführt. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

Von der "Stepenitz" ist ein 50 m-Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

Von der "Stepenitz" ist ein 5 m-Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

Teile des Plangebiets sind als Risikogebiet nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM) ausgewiesen. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme.

4.6. Flächennutzungsplan

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow als Sondergebiet - Hotel dargestellt. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan, bedingt durch den Bebauungsplan Nr. 30, ein Sondergebiet – Klinik darstellen. Demnach ist der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Änderung anzupassen.

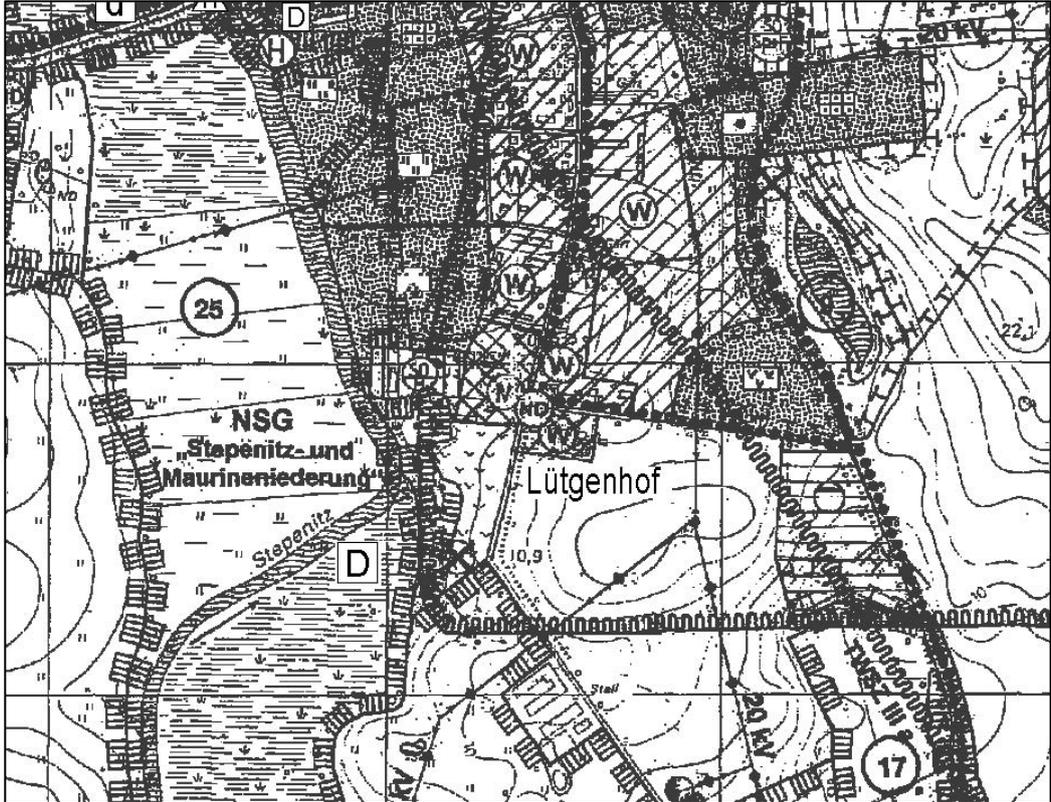


Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (Teilflächennutzungsplan - südlicher Teil)

4.7. **Landschaftsplan**

Für die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz existiert bereits ein Landschaftsplan.

Für das Siedlungsgebiet der Stadt Dassow ist die Aufstellung eines Landschaftsplanes vorgesehen. Für den Landschaftsplan liegen noch keine Planunterlagen bzw. Erläuterungen vor. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes fanden jedoch Abstimmungen mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes statt. Die Belange des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes wurden danach durch die Stadt Dassow berücksichtigt.

5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

5.1. **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich umfasst das Areal des Schlosses Lütgenhof, welches sich in Dassow zwischen der "Stepenitz" und dem Ulmenweg liegt.

Es handelt sich um einen unbeplanten Bereich; ein Bebauungsplan wurde bislang nicht aufgestellt.

5.2. **Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand**

Städtebaulicher Bestand

Das Schloss Lütgenhof geht auf ein Herrenhaus des 19. Jahrhunderts zurück. Der Bau im Stile des Klassizismus beherbergt heute ein Hotel. Das Gebäude und der umgebende Garten sind in privater Hand (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_L%C3%B4tgenhof, Stand: 11.10.2016).

"Das Gebäude steht am Ende einer langen Hofauffahrt, der eigentliche Gutshof, von dem nur noch wenige Nebenbauten erhalten sind, lag östlich der Anlage. Um das Herrenhaus, vor dessen Westfassade die "Stepenitz" fließt, wurde ein Landschaftsgarten englischer Prägung mit Baumgruppen und Wasserflächen angelegt." (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_L%C3%BCtgenhof, Stand: 11.10.2016).

Dassow-Lütgenhof wird unter dem Eintrag "Gutsanlage mit Gutshaus" in der Denkmalliste geführt. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude sind inzwischen sämtlich abgerissen worden, erhalten geblieben ist das gärtnerisch gestaltete Umfeld des Gutshauses (Quelle: Schreiben des Landesamtes für Kultur und Denkmalschutz vom 12.04.2016). Die Formulierung des Eintrages in die Denkmalliste wird zurzeit vom Landesamt für Kultur und Denkmalschutz geprüft.

Innerhalb der Gartenanlage ist älterer Baumbestand vorhanden, Wege und Wasserflächen, Sichtbeziehungen bestehen.

Innerhalb der Gartenanlagen finden sich derzeit noch weitere bauliche Anlagen:

- Gerätehaus,
- Ferienhaus/ Dependance,
- Schwimmbad,
- Stall und Reitplatz,
- Garagenboxen,
- Stellplätze.

Siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung 6:



Abbildung 8: Luftbild Bestand (Quelle: IAA Architekten, "Projektvorstellung Schloss Lütgenhof", vom 25.11.2015)

Der vorhandene Hotelbetrieb bietet Gästezimmer sowohl im Schloss und als auch im Nebengebäude. Darüber hinaus besteht ein Restaurant sowohl für Hausgäste als auch für externe Gäste. Bei einer hohen Auslastung des Hotels in Ferienzeiten oder an Feiertagen ist bis zu einer doppelten Buchung der Restaurantkapazität auszugehen.

Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 befindet sich im Süden der Siedlungslage der Stadt Dassow, westlich des Ulmenweges.

Nördlich grenzen an den Plangeltungsbereich Gehölzbestände einer Parkfläche, Baumreihe und Streuobstwiese sowie Garagen und Schuppen westlich des Ulmenweges an. Die Östliche Begrenzung bildet der Ulmenweg. Südöstlich wird der Plangeltungsbereich durch die Bebauung am Ulmenweg und südlich durch einen Gehölzbestand begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet das Ufer der Stepenitz.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Schlossgelände Lütgenhof - ein Ensemble aus Schloss/ Gutshaus, Nebengebäuden und Park mit altem Baumbestand, welches als strukturreiche, ältere Parkanlage (PPR) angesprochen werden kann. Innerhalb der Parkanlage befinden sich Zierrasenflächen mit älteren Gehölzbeständen (Baumgruppen, Gebüsche, Einzelbäume und –sträucher), die durch teilversiegelte Flächen (Zufahrt, Fußwege, Parkflächen) unterteilt sind. Der Baumbestand ist charakteristisch für eine Parkanlage gemischt und es finden sich außer Laubgehölzen auch einige Nadelgehölze.

Mittig befindet sich ein Teich mit geringem Uferbewuchs.

Im südlichen Bereich, westlich entlang der Stepenitz und im nördlichen Bereich befinden sich zum Großteil ältere Gehölzbestände (Baumgruppen, Gebüsche, Einzelbäume und –sträucher). Als Krautschicht des südlichen und nördlichen Gehölzbestandes haben sich waldrandähnliche Pflanzengesellschaften ausgebildet: Staudensäume frischer und halbschattiger Standorte (RHF). Die Gehölze entlang der Stepenitz werden von Zierrasenflächen umgeben.

Im nördlichen Teilbereich steigt das Gelände leicht an. Entlang der Böschung hat sich eine Hochstaudenflur aus Störungszeigern (Ruderalarten) und Nährstoffzeigern entwickelt, die dem Biotoptyp Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) zugeordnet wird. Innerhalb dieser Ruderalfläche befindet sich ein aufgegebenener, kleiner Ziergarten.

Im Osten des Schlossgeländes befinden sich eine Pferdekoppel/ Pferdeweide, die dem Biotoptyp Frischweide (GMW) zugeordnet wird und ein vegetationsfreier Sandplatz zum Reiten, der als Freifläche im Siedlungsbereich (PEU) eingestuft wird. Angrenzend zur Weide und dem Reitplatz haben sich Ruderalfluren entwickelt/ eingestellt (RH). Aufgrund der Dynamik und der diversen Stadien wird auf eine genauere Charakterisierung in diesem Bereich verzichtet.

Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich befinden sich die Zufahrten zum Schloss. Die südliche Zufahrt ist einseitig (nördlich) von Bäumen gesäumt. Die nördliche Zufahrt ist alleearartig von älteren Bäumen (Linden und Kastanien im Wechsel gepflanzt) gesäumt. Aufgrund der Länge von ca. 90 m und der unterschiedlichen Baumarten, werden die Bäume als Einzelbäume betrachtet und nicht als Alleebäume.

Bis auf wenige Ausnahmen ist der Baumbestand innerhalb der Parkanlage (PPR) gesetzlich geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004.

Der Teich und der Gehölzbestand im näheren Umkreis sind gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

6. Planungsziele

6.1. Planungsziele

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Fachklinik für Stressfolgeerkrankungen auf dem Areal des Schlosses Lütgenhof der Stadt Dassow. Die Nutzung des Schlossgebäudes als Hotel soll nicht weiter verfolgt werden. Neben der Umnutzung des Schlosses und des untergeordneten Bestandsgebäudes ist die Errichtung eines Klinikgebäudes vorgesehen. Gemäß den konzeptionellen Überlegungen soll die Klinik inklusive Neubau eine Anzahl von 120 Betten für die Behandlung von Patienten vorhalten.

Mit dem Standort Schloss Lütgenhof hat sich ein Standort für den Betrieb einer solchen Einrichtung in landschaftlich reizvoller Lage und Umgebung i.V. mit der Infrastruktur der Stadt Dassow gefunden.

Somit soll die nachhaltige Nutzung des bisherigen Hotelstandortes gesichert werden. Ebenso kann mit der geplanten Nutzung die Zukunft der denkmalgeschützten Schlossanlage gesichert werden. Sowohl die Erhaltung der denkmalgeschützten Anlage als auch die maßvolle Entwicklung werden durch die vorliegende Bauleitplanung und der damit ermöglichten künftigen Nutzung als Klinik vorgenommen.

6.2. Städtebauliches Konzept

Ziel des Vorhabens ist die Einrichtung einer Fachklinik für Stressfolgeerkrankungen auf dem Areal des Schlosses Lütgenhof. Neben der Umnutzung des Schlossgebäudes und des bestehenden Nebenhauses ist im Park die Errichtung eines neuen Klinikgebäudes geplant.

Zur Erschließung des Geländes wird es zwei Zufahrten vom Ulmenweg geben. Die vorhandene Hauptzufahrt wird für die Ärzte und Patienten vorgesehen, während nördlich davon, hinter dem Ärztehaus und dem geplanten Parkplatz entlang, die Zufahrt für Anlieferung und Langzeitparken vorgesehen ist.

Ein neuer Fußweg soll im nördlichen Teil vorbei am Neubau bis zum bestehenden Fußweg hinter dem Schloss führen.

Für Patienten, Personal und Lieferanten werden zusätzliche Park-/ Stellplätze auf dem Gelände notwendig. Vorgesehen sind insgesamt 153, wovon 46 im Bestand vorhanden sind.

Das geplante neue Klinikgebäude soll keine Konkurrenz gegenüber dem historischen Bestand bilden. Es soll ein Kontrast zum historischen Bestand gebildet werden. Transparenz soll ausgebildet werden. Der Bezug der Patienten zum Park und dem historischen Bestand und umgekehrt soll herstellbar sein. Der geplante Klinikneubau nimmt die organischen Formen der Park-Landschaft auf.

Der geplante Neubau soll insgesamt 81 Betten für Patienten enthalten. Geplant ist ein viergeschossiges Gebäude (Keller, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) mit einer Höhe über NN von 15,70 m, mit Technikaufbauten auf dem Dach 18,20 m ü NN. Aufgrund des Höhenunterschiedes im Gelände soll dieses teilweise abgetragen und der Neubau in den Hang eingepasst werden. Dadurch werden von Nordost/Ost nur zwei Geschosse sichtbar sein.

Das bestehende Haus am Teich, auch als „Vorbürg“ oder „Dependance“ bezeichnet, soll zum Ärztehaus umgebaut werden. Darin enthalten sind neben den Ärzte- und Therapieräumen auch Bereiche für den Hausmeister, ein Vortragsraum und ein Lager.

Im Schloss sollen weitere 39 Betten vorgesehen sein, hauptsächlich jedoch ein Restaurant und Aufenthaltsräume.

Personal

06:00 bis 18:00 Uhr – 60 Personen

18:00 bis 22:00 Uhr – 30 Personen

22:00 bis 6:00 Uhr – 10 Personen

Wochenende – 30 Personen

Zusätzlich ist im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen, Wohnungen insbesondere für Mitarbeiter zu errichten. Es sollen zwei Gebäude mit je 9 Wohneinheiten entstehen.

6.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant.

Der vorliegende Bebauungsplan berührt Waldflächen. Es handelt sich bei den in Rede stehenden Flächen um eine denkmalgeschützte Gartenanlage (parkartige Anlage), die der einstigen Gutsanlage angehört. Eine Waldumwandlung wurde seitens des zuständigen Forstamtes in Aussicht gestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 11 BauNVO)

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden die Baugebiete im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet und als sonstiges Sondergebiet – Klinikgebiet festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im nordöstlichen Plangebiet am Ulmenweg vorgesehen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept besitzt hier die Wohnfunktion Priorität. Der Nutzungsumfang wird sich nach der Eigenart des betreffenden Wohngebietes zu richten, wobei hier maßgeblich zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet die Priorität auf die Wohnfunktion gelegt wird. Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen wird mit dem Fortschreiten der Planung im weiteren Verfahren mit dem Entwurf angepasst und textlich festgesetzt.

Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes.

Die zulässigen Nutzungen im sonstigen Sondergebiet – Klinikgebiet sind auf den Betrieb der geplanten Fachklinik für Stressfolgeerkrankungen ausgerichtet. Die allgemein zulässigen Nutzungen wurden im Einzelnen festgesetzt.

**7.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)**

Es ist geplant, das Maß der baulichen Nutzung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl GRZ,
- der max. Anzahl der Vollgeschosse,
- der max. zulässigen Traufhöhe,
- der max. zulässigen Firsthöhe,
- oder der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,

zu bestimmen. Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren getroffen und mit dem Entwurf festgesetzt.

Die entsprechenden Festsetzungen werden dann gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es ist geplant, das Maß der baulichen Nutzung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet durch Festsetzung

- der max. zulässigen Grundfläche GR (je Baufeld),
 - der max. Anzahl der Vollgeschosse,
 - der max. zulässigen Traufhöhe,
 - der max. zulässigen Firsthöhe,
 - oder der max. zulässigen Oberkante der Gebäude,
- zu bestimmen.

**7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden baulichen Bestandes festgesetzt. Sie umschließen den baulichen Bestand.

Darüber hinaus werden überbaubare Grundstücksflächen mit Baugrenzen unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des baulichen Bestandes vorgesehen.

**7.4. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze entstehen. Diese festgesetzten Flächen befinden sich am Ulmenweg und werden über diesen verkehrlich erschlossen.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet keine Stellplätze und Garagen zulässig sein.

**7.5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Ulmenweg ist bereits vorhanden und dient bereits jetzt der Erschließung der Schlossanlage. Da hier kein Regelungsbedarf besteht, wird der Ulmenweg nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Von einer gesicherten Erschließung wird jedoch auf Grund der Bestandssituation ausgegangen.

Zur Regelung der Zufahrten zum Plangebiet werden die Ein- und Ausfahrten festgesetzt:

- die bisherige Zufahrt zum Schloss Lütgenhof soll auch weiterhin genutzt werden.
- die Zufahrt zur geplanten Stellplatzanlage wird festgesetzt. Diese dient dann auch weiterhin der Zufahrt zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

Die Allee im Norden ist als Geh- und Radweg vorgesehen. Eine Zufahrt zum Allgemeinen Wohngebiet soll unter dem Aspekt des Baumschutzes hierüber nicht erfolgen. Somit wurde eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" vorgenommen. Da es sich um einen privaten Weg handelt, wurde dieser als solcher festgesetzt.

Die Hauptzufahrt zum Schlossareal, welche in einem Rondell vor dem Schloss endet, wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Privatweg festgesetzt. Die Zufahrt ist bereits im Bestand vorhanden und soll weiterhin erhalten bleiben.

8. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- Festsetzung ggf. im weiteren Verfahren mit dem Entwurf -

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

Innerhalb der Gartenanlage ist älterer Baumbestand vorhanden. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes soll dieser weitest möglich erhalten werden. Somit wurden die Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Einzelne Bäume können auf Grund des geplanten Klinikneubaus nicht erhalten werden; diese wurden als künftig fortfallend dargestellt. Entsprechende Anträge auf Rodung und ggf. Beeinträchtigung sind während des Aufstellungsverfahrens zu stellen.

Für zwei Teilbereiche der Gartenanlage im Südwesten und im Nordwesten wurde auf eine Erfassung des Einzelbaumbestandes verzichtet. Hier wurden die Gehölze flächenhaft zum Erhalt festgesetzt.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

- Festsetzung im weiteren Verfahren mit dem Entwurf -

10. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind im Plangebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung, einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

Zur Beurteilung wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung vorgenommen (Gutachten 15-11-1, "Lärmimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (Klinik Schloss Lütgenhof) der Stadt Dassow", aufgestellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, vom 06.11.2015.

Hier wurden betrachtet und bewertet:

- vom Anlagengelände ausgehende Lärmimmissionen,
- anlagenbezogener Verkehr auf öffentlichen Straßen.

Dem Gutachten ist zusammenfassend zu entnehmen:

"Die vom Grundstück der Schlossklinik ausgehenden Geräuschemissionen liegen in der Beurteilungszeit Tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Hierbei ist vorausgesetzt, dass die neue nördliche Zuwegung sowie die Fahrgassen des Hauptparkplatzes mit 110 Stellplätzen einen Fahrbahnbelag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster (kein Natursteinpflaster) erhalten. Nähere Ausführungen können dem Kapitel 3.5.1 entnommen werden.

Die Immissionsanforderungen für die Beurteilungszeit 22:00 – 06:00 Uhr werden eingehalten, wenn nur die in der Anlage 7 gekennzeichneten Parkflächen mit insgesamt 40 Stellplätzen zwischen dem Ärztehaus und dem Wirtschaftsgebäude/Gerätehaus für nächtliche Parkvorgänge genutzt werden. Hierbei ist vorausgesetzt, dass die An- und Abfahrten nicht über die vorhandene südliche Zuwegung mit Natursteinpflaster, sondern über die geplante nördliche Zuwegung und den Hauptparkplatz mit 110 Stellplätzen erfolgt mit der in der Anlage 7 durch eine gestrichelte Linie dargestellten alternativen Anbindung an den Ulmenweg. Kapitel 3.5.2 enthält hierzu nähere Ausführungen.

Der über den Straßenzug Ulmenweg / Herrmann-Litzendorf-Straße ab- und anführende Verkehr der Klinik löst im Hinblick auf die im Kapitel 4.1 beschriebenen Beurteilungskriterien keine Lärmimmissionskonflikte aus. In den Kapiteln 4.3 und 4.4 wird darauf ausführlich eingegangen."

Die daraus resultierenden Maßnahmen zur Befestigung der Flächen werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Regelungen zur Nutzung der Flächen zu bestimmten Zeiten sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Somit werden diese vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dassow festgelegt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

11. **Klimaschutz**

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen. **Standortwahl der Bebauung:** Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um die Umnutzung eines bereits genutzten Standortes. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht; auch nicht mit den geplanten Ergänzungsbauten. Das Areal des Schlosses Lütgenhof ist derzeit als Hotelanlage genutzt. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wird auch weiterhin durch die geplante Klinik in Anspruch genommen.

Weitere Darlegungen werden während des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglicht wird.

12. **Verkehrliche Erschließung**

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Stadt Dassow liegt direkt an der Bundesstraße B 105; nördlich der Bundesautobahn A 20 in einigen Kilometern Entfernung.

Das Plangebiet schließt südlich an die Ortslage Dassow an. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Ulmenweg bereits vorhanden und für die Erschließung der geplanten Klinik zu nutzen. Bislang war das Areal des Schlosses, welches bislang als Hotel genutzt wird, ebenfalls über den Ulmenweg verkehrlich erreichbar.

Derzeit bestehen seitens der Stadt Dassow keine weiteren Ausbauabsichten; der derzeitige Bestand an öffentlichen Straßen wird nicht erweitert.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl zu errichten.

13. **Ver- und Entsorgung**

Auf Grund der Lage und dem laufenden Hotelbetrieb ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Im

Zuge des Planverfahrens wird geprüft, welche Möglichkeiten bestehen und welche entsprechenden Maßnahmen darüber hinaus erforderlich sind.

Dazu erfolgt eine Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorger sowie der zuständigen Behörden nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Um die Mitteilung von planrelevanten Informationen wird gebeten.

Im weiteren Planverfahren werden Aussagen zu den nachfolgenden Punkten ergänzt:

13.1. Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser soll durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden.

13.2. Abwasserbeseitigung

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 häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

13.3. Oberflächenwasserbeseitigung

Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers soll in die "Stepenitz" erfolgen. Alternative Möglichkeiten sind zu prüfen, bspw. Regenwasserrückhaltung in einer Zisterne o. ä. Ggf. ist eine Möglichkeit zur Nutzung als Löschwasser gegeben.

13.4. Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht das Plangebiet über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über den Ulmenweg in Dassow.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz oder aus dem vorhandenen Gewässer in der Gartenanlage wird geprüft; ggf. ist eine Verwendung von Niederschlagswasser zu Löschwasserzwecken möglich.

Die ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist durch die Stadt Dassow gemäß geltenden Vorgaben zu sichern und nachzuweisen. Für die Absicherung des Objektschutzes sind die Nachweise durch den Vorhabenträger zu erbringen.

13.5. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt bereits durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz; Erweiterungen der Kapazitäten auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind zu prüfen.

13.6. Telekommunikation

Die Stadt Dassow ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

13.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

14. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Nachfolgende Flächen wurden auf Grund des Vorentwurfes (Stand: 20. Oktober 2016) ermittelt.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet (davon innerhalb der Baugrenze)	2.204,7 m² (764 m ²)
Sonstiges SO - Klinikgebiet (davon innerhalb der Baugrenze)	37.888,0 m² (3.557 m ²)
Verkehrsfläche bes. Zweckbest. Geh- und Radweg Privatweg	2.941,8 m² 1.543,1 m ² 1.398,7 m ²
Gesamtgeltungsbereich	44.342,0 m²

15. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Dassow besteht die Absicht, anstelle des Hotelbetriebes einen Klinikbetrieb für Stressfolgeerkrankungen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Auswirkungen auf den Ort werden sich dahin gehend ergeben, dass anstelle des Hotels künftig ein Klinikbetrieb planungsrechtlich ermöglicht wird.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung und Umnutzung von einem Hotel zu einer Klinik geht eine Nutzungsintensivierung einher, die dem wirtschaftlichen

Klinikbetrieb Rechnung trägt, aber maßvoll im Verhältnis zur Bestandsituation vorgenommen werden soll.

Infrastrukturelle Anlagen sind bereits vorhanden und können weiterhin auch unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung genutzt werden.

Die Ver- und Entsorgung ist auf Grund der Lage und derzeitigen Nutzung als gesichert zu betrachten. Das Areal des Schlosses Lütgenhof ist über den Ulmenweg verkehrlich angebunden.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sollen im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Entwurf bewertet und geeignete Maßnahmen festgelegt werden.

Es wird weiterhin auf den Punkt "10. Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.

Zur Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange wurde der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet sowie darüber hinaus weitere Prüfungen vorgenommen. Es wird auf die Darlegungen des Umweltberichtes verwiesen.

16. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung wie folgt:

- Gutsanlage (D/G) mit Gutshaus (D), gemäß DSchG M-V,
- "Stepenitz" als Gewässer I. Ordnung,
- Gewässerrandstreifen (5 m) von "Stepenitz" und Teich gemäß § 38 WHG,
- 50 m-Gewässerschutzstreifen von der "Stepenitz" gemäß § 29 NatSchAG M-V,
- Risikogebiet nach der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM),
- Naturschutzgebiet "Stepenitz- und Maurine-Niederung" (Nr. 259),
- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs),
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs),
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG,
- gesetzlich geschützte Bäume und Baumreihen gemäß § 18 und § 19 NatSchAG.

Entsprechende Darlegungen zu den einzelnen Punkten werden im weiteren Aufstellungsverfahren mit dem Entwurf vorgenommen.

17. Hinweise

- *Formulierung im weiteren Verfahren mit dem Entwurf -*

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Es besteht die Absicht seitens eines Vorhabenträgers in Dassow auf dem Areal des Schlosses Lütgenhof, welches bislang als Hotel geführt wird, eine private Fachklinik für Psychiatrie, Psychosomatik und Psychoanalyse (Burnout, Depressionen, etc.) einzurichten. Für die geplante Nutzung soll das vorhandene Schloss umgenutzt und ein Neubau errichtet werden. Das geplante Nutzungskonzept mit Neubau sieht die Unterbringung von Patienten sowohl im Neubau als auch im Schlossgebäude vor. Insgesamt sind 120 Betten geplant.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden in Teil 1 dieser Begründung (städtebaulicher Teil) unter Punkt 6 dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Das Schloss Lütgenhof liegt an der Grenze der Landschaftszonen „Ostseeküstenland“ und „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Die Großlandschaften sind entsprechend das „Nordwestliche Hügelland“ und die „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet den Landschaftseinheiten „Dassower Becken“ und „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen.

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 befindet sich im Süden der Siedlungslage der Stadt Dassow, südlich einer Parkanlage und eines Geländes mit Garagen und Schuppen, östlich der Stepenitz und westlich des Ulmenwegs. Innerhalb des Plangeltungsbereichs bestehen das Schloss sowie einzelne, dazugehörige Gebäude, Gehölze, ein Teich und ein Parkplatz sowie dazugehörige Wege.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Davon entfallen etwa 0,2 ha Baufläche auf das Allgemeine Wohngebiet, 3,8 ha Baufläche auf das Sondergebiet Klinik, 0,3 ha auf Straßenflächen und 0,1 ha auf Wasserflächen (Stepenitz und Teich auf dem Gelände).

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen, Planungen und Schutzgebiete werden bereits im städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 4 darlegt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Eine ausführliche Beschreibung der Schutzgebiete im Umkreis des Vorhabens ist unter Punkt 4.5 im städtebaulichen Teil der Begründung dargestellt.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Bewertungsmethodik

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

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

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

5.2. Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene, anthropogene Nutzung des Schlosses als Hotel und den bestehenden Flächenversiegelungen (Wege, Gebäude).

5.3. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p>a1) Mensch</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Der Plangeltungsbereich liegt im Süden der Siedlungslage der Stadt Dassow direkt an der Stepenitz. Es bestehen bereits Flächenversiegelungen und Bebauung, zudem wird das Schloss mit dazugehörigen Gelände als Hotel genutzt.</p> <p>Daneben befinden sich ein Teich und Gehölze/Einzelbäume auf dem Gelände. Insgesamt besteht eine hohe anthropogene Prägung des Bereiches.</p> <p>Der südliche Teil der Stadt Dassow wird im GLRP WM (2008) als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft beschrieben. Die Stepenitz und deren Uferbereiche sind zudem als Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß der Karte IV des GLRP WM (2008) ausgewiesen.</p> <p>Gemäß dem Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2015) liegen die Lärmimmissionen im Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße/dem</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Als Zentraler Ort und Grundzentrum ist es gemäß LEP M-V 2016 und RREP WM 2011 Ziel, die Stadt Dassow als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern und eine flächendeckende, bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Ergänzung des Angebots an städtischer Infrastruktur durch die Burn-Out-Klinik stärkt den Standort Dassow und ist somit vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Es wurde ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2015) erstellt. Die darin ermittelten Lärmimmissionen im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 liegen bei Tag unterhalb der zulässigen Werte gemäß TA Lärm von 55 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten und 60 dB(A) in Mischgebieten. Auch einzelne Lärmspitzen überschreiten die zulässigen Werte von 90/85 dB(A) nicht.</p> <p>Nachts kommt aufgrund der Lärmbelastungen nur ein geringer Anteil der Parkplätze für Parkvorgänge infrage. Am Immissionsort (IO) 1 werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) und Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) dann nicht überschritten. An den IO 2-6 wird der</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p>Ulmenweg bereits aktuell über den Orientierungswerten des <i>Beiblatts 1 zu DIN 18005-1</i> von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie teilweise über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchVO von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.</p>	<p>Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete bis auf eine Überschreitung an IO 4 eingehalten. An IO 7-9 werden die Immissionsrichtwerte jedoch bis teilweise 6 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen würden nicht auftreten, wenn die Parkplatzzufahrt mittig an den Ulmenweg angebunden wird. Des Weiteren ist es Voraussetzung, dass die Zufahrt mit Asphalt und nicht mit Natursteinpflaster hergestellt wird.</p> <p>Bezogen auf die erhöhte Verkehrsbelastung durch Klinikgäste und –mitarbeiter auf der Hermann-Litzendorf-Straße/dem Ulmenweg und damit einhergehenden Lärmbelastungen wird im Schallgutachten festgestellt, dass schon die Beurteilungspegel des bereits bestehenden Verkehrsaufkommens über den Orientierungswerten liegen. Durch den Klinikbetrieb werden die Werte um 0,5 dB(A) am Tag und 1,2 dB(A) in der Nacht steigen. Das OVG NRW geht davon aus, dass die kritischen Werte für Verkehrslärm bei 70 dB(A) in Wohngebieten am Tag und 60 dB(A) in der Nacht beginnen. Diese werden auch bei Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht überschritten. Das Verkehrsaufkommen der Klinik löst somit keine Lärmimmissionskonflikte aus.</p> <p>Da das Gebiet bereits anthropogen vorbelastet ist und Bebauung aufweist, erfolgen keine erheblichen Eingriffe in Erholungsräume.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			nicht gegeben.
<p>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>erheblich</p>	<p>Der naturräumliche Bestand ist überwiegend anthropogen geprägt. So befinden sich vor allem Rasenflächen in den freien Bereichen, die nicht bebaut sind. Daneben liegen Gehölze am Ufer der Stepenitz vor sowie Einzelbäume über das Gelände verteilt. Mittig befindet sich ein Teich mit nur geringem Uferbewuchs.</p> <p>Die bestehende Bebauung beinhaltet das Schloss, Straßen und Wege, einen Parkplatz sowie einzelne kleinere Gebäude.</p> <p>Ein Rastgebiet liegt östlich des Ulmenweges, im Südosten der Siedlungslage Dassow vor.</p> <p>In direkter Umgebung befinden sich die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sowie das NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ sind ebenfalls vorhanden.</p> <p>Die Gutsanlage als ehemals parkartige Anlage ist derzeit als Wald zu</p>	<p>Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Es handelt sich jedoch nur um eine relativ geringe, zusätzliche Flächenversiegelung durch den geplanten Neubau.</p> <p>Aufgrund der entstehenden Böschung hinter dem Neubau ist die Rodung von insgesamt 7 Bäumen notwendig. Der Wurzelschutzbereich wird bei allen Bäumen überall berücksichtigt.</p> <p>Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird im Entwurf zum Plan ergänzt.</p> <p>Auswirkungen auf das Rastgebiet bestehen aufgrund der Entfernung nicht.</p> <p>Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete werden innerhalb einer FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung betrachtet. Diese werden derzeit erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete zu erwarten.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope ist nicht zu erwarten. Nähere Betrachtungen erfolgen im Zuge der Eingriffsermittlung in der Entwurfsphase des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		beschreiben.	<p>Das NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ liegt am Ufer der Stepenitz teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs. Ein Betreten des NSG ist außerhalb der gekennzeichneten Wege verboten. Eingriffe in die geschützten Uferbereiche erfolgen im Zuge der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 nicht. Eine Beeinträchtigung des NSG kann daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Um den ehemals vorhandenen parkartigen Charakter der Gutsanlage wiederherzustellen, ist es vorgesehen, die nun als Wald beschriebene Anlage umzuwandeln. Eine entsprechende Inaussichtstellung der Landesforst wurde erteilt, die Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege liegt vor.</p>
a5, a6) Boden, Wasser	erheblich	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs stehen grund- und/oder sickerwasserbestimmte Lehm- und Tieflehmböden an (> 40% hydromorph). Im Bereich der Stepenitz liegen tiefgründige Niedermoorböden vor.</p> <p>Im Bereich der Stepenitz liegt artesisches Grundwasser vor, im übrigen Geltungsbereich beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im</p>	<p>Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden. Zudem ist nur der Bereich des Neubaus durch neue Flächenversiegelungen betroffen.</p> <p>Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.</p> <p>Es erfolgt eine geringfügige Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p>Bereich um das Schloss Lütgenhof bei 196 bis 225 mm/a (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).</p> <p>Die Flächen sind anthropogen geprägt mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.</p>	<p>Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung ist zu erwarten, jedoch nur kleinflächig wirksam.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen werden im Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Aufgrund der Lage und dem laufenden Hotelbetrieb ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist. Im Zuge des Planverfahrens wird geprüft, welche Möglichkeiten bestehen und welche entsprechenden Maßnahmen darüber hinaus erforderlich sind.</p>
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich	Geringe Bedeutung der Flächen für die Frischluftentstehung.	<p>Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.</p> <p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p>
a9) Landschaftsbild	unerheblich	<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Freiraums.</p> <p>Der Landschaftsbildraum ist im östlichen Bereich des Geltungsbereichs als „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung und im westlichen Bereich, an der Stepenitz, als „Niederung von Stepenitz und Maurine“</p>	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb bereits bebauter Bereiche am Rand der Siedlungslage Dassow wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.</p> <p>Der Neubau wird teilweise innerhalb der Böschung platziert, sodass nicht alle Geschosse aus allen Richtungen sichtbar sind. Dadurch erfolgt eine optische Höhenreduzierung. Zudem wird die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		mit hoher bis sehr hoher Bedeutung definiert (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).	Gebäudehöhe des Neubaus unterhalb der Höhe des Schlosses liegen und erstreckt sich somit nicht darüber hinaus. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	Voraussichtlich unerheblich	Die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ liegen teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs.	Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird derzeit für beide Natura2000-Gebiete erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete zu erwarten.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	unerheblich	Das Schloss Lütgenhof wird im Denkmallisteneintrag als „Gutsanlage mit Gutshaus“ geführt und ist als Baudenkmal ausgewiesen.	Das Schloss Lütgenhof, welches erhalten bleibt, ist mit seiner parkartigen Anlage zu schützen. Diese ist derzeit jedoch durch die Landesforst als „Wald“ erfasst. Einer Waldumwandlung zum Park wird zugestimmt, um den Denkmalwert des Baudenkmals zu erhalten. Aufgrund des Verlustes eines Wirtschaftsgebäudes wird von Seiten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vorgeschlagen, den Listeneintrag in „Gutshaus mit gärtnerisch gestaltetem Umfeld“ zu ändern.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	-	Bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sind Auswirkungen nicht zu erwarten.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.
g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Ein Landschaftsplan liegt nur für den nördlichen Teil der Stadt Dassow mit den ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee vor.	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist das Schloss Lütgenhof als „Sondergebiet Hotel“ dargestellt. Zukünftig soll der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet – Klinik darstellen. Demnach ist der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Änderung anzupassen.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	unerheblich	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p>nach den Buchstaben a, c und d</p>			<p>Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minimierungen der Eingriffe erfolgen im weiteren Planverfahren durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p>

5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.4.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

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

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Ein Artenschutzgutachten wird derzeit erstellt und in der Entwurfsphase des Bebauungsplans ergänzt.

5.4.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant

erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

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

5.4.3. Relevanzprüfung

- Wird im Entwurf ergänzt. -

5.4.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

- Wird im Entwurf ergänzt. -

5.4.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- Wird im Entwurf ergänzt. -

5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

- Darlegung im weiteren Verfahren mit dem Entwurf, ebenso Festsetzung daraus resultierender Maßnahmen -

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung bestehen bleiben. Die Hotelnutzung könnte weiterhin ausgeübt werden. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Ortslage und auf die Umgebung würden weiterhin bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten für die Ansiedlung der Klinik wurden nicht überprüft. Unter Berücksichtigung konzeptioneller Überlegungen und unter Berücksichtigung der Lage des Schlosses in der Stadt Dassow ist beabsichtigt, die bisherige Hotelnutzung zukünftig durch die Kliniknutzung zu ersetzen. Damit ergibt sich eine Folgenutzung für das Schloss Lütgenhof. Unter dem Gesichtspunkt, dass das Schloss eine dauerhafte Nutzung erfährt, sollen weitere Planungsmöglichkeiten an anderen Standorten nicht untersucht werden. Es handelt sich um die Nachnutzung eines vorhandenen Standortes. Die Einbindung der Klinik in das Schloss und die zugehörige Parkanlage ist in Übereinstimmung mit der Denkmalschutzbehörde möglich.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Dassow mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

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

Die Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA-Gebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ liegen teilweise innerhalb des Plangeltungsbereichs. Eine FFH-

Verträglichkeitsprüfung wird derzeit für beide Natura2000-Gebiete erstellt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete zu erwarten.

Weitere nationale oder internationale Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt. Zur Kompensation der notwendigen Eingriffe werden geeignete Maßnahmen festgesetzt.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 „Dassow – Schloss Lütgenhof“ der Stadt Dassow wurde in der Sitzung der Stadtvertretung amgebilligt.

Dassow, den (Siegel)

.....
Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

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