

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0444/2017 - Fachbereich IV</b>	
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>10.02.2017</b>	
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-157</b>	
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>	
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum</b> <b>-Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge</b> Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow 02.03.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

## Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen, die abwägungsrelevant sind. Auf der Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende

Anregungen und Stellungnahmen.

Die Nachweise der Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf SPA- und FFH-Gebiete wurden vorgenommen. Da die Bebauung in 2. Reihe ausdrücklich gewollt ist, ist dies durch Festsetzungen entsprechend vorzubereiten. Die städtebauliche Erforderlichkeit besteht aus Sicht der Stadt Dassow, neben den Hauptgebäuden, die straßenbegleitend vorhanden sind, auch im rückwärtigen Raum, auf geeigneten Grundstücken Baurechte zu schaffen. Die vorhandene Eigenart ist weiter zu entwickeln. Eine Art der Nutzung wird nicht festgesetzt. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist aus Sicht der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgestaltung im Bestand möglich. Die Anforderungen an die Planung wurden entsprechend Zielsetzung der Stadt Dassow durch Rücknahme von Teilbereichen und Regelung der Entwässerungsverhältnisse beachtet und eine Abwägung hat stattgefunden. Offene Belange der Entwässerung wurden geregelt, so dass auch von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann.

## Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt die erneuten Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die zugehörige Begründung und bestimmt diese für die erneute Auslegung.
2. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung-Teil A, des Text-Teil B und der Begründung sind inklusive der UVP-Vorprüfung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

3. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt.
4. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 23 nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
5. Mit der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird mitgeteilt, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlage:**

Entwurf B-Plan Nr. 23 Ortszentrum

# SATZUNG

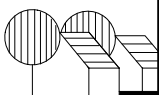
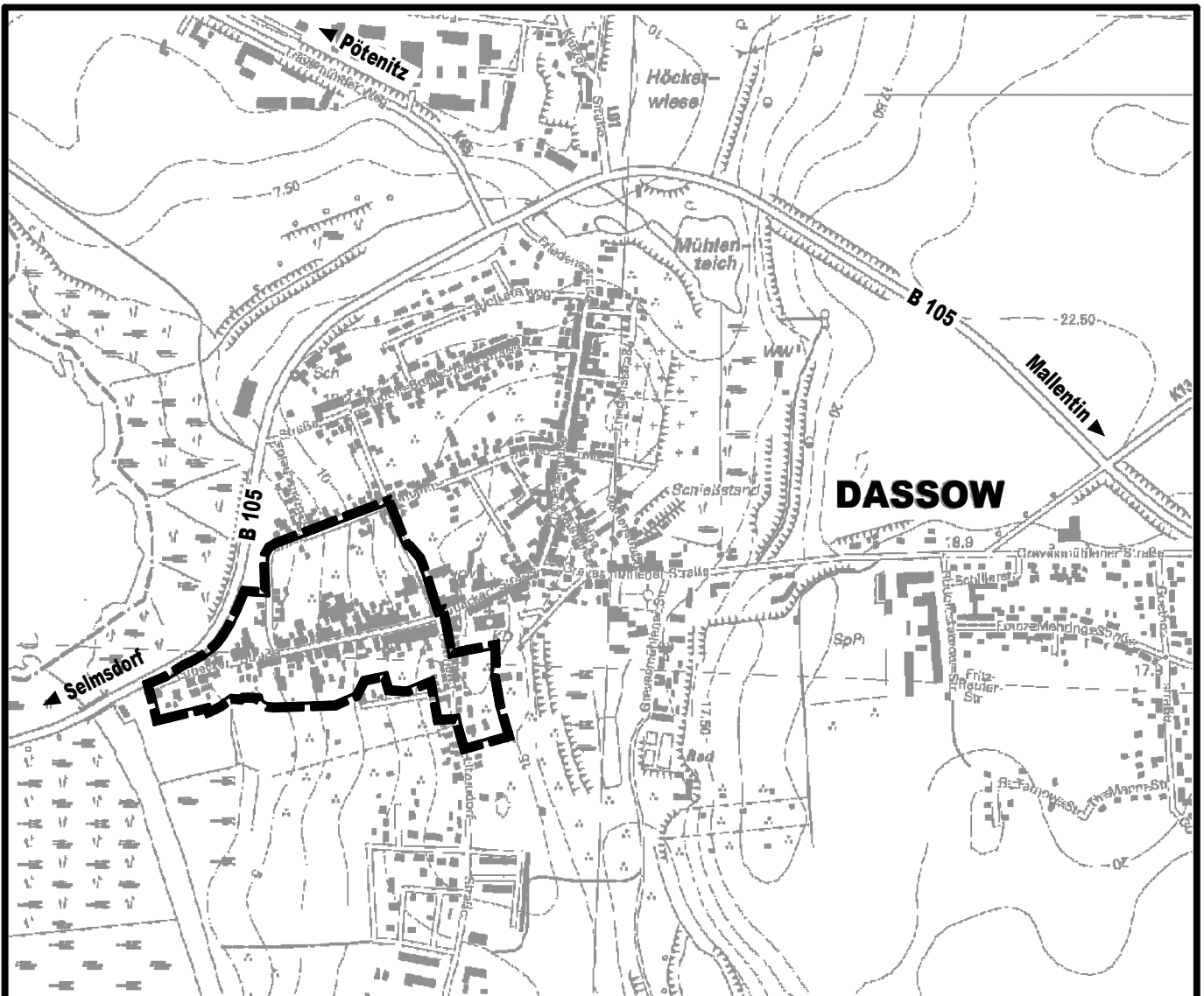
## DER STADT DASSOW

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

#### FÜR DAS ORTSZENTRUM

#### IM VERFAHREN NACH §13a BauGB

#### i.V.m. §30 (3) BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 24. November 2016

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**ERNEUTER ENTWURF**





Vermesser:	Dipl.-Ing. Kai Grünhagen Lübecker Str. 26, 23923 Schönberg/Meckl. Tel.: 038828/2 11 17
Datum:	01.06.2011
Antrags-Nr.:	GS03
Datei-Name:	GS03_TOP_B-Plan23
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhebezug:	System HN76
Grundlagen:	

- Vermutlicher Verlauf von Regenwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Vermutlicher Verlauf von Schmutzwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Vermutlicher Verlauf von Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen
- Vermutlicher Verlauf von Niederspannungsleitungen der EON edis AG

Vermutlicher Verlauf von Mittelspannungsleitungen der EON edis AG

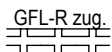
## Blatt 2 (2)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	Par. 9 (1) 1 BauGB
<b>GR = 115</b>	Grundfläche, als Höchstmaß (z.B. GR = 115) in qm	Par. 16 und 19 BauNVO
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (z.B. 0,4)	Par. 16 und 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 16 und 20 BauNVO
<b>TH<sub>max</sub> 4 m</b>	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt (maximale Traufhöhe)	Par. 16 und 18 BauNVO
<b>3.50</b> 	Höhenbezugspunkt, z.B. 6,25m ü. HN	
	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
<b>O</b>	Offene Bauweise	
	Baugrenze und überbaubare Grundstücksflächen	
	Baulinie und überbaubare Grundstücksflächen	
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentliche Parkfläche (Parkplatz)	
	Geh- und Radweg / Landwirt	
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	
	<b>ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für gesetzlich geschützte Bäume, nach § 18 NatSch AG M-V	
	Rodung von gesetzlich geschützten Bäumen nach § 18 NatSch AG M-V	
	Erhaltungsgebot nach Satzung der Stadt Dassow zum Schutz des Baumbestandes	
	Rodung von geschützten Bäumen nach Satzung der Stadt Dassow	
	<b>REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ</b>	Par. 9 (6) BauGB
	Bereich mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen	
	Einzelanlagen (Baudenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger

Par. 9 Abs.1 Nr.21 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bau- gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

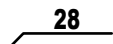
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer



künftig entfallende Gebäude



Empfehlung von Standorten für die Errichtung von Gebäuden



Kennzeichnung von Teilflächen im Plangebiet mit unterschiedlichen Festsetzungen nach lfd. Nr., z.B. Teilfläche 1 (1 bis 8 und 10, Teilfläche 9 ist im Erneuten Entwurf Nov. 2016 entfallen)

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Flächen für Hochwasserschutz - Deich



Bemessungshochwasserlinie, Übernahme vom Stalu 2017-02 (siehe Begründung)

Par. 9 Abs. 6 BauGB

G+R

Geh- und Radweg

# VERFAHRENSVERMERKE

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

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 ist durch Aushang im Amt Schönberger Land in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt am .....

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind nicht mit einem Anschreiben zur Äußerung und Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtl. Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Umweltbericht nicht erstellt wird; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist

abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat am ..... den Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB erfolgt ohne Umweltbericht.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

10. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtl. Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Umweltbericht nicht erstellt wird; dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Da das Plangebiet versiegelbare Fläche beansprucht, die zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, wurde eine Vorprüfung (Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen. Die Stadt Dassow ist zu dem Ergebnis gelangt, dass der Plan gemäß § 13a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken und Zielarten der Europäischen Natura 2000 Gebiete wurde dargestellt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkt gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

, den ..... (Stempel) .....

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

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

17. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ..... ausgefertigt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

18. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 sowie den örtl. Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

## SATZUNG

### DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 FÜR DAS ORTSZENTRUM IM VERFAHREN NACH §13a BauGB (VERFAHREN ZUR INNENENTWICKLUNG) GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), sowie nach der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Ortszentrum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

# TEIL B - T E X T

## **SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 23 DER STADT DASSOW FÜR DAS ORTSZENTRUM IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH MAßGABE § 13a BauGB i.V.m. § 30 (3) BauGB**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT DASSOW FÜR DAS ORTSZENTRUM (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

#### **1. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2/2a BauGB)**

Für die Flächen innerhalb des Plangebietes gilt für die nicht gesondert festgesetzten Bereiche die abweichende Bauweise. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Baulängen über 50 m unzulässig sind und bis an die benachbarten Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf. Für diejenigen Flächen, für die die offene Bauweise gilt, wird diese im Plan festgesetzt.

#### **2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenbegleitend durch die Festsetzung von Baulinien und auf der straßenabgewandten Gebäudeseite durch Baugrenzen für die Hauptnutzungen festgesetzt. Für die festgesetzten Baulinien gilt, dass Überschreitungen zur Straße hin unzulässig sind.

#### **3. BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

3.1 Mit der Bebauung in den festgesetzten hinteren überbaubaren Grundstücksflächen darf gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst begonnen werden, wenn gesichert ist, dass straßenbegleitend ein Vorhaben mit Hauptnutzung an der festgesetzten Baulinie genutzt oder neu errichtet wird.

3.2 Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

#### **4. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des Geländes für den jeweils betroffenen überbaubaren Grundstücksteil.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt für Flächen oberhalb der Höhenlage des Bemessungshochwassers von 3,15 m ü. NHN nicht überschreiten. Für Flächen unterhalb des Bemessungshochwassers von 3,15 m ü. NHN muss die Sockelhöhe für neu zu errichtende Gebäude 0,5 m über dem

Gelände liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante des Fertigfußbodens (Ausbau) darf der Höhe des Bezugspunktes entsprechen. Als Bezugspunkt für Gebäude, die unmittelbar an einer öffentlichen Straßen liegen, wird die Höhe des vorbeilaufenden Gehweges oder der Fahrbahn in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte des betrachteten Gebäudes festgesetzt.

Für Gebäude, die im rückwärtigen Bereich entstehen, wird der Bezugspunkt konkret im Plan festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet.

## **5. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ist auf der Baulinie unzulässig. Für Grundstücke, die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Baulinie errichtet werden.

## **6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen werden zugunsten der jeweils betroffenen Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

## **II. FESTSETZUNGEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

Für die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Dassow.

### **1. FASSADEN**

Fassaden sind als Lochfassaden auszuführen. Das Verhältnis von Wandfläche zur Fläche der Fenster- und Türöffnungen darf 5 : 2 nicht unterschreiten.

Öffnungen in verschiedenen Geschossen müssen auf einer gemeinsamen Achse, Fensteröffnungen innerhalb eines Geschosses auf einer horizontalen Achse liegen und die gleiche Breite haben. Fachwerkhäuser unterliegen nicht diesen Bestimmungen.

Schaufenster dürfen über höchstens zwei Achsenbreiten reichen und müssen eine seitliche Pfeilerbreite von mindestens 80 cm und einen Sockel von mindestens 40 cm haben.

Türen müssen im unteren Teil undurchsichtig gestaltet sein. Die Glasfläche darf nicht mehr als 60 % der Türgröße betragen.

Bei Fachwerkfassaden sollen Fensteröffnungen die Breite eines Gefaches nicht überschreiten und müssen in den Gefachen angeordnet sein.

Die Fassaden sind in Ziegelsichtmauerwerk, Fachwerk mit Ziegelausfachungen oder geputzten Gefachen herzustellen. Die Verkleidung der Fassaden mit Platten und Elementen ist nicht gestattet.

Putzanstriche sind in hellen, nicht glänzenden Farbtönen, in Pastelltönen oder erdfarbenen Tönen zu halten. Holzteile sind deckend zu streichen oder zu lasieren.

## 2. DÄCHER

Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 55° oder mit einer Neigung zwischen 15° und 30° herzustellen.

Als Eindeckung sind bei einer Dachneigung zwischen 40° und 55° rote oder rot-gelbe Pfannen oder Reet zu verwenden. Bei einer Dachneigung zwischen 15° und 30° sind außerdem Schiefer, schieferfarbige Schindeln, Bahnendeckung und Tafeln als Eindeckung erlaubt, bei Nebengebäuden dürfen auch Gründächer ausgeführt werden.

Dachgauben sind nur als Fledermausgauben, Giebelgauben, Dachreiter, runde, elliptische oder dreieckige Gauben und als Schleppgaube mit geraden Seiten zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/3 der Trauflänge, jedoch nicht mehr als 3,0 m betragen. Sie müssen in den vertikalen Achsen der Fassade liegen oder als Einzelgaube mittig angeordnet werden. Gauben sollen bei einer Gebäudebreite bis 12 m einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen, darüber 2,50 m. Zwischen Gaube und Traufe sowie First muss der Mindestabstand vier Pfannenreihen betragen. Je Dachseite dürfen höchstens drei Gauben ausgeführt werden. Die Eindeckung der Gauben ist nur mit roten Pfannen, verglast oder mit Tafeln zulässig. Die geraden Seiten der Gauben dürfen auch in Brettstruktur verschalt werden.

Zwerggiebel sind beim Einzelhaus mittig und beim Doppelhaus jeweils zur Hälfte seitlich als gemeinsamer Zwerggiebel anzuordnen. Die Breite der Zwerggiebel darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und höchstens 3 m betragen.

Dachflächenfenster dürfen auf den von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbaren Dachflächen nur bei einer Dachneigung von 15° bis 30° eingebaut werden. Bei davon abweichenden Dachneigungen ist nur ein Dachausstieg bis zu einer Größe von 42 x 60 cm je Dachseite erlaubt.

## 3. FENSTER

Fenster sind als stehende Rechtecke mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe von mindestens 1 zu 1,25 auszuführen. Ab einer Scheibengröße von 0,8 qm ist eine senkrechte Unterteilung erforderlich, ab einer Scheibenhöhe von 1,25 m ist ein Kämpfer vorzusehen.

Die Fensterprofile dürfen am seitlichen Anschlag die Ansichtsbreite von 11 cm, in der Mitte ohne Mittelpfosten ebenfalls 11 cm und mit Mittelpfosten 14 cm nicht überschreiten. Die Sprossen müssen eine Fase oder eine Profilierung haben.

Aufgeklebte oder zwischen den Scheiben eingelegte Scheinsprossen und gewölbte Scheiben (Butzenscheiben) sind nicht zulässig.

Klapppläden sind entsprechend der Fensterform als stehende Rechtecke oder mit Stichbogen auszuführen.

Schaufenster müssen senkrechte Unterteilungen aufweisen, wenn die Scheibengröße fünf Quadratmeter überschreitet.

## 4. WERBEANLAGEN UND VORBAUTEN

An den Fassaden sind die Ansichtsflächen der Eingangsüberdachungen in der horizontalen Projektion senkrecht zur Fassade, Wandvorsprünge, Warenautomaten, Schaukästen und Werbeschilder als vortretende Bauteile nur bis zu einem Quadratmeter und nur im Erdgeschoss zulässig. Die Ansichtsflächen der Überdachungen von Schaufenstern und Toren dürfen davon abweichend auch größer als ein Quadratmeter sein. Ausleger sind nur als filigran gestaltete Innungsschilder zulässig.

Balkone und Dachbalkone sind nur auf seitlichen und rückwärtigen Gebäudeteilen erlaubt.

Werbeanlagen dürfen Gesimse, Risalite, Fensterfaschen, Stichbögen und Fachwerkbalken nicht überdecken. Sie müssen einen Abstand von 10 cm zu diesen Bauleiten einhalten und dürfen nicht mehr als 10 cm vor die Fassade hervortreten. Leuchtende Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## 5. **ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen II.1 handelt,
- entgegen II.2 Gauben größer als 1/3 der Trauflänge oder als 3 Meter errichtet und sie nicht in die vertikalen Achsen der Fassade einordnet,
- entgegen II.2 Dachflächenfenster auf den von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbaren Dachflächen einbaut,
- entgegen II.3 Fenster nicht unterteilt, wenn die Scheibengröße 0,8 qm übersteigt, und
- entgegen II.3 Fensterprofile verwendet, die seitliche breite als 11 cm oder am Mittelpfosten breiter als 14 cm sind,
- entgegen II.3 Fenster einbaut, die zwischen die Scheiben eingelegte Scheinsprossen aufweisen,
- entgegen II.4 Werbeanlagen anbringt, die größer als ein Quadratmeter sind oder leuchtende Werbeanlagen mit wechselndem Licht errichtet.

### III. **Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs.1 Nr. 17, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Bundes-Naturschutz-Neuregelungsgesetz)**

#### 1. **BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE**

Zum Schutz der potentiell, vorkommenden Brutvögel ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

#### 2. **ERSATZPFLANZUNGEN GEMÄß BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS**

Für die Rodungen geschützter Bäume der Stadt Dassow sind auf den betroffenen Grundstücken Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Baumbestand ist die Pflanzung von 34 (33,2) standortgerechten einheimischen Laubbäumen als Hochstamm 3 - mal verpflanzt erforderlich.

Es sind 4 Bäume für die Rodung eines nach §18 NatSchAG M-V geschützten Baumes in der Qualität mit einem Stammumfang von 16 -18 cm vorzunehmen. (siehe nachfolgende Tabelle).

Für die Beeinträchtigung des Wurzelbereiches von geschützten Bäumen ist 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm zu pflanzen.

Alternativ ist auf das Konto des Landkreises Nordwestmecklenburgs ein Ersatzgeld in Höhe von 0,2 Bäumen (entspricht 80 €) zu zahlen.

Ausgleich für die geplante Rodung und Wurzelverlust- geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V			
Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 50 cm = 1 Stück StU > 150 cm = 2 Stück StU > 250 cm = 3 Stück StU > 350 cm = 4 Stück
1	36	<b>Amerikanische Platane</b> ( <i>Platanus occidentalis</i> ) Stammumfang= 3,9 m Kronendurchmesser= 13,00 m	4
2	7/2	<b>Wurzelverlust Stiel-Eiche</b> ( <i>Quercus robur</i> ) Stammumfang= 1,5 m Kronendurchmesser= 9,0 m	0,2
<b>Gesamtausgleich:</b>			<b>4,2</b>

Für die Rodung von 16 nach Baumschutzsatzung der Stadt Dassow geschützten Bäumen sind 29 standortgerechte Laubbäume in der Qualität von 14 -16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die jeweilige Rodung ist gesondert beim Amt Schönberger-Land zu beantragen.

Ausnahmsweise können Ersatzpflanzungen auf externen Grundstücken durchgeführt werden, sofern die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Ausgleich für die geplante Rodung von Einzelbäumen-geschützt nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow			
Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 60 cm = 1 Stück StU > 120 cm = 2 Stück StU > 180 cm = 3 Stück StU > 240 cm = 4 Stück
1	7/2	<b>Gemeine Birke</b> ( <i>Betula pendula</i> ) Stammumfang= 1,3 m Kronendurchmesser= 8,60 m	2
2	12/2	<b>Roß-Kastanie</b> ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) Stammumfang= 0,95 m Kronendurchmesser= 7,00 m	1
3	12/2	<b>Roß-Kastanie</b> ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) Stammumfang= 0,65 m Kronendurchmesser= 6,00 m	1
4	16	<b>Silber-Weide</b> ( <i>Salix alba</i> )	1

Ausgleich für die geplante Rodung von Einzelbäumen-geschützt nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow			
Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 60 cm = 1 Stück StU > 120 cm = 2 Stück StU > 180 cm = 3 Stück StU > 240 cm = 4 Stück
		Stammumfang= 0,80 m Kronendurchmesser= 9,00 m	
5	16	<b>Silber-Weide</b> (Salix alba) Stammumfang= 1,15 m Kronendurchmesser= 8,00 m	1
6	25	<b>Europäische Eibe</b> ( <i>Taxus baccata</i> ) Stammumfang= 1,8 m Kronendurchmesser= 7,00 m	3
7	29/2	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 1,5 m Kronendurchmesser= 11,00 m	2
8	29/2	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 1,05 m Kronendurchmesser= 6,5 m	1
9	29/2	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 1,65 m Kronendurchmesser= 10,5 m	2
10	29/2	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 1,7 m Kronendurchmesser= 8,00 m	2
11	32	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 0,85 m Kronendurchmesser= 9,0 m	1
12	39/1	<b>Weide</b> (Salix) Stammumfang= 1,0 m Kronendurchmesser= 6,50 m	1
13	69	<b>Europäische Eibe</b> ( <i>Taxus baccata</i> ) Stammumfang= 1,8 m Kronendurchmesser= 7,50 m	3
14	205/7	<b>Weide</b> (Salix) Stammumfang= 0,9 m Kronendurchmesser= 10,00 m	1
15	200/2	<b>Silber-Weide</b> (Salix alba) Stammumfang= 2,5 m Kronendurchmesser= 11,00 m	3
16	205/4	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 1,9 m Kronendurchmesser= 11,50 m	4

Ausgleich für die geplante Rodung von Einzelbäumen-geschützt nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow			
Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 60 cm = 1 Stück StU > 120 cm = 2 Stück StU > 180 cm = 3 Stück StU > 240 cm = 4 Stück
		<b>Gesamtausgleich:</b>	<b>29</b>

Nach der Fertigstellungspflege ist eine dreijährige Entwicklungspflege für die Pflanzungen zu sichern.

### 3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON GEHÖLZEN

Die Gehölze mit Bindungen für die Erhaltung sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nach zu pflanzen.

## IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 1. DENKMALE

#### 1.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Denkmale nachrichtlich übernommen und berücksichtigt. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmale ausreichend berücksichtigt werden, sind die Denkmale in der Satzung über den Bebauungsplan nachrichtlich berücksichtigt. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind die in der Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in der Satzung entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (Abs. 1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (Abs. 6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Bei weiteren Planungen ist die Denkmalbehörde zu beteiligen. Eine diesbezügliche Beratung gibt das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der vorgesehenen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum folgende Baudenkmale bekannt:

Dassow	Lübecker Straße	Kirche	Gemarkung Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 50	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 64	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 66	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 68	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Hermann-Litzendorf-	Wohnhaus	Dassow 130152

	Str. 13		
Dassow	Hermann-Litzendorf-Str. 21	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 8	Wohn- u. Geschäftshaus mit Wirtschaftsgebäude	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 10/12	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 11	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 15	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 20	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 21	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 22	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 22	m. Scheune	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 26	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 33	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 35	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 39	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 40	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 41	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 43	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 50	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 54	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 54	m. Hintergebäude	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 56	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 58	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße	Speicher	Dassow 130152

## 1.2 Bodendenkmale

Für Vorhaben im Bereich des Bodendenkmals ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Bodendenkmal ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, nachrichtlich im Plan berücksichtigt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen gibt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmale kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

## 2. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande

Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Frist für eine fachgerechte Untersuchung kann im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

### **3. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

### **4. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN**

Die zuständige untere Abfallbehörde hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Durch eine Negativauskunft wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastenverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

### **5. MUNITIONSFUNDE**

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht ausgeschlossen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) gegen Gebühr erhältlich.

## **6. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 Krw-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **7. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

## **8. ANFORDERUNGEN DES ZWECKVERBANDES GREVESMÜHLEN UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung für rückwärtige Grundstücke sind Baulasten zugunsten der berührten Ver- und Entsorger und der betroffenen Nutzer bzw. Eigentümer der Grundstücke vorzusehen. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist entsprechend zu sichern. Diese sind im Detail entsprechend abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren sind hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

## **9. HINWEIS ZU BEPFLANZUNGEN SEITENS DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER**

Eine Bepflanzung der Ver- und Entsorgungstrassen ist unzulässig. Die Ver- und Entsorger (Zweckverband Grevesmühlen, Telekom, ... ) haben darauf hingewiesen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung der entsprechenden Regelungen bzw. Regelwerke der Ver- und Entsorgungsträger. Diese Regelungen sind insbesondere bei Baumpflanzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich zu beachten.

## 10. HINWEISE DES LANDESAMTES FÜR INNERE VERWALTUNG

Durch das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern wurde darauf hingewiesen, dass Festpunkte im Plangebiet zu beachten sind. Die Festpunkte werden nachrichtlich im Plan berücksichtigt.

Die Lage der Festpunkte wurde entsprechend Stellungnahme berücksichtigt. Die Festpunkte sind in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf gesondert informiert wird. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V, Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 261) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen des Gesetzgebers sind zu beachten.

## 11. HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg ist der Hochwasserschutz für die Stadt Dassow gesichert. Für die Stadt Dassow ist der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee im Bereich Dassower See von 3,15 m ü. NHN grundsätzlich gewährleistet ist. Die Bemessungshochwasserlinie von 3,15 m ü. NHN wird in den Plan nachrichtlich aus dem Kartenauszug der Bestands- und Handlungsempfehlungsdokumentation Hochwasserschutzanlagen Ostseeküste in Westmecklenburg übernommen, in der diese Höhenlinie gekennzeichnet ist. Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist aber nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich höhenmäßig unter dem BHW, so dass eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nicht ausgeschlossen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Küstenschutz- bzw. Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landes M-V (Deich Dassow Stepenitz, Hochwasserschutzwand Dassow, Pegel Dassow). Die Funktionsfähigkeit und Unterhaltung dieser Anlagen darf zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden. Gemäß § 74 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen mindestens 3 m breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Die Anlagen wurden soweit wie möglich durch die Stadt Dassow im westlichen Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 5/3 und 7/5 festgesetzt. Weitere Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Ergänzend zu den Ausführungen des StALU Westmecklenburg hat der Landkreis mit dem Fachdienst Umwelt folgendes mitgeteilt:

„Das B-Plangebiet befindet sich mit der westlichen Ortsrandbebauung teilweise im Grenzbereich hochwassergefährdeter Flächen. Als Vergleichsmöglichkeit möchte ich die Ostseehochwasserstände in cm über PN vom 13.10.1872 bei Wismar mit 784 cm und von 03.11.1995 mit 702 cm angeben. Als Bemessungshochwasserstand berechnet bis 2070 wird durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie eine Höhe von 3,20 m bezogen auf NN angeben. Diese Angabe dient nur als grober Richtwert und soll zur Orientierung in solchen Bereichen beitragen.“

Das StALU Westmecklenburg hatte in seiner Stellungnahme vom 5. August 2011 mitgeteilt, dass das Flurstück Gemarkung Dassow, Flur 1, Flurstück 5/3

Landeseigentum ist und durch das StALU Westmecklenburg vertreten wird. Es handelt sich um den Küstenschutzdeich Dassow. Bei Inanspruchnahme bzw. Kreuzung dieses landeseigenen Flurstücks ist nach Beendigung der Baumaßnahme ein Gestattungsvertrag mit anschließender Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch für das Land M-V abzuschließen.

Das StALU Westmecklenburg, Abteilung Naturschutz, Wasser- und Boden hatte in seiner Stellungnahme vom 05.08.2011 mitgeteilt:

„Durch weitere Setzung des Untergrundes der Deiche ist die Sollhöhe der Deiche teilweise nicht gegeben. Das Land plant derzeit die Sanierung der Deiche und wird die Arbeiten in den nächsten Jahren umsetzen. Ich empfehle die Übernahme der Bemessungshochwasserlinie von 3,15 mNHN in den Plan. Dazu liegt ein Kartenauszug aus der Bestands- und Handlungsempfehlungsdokumentation Hochwasserschutzanlagen Ostseeküste in Westmecklenburg bei, in der diese Höhenlinie gekennzeichnet ist (diese wird zum Gegenstand der Verfahrensunterlagen Anmerkung der Stadt Dassow). Ebenfalls empfehle ich für die neu zu errichtenden Gebäude die Fußbodenoberkante auf das BHW zu legen, zumindest 0,5 m über dem Gelände.“

Die Stadt Dassow ist diesem teilweise gefolgt und sieht die Höhenlage im Bereich des Bemessungshochwassers mit 0,5 m über Gelände für Neubebauungen vor.

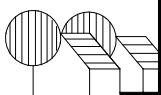
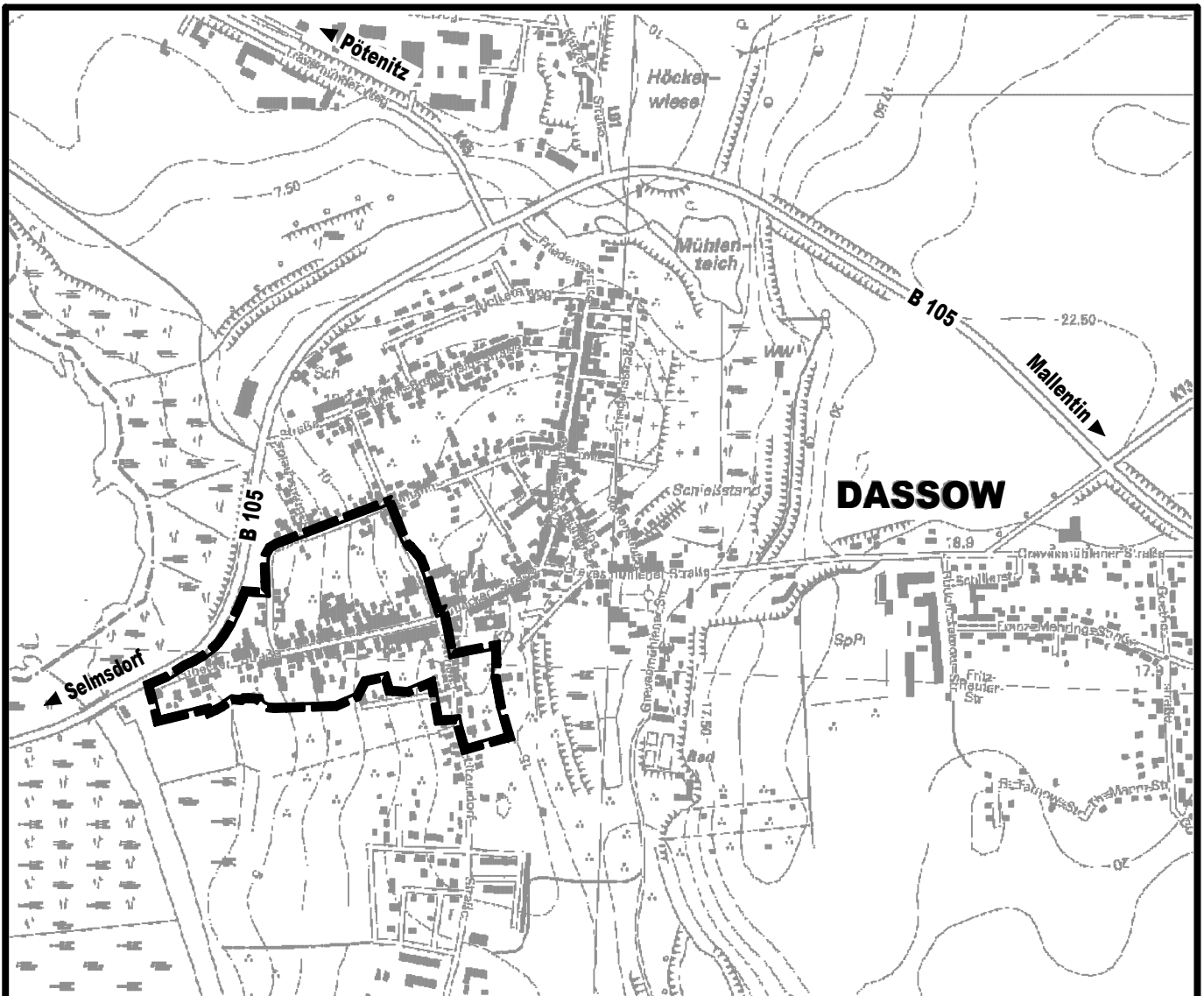
#### **11.12 HINWEISE DER WEHRBEREICHsverwaltung NORD**

Die Wehrbereichsverwaltung Nord hat mit ihrer Stellungnahme vom 18.07.2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im Wirkungsbereich der Verteidigungsanlage Elmenhorst liegt, jedoch keine Bedenken bestehen.

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT DASSOW  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

FÜR DAS ORTSZENTRUM  
IM VERFAHREN NACH §13a BauGB  
i.V.m. §30 (3) BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 24. November 2016

**BESCHLUSSVORLAGE  
ERNEUTER ENTWURF**

## Begründung

### ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT DASSOW FÜR DAS ORTSZENTRUM

im beschleunigten Verfahren nach Maßgabe § 13a BauGB  
i.V.m. § 30 (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow</u></b>	<b>4</b>
1.1 Bedeutung der Stadt Dassow	4
1.2 Planungsabsichten	5
1.3 Veränderte Planungsabsichten	6
<b>2. <u>Allgemeines</u></b>	<b>7</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.2 Kartengrundlage	8
2.3 Rechtsgrundlagen	8
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	9
2.5 Quellenverzeichnis	9
2.6 Verfahren	10
<b>3. <u>Gründe für die Aufstellung und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes und Begründung für die Wahl des Verfahrens</u></b>	<b>10</b>
<b>4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>17</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	17
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	18
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dassow	20
4.4 Landschaftsplan	21
4.5 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	21
<b>5. <u>Inhalte des Bebauungsplanes</u></b>	<b>22</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
5.2 Bauweise	23
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	24
5.4 Städtebauliche Besonderheiten in den Planfestsetzungen	25
5.5 Bedingtes Baurecht	26
5.6 Höhenlage	28
5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	29

5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	29
5.9	Flächendarstellungen und sonstige Darstellungen	30
5.10	Flächennachweis	31
<b>6.</b>	<b><u>Baugestalterische Festsetzungen</u></b>	<b>31</b>
<b>7.</b>	<b><u>Verkehrerschließung</u></b>	<b>34</b>
7.1	Fließender Verkehr	34
7.2	Ruhender Verkehr	35
7.3	Geh- und Radwege	36
<b>8.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>36</b>
8.1	Wasserversorgung/Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser)	36
8.2	Energieversorgung	39
8.3	Fernsprechversorgung	40
8.4	Feuerschutzeinrichtungen	41
8.5	Müllbeseitigung	43
<b>9.</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>44</b>
9.1	Lärmimmission	44
9.2	Geruchsimmission	44
9.3	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	44
<b>10.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>44</b>
<b>11.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>45</b>
11.1	Denkmale	45
11.1.1	Baudenkmale	45
11.1.2	Bodendenkmale	46
11.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	47
11.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	47
11.4	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	47
11.5	Munitionsfunde	48
11.6	Abfall und Kreislaufwirtschaft	48
11.7	Bodenschutz	49
11.8	Anforderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und der Ver- und Entsorgungsträger	49
11.9	Hinweis zu Bepflanzungen seitens der Ver- und Entsorgungsträger	49
11.10	Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung	50
11.11	Hochwasserschutz	50
11.12	Hinweise der Wehrbereichsverwaltung Nord	51
<b>12.</b>	<b><u>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)</u></b>	<b>52</b>

<b>13.</b>	<b><u>Gehölzbestand</u></b>	<b>61</b>
13.1	Anlass und Aufgabenstellung	61
13.2	Grundlagen für die Bilanzierung des Baumbestandes	61
13.3	Bestandserfassung	62
13.3.1	Naturraum und Geologie	62
13.3.2	Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen	62
13.3.3	Naturschutzfachliche Einstufung der betroffene Biotoptypen	66
13.4	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandsteile	67
13.5	Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen	68
13.5.1	Verlust und Beeinträchtigung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume	68
13.5.2	Verlust von Einzelbäumen nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow	69
13.6	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	71
13.6.1	Erhalt	71
13.6.2	Baumpflanzungen im Plangebiet	71
13.7	Bemerkungen / Erläuterungen	72
<b>14.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>73</b>
<b>15.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>73</b>

#### **ANLAGE**

Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern der Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ der Stadt Dassow voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen

## **1. Langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow**

### **1.1 Bedeutung der Stadt Dassow**

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil der Region Westmecklenburg. Die Stadt Dassow soll in ihrer Funktion als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Dassow wird vom „Amt Schönberger Land“ verwaltet. Dassow ist neben Schönberg Sitz der Amtsverwaltung „Amt Schönberger Land“, ehemals „Amt Ostseestrand“.

Zum Gebiet der Stadt Dassow gehören neben der Stadt Dassow auch die Ortsteile Tankenhagen, Groß Voigtshagen, Klein Voigtshagen, Holm, Wilmstorf, Wieschendorf, Lütgenhof/ Flechtkrug, Prieschendorf, Kaltenhof, Schwanbeck, Harkensee, Barendorf, Rosenhagen, Feldhusen, Johannstorf, Benckendorf und Volkstorf. Derzeit leben in der Stadtgemeinde rund. 4.010 Einwohner (Stand: 31.12.2014).

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.

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 nunmehr zum Gebiet der Stadt Dassow.

Im Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und Harkensee) sind die Entwicklungsziele für diese Bereiche dargestellt. Neben den bisher verfolgten fremdenverkehrlichen Entwicklungszielen der Stadt Dassow,

- Dassow als Versorgungszentrum für nördlich gelegene Küstenbereiche zu entwickeln,
- die Nutzung der ehemaligen Jugendherberge Holm, nun „Jägerhof Dassow“,
- die private Fremdenbeherbergung, zum Beispiel durch „Urlaub auf dem Bauernhof in Tankenhagen“,
- die Entwicklung des Hafens an Stepenitz und Dassower See zu verfolgen,

- eine Badestelle am Dassower See zu entwickeln,
- Rad- und Wanderwege zu entwickeln,

bieten sich mit Fusion der Gemeinden nunmehr für die Stadt auch Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere in Pötenitz, Rosenhagen, Hof und Dorf Barendorf („Am Seestern“), zur Schaffung großräumiger, jedoch auch landschaftsverträglicher Fremdenverkehrsstrukturen.

## 1.2 Planungsabsichten

Es ist Ziel der Stadt Dassow den Bebauungsplan Nr. 23 zur Innenentwicklung (nach § 13a BauGB) als einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Ziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow ist das Aufzeigen und Vorbereiten von Möglichkeiten einer Innenverdichtung unter Beachtung der historischen Stadtstruktur und unter Würdigung der denkmalpflegerischen Belange. Die Stadtstruktur ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Hauptnutzung geprägt. Die Bebauungsstruktur ist durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Hauptnutzung geprägt, die durch Baulinien zu sichern ist. Die angestrebte Innenverdichtung der Quartiere muss in Einklang mit dem Erhalt der ortsbildprägenden Strukturen stehen. Dabei werden der Gebäudebestand und die Möglichkeiten der Gebäudeerweiterung sowie zusätzliche Nutzungen des Grundstücks individuell berücksichtigt.

In den Bereichen, in denen sich eine zusätzliche Bebauung und Ergänzung anbietet, wird eine planungsrechtliche Klarstellung hinsichtlich der möglichen Bautiefen durch Baugrenzen getroffen, die es ermöglicht, auch im rückwärtigen Bereich eine Hauptnutzung zuzulassen. Voraussetzung hierfür ist der Erhalt der straßenbegleitenden Hauptnutzung und der damit verbundene Erhalt der Quartiersstruktur. Die Festsetzungen zur Bebauung im rückwärtigen Bereich gelten als Angebotsplanung. Die Festsetzung wird nur für die Bereiche getroffen, für eine Bebauungsverdichtung auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Es handelt sich um Einzelfälle, die aufgrund ihrer Lage und Größe als Angebot bezüglich einer zukünftigen Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung betrachtet werden. Unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen - wie der Erhalt der Stadtstruktur und Erhalt von rückwärtigen Grünzonen/Hausgärten - kann eine städtebaulich geordnete Innenverdichtung erfolgen. Für die im rückwärtigen Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt, dass die Zufahrt über die vorderen/straßenbegleitenden Grundstücksteile zu sichern ist. In der Ernst-Thälmann-Straße werden Flächen für private Erschließungsflächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen werden, lediglich festgesetzt, um die Erschließung hinterer Grundstücksteile zu sichern. Diese so beabsichtigte Innenentwicklung ist auf den hinteren Grundstücksteilen möglich, ohne die vorhandene Quartiersstruktur zu gefährden.

### 1.3 Veränderte Planungsabsichten

Die Stadt Dassow hat die Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf in der Zeit vom 8. November 2010 bis zum 10. Dezember 2010 und mit dem erneuten Entwurf in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 27.07.2011 durchgeführt.

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 27.07.2011 konnte das Verfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, weil Anforderungen an die Ver- und Entsorgung nicht abschließend geregelt werden konnten. Nunmehr sind die Voraussetzungen geschaffen.

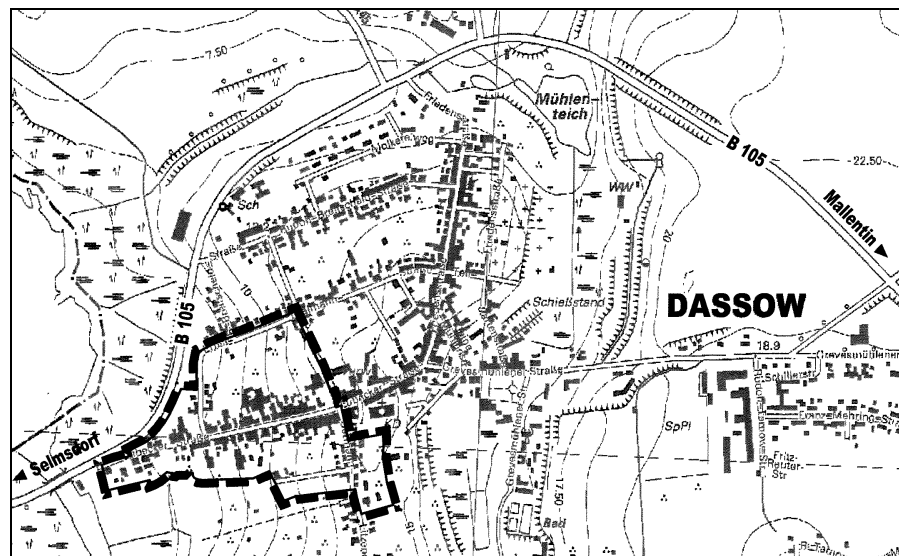
Folgende konzeptionelle Überlegungen und Änderungen finden im Plan nun zusätzlich Berücksichtigung:

- Für den Bereich hinter dem Volkshaus haben sich die Zielsetzungen geändert. Anstelle der beabsichtigten Bebauung im rückwärtigen Bereich werden Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Die Zufahrt wird in einer Breite von 5,5 m so berücksichtigt, dass das WC erhalten bleiben kann. Anforderungen an den Baumschutz werden entsprechend geregelt.
- Der Schulsteig wird im nördlichen Bereich bei der Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Lediglich der Einfahrtbereich Lübecker Straße wird für die Zufahrt zum Parkplatz berücksichtigt.
- Der südöstliche Teil im Plangebiet, der Bereich Kleine Hirtenstraße, entfällt und wird im Plangeltungsbereich nicht mehr berücksichtigt, weil die Anforderungen an die Entwässerung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nicht gesichert werden können.
- Für das Flurstück 17/2 wird die Fläche als Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine öffentliche Verkehrsfläche zum Fahren mit Fahrzeugen ist hier nicht mehr vorgesehen.
- Die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich B 105/Lübecker Straße wurden überprüft und die Festsetzung unter Berücksichtigung der realen Verhältnisse erweitert.
- Im Kurvenbereich der Ernst-Thälmann-Straße werden die Baugrenzen entsprechend erweitert, um den städtebaulichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen.
- Ein zwischenzeitlich beabsichtigtes bedingtes Baurecht im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Entwässerung wird nicht mehr erforderlich, weil die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Stadt Dassow. Die Grundstücke im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Satzung befinden sich beidseits der Lübecker Straße, südlich der Ernst-Thälmann-Straße, östlich und westlich der Hermann-Litzendorf-Straße. Die Plangebietsgrenzen sind nebenstehender Skizze zu entnehmen. Der Bereich beidseits der Kleinen Hirtenstraße wurde mittlerweile aus dem Geltungsbereich herausgenommen.



Der Plangeltungsbereich wurde nach Begehungen und Abstimmungen mit Betroffenen festgelegt. Der nördliche Bereich des Plangebietes, die Teile südlich der Ernst-Thälmann-Straße, wurde zur städtebaulichen Regelung einbezogen. Für diesen Bereich werden Festsetzungen getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. An der Hermann-Litzendorf-Straße wurde darauf verzichtet, die Bereiche an und um die Kirche in diesen Bebauungsplan mit aufzunehmen. Diese Flächen sollen bei einer gegebenenfalls erforderlichen Fortführung und Aufstellung eines Bebauungsplanes im östlichen Anschluss in Fortführung der Lübecker Straße im Zusammenhang mit der Kirche betrachtet werden. Somit ist der nördliche Teil der Grundstücke, die sich östlich der Hermann-Litzendorf-Straße befinden, nicht im Geltungsbereich berücksichtigt. Um die prägende straßenbegleitende Bebauungsstruktur im daran anschließenden südlichen Teil zu sichern, wird dieser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt. Da der Speicher ein besonderes Bauwerk darstellt und sich deutlich von den übrigen Gebäuden innerhalb des Plangeltungsbereiches abhebt, wird er auch weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches belassen; zumal Baugenehmigungen für den Speicher bereits in Aussicht gestellt wurden.

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow dient die ALK, die entsprechend Dienstleistungsvertrag zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) und der Stadt Dassow für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt wurde.

Die ALK wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt und wird auch hinsichtlich des Gebäudebestandes mit dem zuletzt vorgelegten und aktuellen Stand, der der Stadt Dassow durch den Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wird, berücksichtigt. Auch vorhandene Gebäude werden entsprechend beachtet. Ergänzende Einmessungen von Einzelbäumen und Höhenbezugspunkten im rückwärtigen Grundstücksbereich erfolgten durch den ÖBVI Grünhagen, 23923 Schönberg, Lübecker Straße 26.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 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 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I 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 Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

## 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 besteht aus

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

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

Der „einfache Bebauungsplan“ trifft im Gegensatz zum „qualifizierten Bebauungsplan“ nur die unbedingt städtebaulich erforderlichen Regelungen und Festsetzungen. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich innerhalb der überbaubaren Flächen nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 34 BauGB.

Als zusätzliche Fachuntersuchung wurden FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für die relevanten FFH-Gebiete sowie der Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen des Artikel 4 Abs. 4 der Vogelschutzrichtlinie gutachterlich betrachtet und gelten als Grundlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Aufgrund der vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgt eine umfassende Bewertung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze und der erforderlichen Baumschutzkompensationsmaßnahmen. Diese Bewertung ist Bestandteil der Begründung.

Der nach BNatSchG erforderliche Artenschutzbericht wird nicht gesondert gefertigt sondern ist Bestandteil der Begründung.

## 2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2016.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 2011.
- Teilflächennutzungsplan für den Bereich der Stadt Dassow für die ehemaligen Gemeindegrenzen, noch ohne Pötenitz und Harkensee.

## **2.6 Verfahren**

Die Stadt Dassow hat mit dem Bebauungsplan Nr. 23 bereits Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt:

- mit dem Entwurf in der Zeit vom 8. November 2010 bis zum 10. Dezember 2010 und
- mit dem erneuten Entwurf in der Zeit vom 27.06.2011 bis zum 27.07.2011.

Aufgrund von Anforderungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers konnte das Verfahren nicht nach der Beteiligung mit dem erneuten Entwurf 2011 zum Abschluss gebracht werden. Nunmehr können die Anforderungen erfüllt werden. Die Stadt hat die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung mit dem zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung abgestimmt. Im Bereich Kleine Hirtenstraße können die Anforderungen der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers derzeit nicht geregelt werden. Deshalb wird dieser Planbereich nicht mehr betrachtet und der Geltungsbereich um diese Teilfläche reduziert. Auch aufgrund anderer konzeptioneller Überlegungen macht sich die erneute Offenlage mit einem erneuten Entwurf erforderlich.

## **3. Gründe für die Aufstellung und städtebaulich Ziele des Bebauungsplanes und Begründung für die Wahl des Verfahrens**

Die Stadt Dassow stellt die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 auf, um den Innenbereich der Ortslage im ortszentralen Bereich zu verdichten. Das Planungsziel besteht zur Wahrung der städtebaulichen Strukturen im Ortskern und Sanierungsgebiet der Stadt Dassow in der Festsetzung der zulässigen überbaubaren Flächen in Verbindung mit einzelnen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soweit es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in dieser Innenbereichslage verzichtet. Es werden überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen und in den rückwärtigen Grundstücksteilen einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Erschließung kann als gesichert bewertet werden. Für die Stadt ist es erforderlich, eine Bebauungsverdichtung auf den geeigneten Grundstücken zu prüfen. Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierfür getroffen. Es ist beabsichtigt, die ursprünglichen straßenbegleitenden städtebaulichen Strukturen zu bewahren. Im rückwärtigen Bereich werden neben der Regelung der Zulässigkeit von Hauptnutzungen in vorhandenen Gebäuden Möglichkeiten für die Entwicklung zusätzlicher Bebauung (als Hauptnutzung) überprüft. Dabei soll die historische straßenbegleitende städtebauliche Struktur unter Beachtung

denkmalpflegerischer Belange gewahrt werden. In den straßenbegleitenden Grundstücksteilen wird straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, durch eine geschlossene Bebauung an der Straße die ortsbildprägende Struktur der Bebauung zu erhalten bzw. zu ergänzen. In rückwärtigen Bereichen können Ergänzungen der Bebauung erfolgen. Dabei darf jedoch die historisch gewachsene städtebauliche Stadtstruktur in ihrem Erscheinungsbild nicht verändert werden.

Die Regelung zur Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde deshalb in den Plan aufgenommen, da sich mehrfach Schwierigkeiten für die Beurteilung von beabsichtigten Bauvorhaben/Nutzungsänderungen ergeben haben, die innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in der „2. Reihe“ errichtet werden sollten. Durch die Festsetzungen in diesem einfachen Bebauungsplan wird klargestellt, dass eine Innenverdichtung auch mit Hauptnutzungen in der 2. Reihe bei Vorliegen der gesicherten Erschließung dem städtebaulichen Ziel der Stadt Dassow entspricht und deshalb zulässig sein soll. Dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der beabsichtigten Entwicklung Rechnung getragen und der Ortskern von Dassow wird als Wohnschwerpunkt gestärkt und weiter entwickelt.

Vorhandene Verkehrsanlagen sollen für die Erschließung und Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile genutzt werden. Die Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsanlagen ist derzeit nicht vorgesehen. Im östlichen Plangebiet werden zwischen Lübecker Straße und Ernst-Thälmann-Straße lediglich Flächen für einen verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt, um Möglichkeiten für eine Verbreiterung des vorhandenen Weges und die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen offen zu halten. Auf eine Wendeanlage wird in dem Bereich der Parkplätze verzichtet, weil durch Vor- und Zurückstoßen die Manövrierbarkeit gegeben sein sollte.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die zur Erreichung des Planungsziels zwingend erforderlich sind. Ansonsten gelten die Beurteilungskriterien gemäß § 34 BauGB.

Die straßenbegleitenden Grundstücksteile sind sowohl hinsichtlich der Art als auch hinsichtlich des Maßes in Anwendung des § 34 BauGB hinreichend bestimmt. Für die Grundstücksteile, in denen die Gebäude hinsichtlich des Maßes eher unbestimmt sind, werden Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur überbaubaren Grundstücksfläche (Grundfläche/Grundflächenzahl) bzw. zur Wahl der Bauweise getroffen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Das städtebauliche Erfordernis für die Stadt Dassow besteht insbesondere darin, für die Nebengebäude, die bereits vorhanden sind, auch eine Hauptnutzung zuzulassen. Hauptnutzungen für bisher nur mit einer Nebennutzung ausgestattete Gebäude sind nach Abstimmung mit den Berührten und Betroffenen geeignet, auch den

Erhalt der Gebäude dauerhaft zu sichern und somit die gewachsene Stadtstruktur zu bewahren.

Durch die Veränderungen in der Gesellschaft und in der wirtschaftlichen Struktur sind bauliche Anlagen, wie sie ursprünglich für die „Ackerbürger“ zwingend zur Ausübung ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten (in der Landwirtschaft) notwendig waren, heute für reine Nebennutzungen überwiegend zu groß dimensioniert. Die Bebauung ist durch Hauptgebäude und Nebengebäude (unterschiedlicher Größe und Ausstattung) vorgegeben. Innerhalb der im Bestand vorhandenen Gebäude sollen die für das Plangebiet charakteristischen Nutzungen allgemein etabliert werden. Die für den Geltungsbereich prägenden Nutzungen sollen innerhalb sämtlicher festgesetzter überbaubarer Flächen zugelassen werden. Die Festsetzung der Zulässigkeit von Hauptnutzungen für Gebäude im rückwärtigen Bereich, sowohl für bestehende Gebäude als auch für neu festgesetzte überbaubare Flächen, wird getroffen, um den Gebäuden auch zukünftig eine Perspektive zu eröffnen. Für die bisher vorhandenen und genutzten Nebengebäude soll zukünftig eine Hauptnutzung zugelassen werden, um damit die Gebäude auch dauerhaft zu sichern und die vorhandene Stadtstruktur zu bewahren. Die Bewahrung der historischen Stadtstruktur erfolgt ebenso durch die Festsetzung Bedingter Baurechte.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich die Stadt Dassow entschieden, den Belangen der Allgemeinheit Vorrang gegenüber Einzelinteressen zu geben. Gegenüber den Einwohnern, die eine bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen befürworten, gibt es auch Einwohner, die nicht an der weiteren Regelung interessiert sind oder keine Interessenlage vertreten haben. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich für die Stadt Dassow dadurch, dass beabsichtigt ist, rückwärtige Bebauung dauerhaft auch für Hauptnutzungen zu sichern. In der Stadt Dassow gibt es bereits Bereiche, in denen eine zweite Reihe vorhanden ist. Diese wirkt sich positiv auf die Belebung der Stadt Dassow aus. Dieses Ziel wird weiter verfolgt und für andere Bereiche planungsrechtlich vorbereitet.

Die Möglichkeiten für die Errichtung von Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich wurden als planerische Festsetzung getroffen. Es wurden Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern dazu geführt. Die Zulässigkeit für die Bebauung im rückwärtigen Bereich wird abgeleitet von der Möglichkeit der Zufahrt zu hinteren Bereichen, von der Grundstücksgröße und von dem Grundstückszuschnitt, der zur Verfügung steht. Es handelt sich nicht um Einzelinteressen. Es werden diejenigen Grundstücke genutzt, für die sich eine Bebauung aus städtebaulicher Sicht anbietet. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich dadurch, dass die Stadt Dassow beabsichtigt, hinter liegende Gebäude im Sinne der Wahrung des Stadtbildes auch dauerhaft zu sichern.

Die Planung dient eindeutig der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau innerhalb eines

vorhandenen Gebietes. Da die Bebauung nicht über vorgegebene äußere hintere Gebäudekanten hinausgeht (dies trifft insbesondere für die Baufelder, die unmittelbar von der Lübecker Straße erschlossen werden zu) wird die Anwendbarkeit des § 13a BauGB berücksichtigt. Zwischen den jeweils äußeren hinteren Gebäudekanten wird unter dem Gesichtspunkt einer städtebaulichen Arrondierung der Verlauf der hinteren Baugrenze gemittelt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde auf das ursprüngliche Baufeld 9, Bereich beidseits der Kleinen Hirtenstraße verzichtet. Somit ergibt sich in der Aufzählung 7, 8, 10. Der Verzicht ergibt sich durch die fehlende Möglichkeit zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Unter Berücksichtigung auf den Verfahrensgang wird auf eine neue Nummerierung verzichtet, um eine Vergleichbarkeit im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens weiterhin zu gewährleisten. Die Teilfläche 9 entfällt ersatzlos. Für die Teilfläche 10 geht es um die Erhaltung bisheriger Gebäude und die Aufrechterhaltung bisheriger Baukanten.

Die Stadt Dassow hat sich abermals mit der hinreichenden Begründung ihrer Planungsziele in Vorbereitung des erneuten Entwurfs beschäftigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden getroffen, um die städtebauliche Struktur des Ortes zu wahren. Neben der typischen straßenbegleitend prägenden Bebauung in der Ernst-Thälmann-Straße sollen auch im rückwärtigen Bereich Nutzungen auch als Hauptnutzungen erhalten bleiben. Neben der straßenbegleitenden Bebauung an der Hauptstraße, die gesichert wird, soll zusätzlich die Innenverdichtung gefördert werden, um sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern und eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Folgende Ziele wurden herausgearbeitet und in Abwägungen berücksichtigt:

- Nebennutzungen als Hauptnutzungen zuzulassen, die nach Ansicht von berührten und Betroffenen geeignet sind, den Erhalt der Gebäude dauerhaft zu sichern,
- durch eine weitere Entwicklung von Hauptnutzung in den hinteren Grundstücksteilen die Stadtstruktur zu wahren,
- Nebennutzungen in der 2. Reihe zukünftig eine Perspektive zu geben,
- die Nutzung hinterer Grundstücksteile ist in der Stadt Dassow typisch und soll damit entsprechend dauerhaft geregelt werden.

Die Gemeinde Dassow führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung für diesen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) durch. Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wird die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet. Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Durch die Überplanung der Altstadt ändert sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich. Somit ist auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung und

ohne Eingriffs-/Ausgleichsregelung möglich.

Mit städtebaulichen Konzepten und Varianten für den Bereich des Plangebietes wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Anwendung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren wurde ausgewertet. Die Plankonzepte wurden entsprechend weiter entwickelt.

Die Stadt Dassow hatte mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes, 13. April 2011, die nach Maßgabe § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bei einer versiegelten Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> gesetzlich geforderte überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe Anlage 2 zum BauGB vorgenommen. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und als eine der geforderten Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB berechtigt. Der Landkreis ist im Zuge der Beteiligung mit dem erneuten Entwurf Stand 13. April 2011 darüber unterrichtet worden; da nun eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung 2017 vorgenommen wird, kann die Stadt auch gesichert davon ausgehen, dass die Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt ist. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird aufrechterhalten. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich nicht.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich. Es handelt sich um brachliegende, oder gärtnerisch genutzte Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 9,46 ha. Davon sind die überwiegenden Flächen bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden ca. 3,5 ha mit Baugrenzen dargestellt. Für die vorhandene und geplante innerstädtische Bebauung wird ein Versiegelungsgrad von maximal 70 % angenommen. Damit können alle eventuellen Versiegelungen sicher berücksichtigt werden. Real ist der Versiegelungsgrad, insbesondere von Flächen mit ausgewiesener Grundflächenzahl geringer einzuschätzen. Danach wären ca. 2,45 ha vollversiegelt. Hinzu kommen 1,03 ha Straßenverkehrsfläche. Insgesamt kann von einer maximalen Vollversiegelung von 3,48 ha ausgegangen werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung größer als 20.000 m<sup>2</sup> ist muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten

Kriterien vorgenommen werden. Im Ergebnis der Prüfung, welche als Anlage der Begründung beigefügt wird, ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen, als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Es besteht keine Begründung zur Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach § 18 der Anlage 1 zum UVPG. In der Anlage 1 des UVPG werden Ausführungen zu Vorhaben nach Nr. 18.8 getroffen.

Von diesen Vorhaben ist aus derzeitiger Sicht keines innerhalb des Geltungsbereiches erkennbar und absehbar. Es handelt sich hier um folgende:

- nach 18.1 Feriendörfer,
- nach 18.2 Campingplätze,
- nach 18.3 Freizeitparks,
- nach 18.4 Bau eines Parkplatzes im Außenbereich mit einer Größe von 0,5 bis mehr als 1,0 ha,
- nach 18.5 Bau einer Industriezone,
- nach 18.6 Bau eines großflächigen Einkaufszentrums,
- nach 18.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer Größe der Grundfläche von 20.000 bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> bzw. mehr als 100.000 m<sup>2</sup>.

Sämtliche diese Vorhaben sind ohne weiteres innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht umsetzbar.

- Für die Stadt Dassow wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches im Gemeindegebiet gesichert. Es werden keine neue Erschließungssysteme vorbereitet.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung- die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen- sind nicht aufgestellt. Aufgrund der

Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- Im Ergebnis der Darlegungen zu möglichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete (gesonderte Untersuchung) wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen / Schutzzwecken von europäischen Natura 2000- Schutzgebieten bestehen.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow sind geschützte Bäume sind vom Vorhaben betroffen. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen (siehe Abschnitt Gehölzbestand und Text Teil B). Erforderliche Ausnahmeanträge werden gestellt.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Maßnahmen werden festgelegt.
- Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird zum Teil durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der derzeitigen Biotoptypen kann auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken voraussichtlich wieder erreicht werden. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale werden beachtet. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel

durch Überbauung. Es sind Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B und in die Begründung aufgenommen.

In der aktuellen Rechtsprechung wird die Einbeziehung bzw. Begrenzung des Plangebietes für den Bebauungsplan der Innenverdichtung begründet. Die Stadt Dassow bezieht sich auf Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO vom Bundesanzeigerverlag (Rixner, Widmann, Steger) (Herausgeber) und formuliert:

„Trotz des grundsätzlichen Anliegens, die Siedlungsentwicklung nicht in den Außenbereich wachsen zu lassen, ist die Innenentwicklung dennoch nicht mit dem Begriff Innenbereich des § 34 BauGB gleichzusetzen. Sowohl der ‚Außenbereich im Innenbereich‘ wie auch Flächen, die z. B. Gegenstand einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sein könnten, werden von dem unbestimmten Rechtsbegriff der Innenentwicklung noch mit umfasst. Dennoch kann in Anbetracht der eindeutigen Zielsetzung des § 13a BauGB den Außenbereich zu schützen, vor zu großen Zugriffen auf Flächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, nur gewarnt werden. Auch überplante Flächen außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsstruktur (z. B. kleine Weiler oder ein ehemaliges Betonwerk im Landschaftsraum) können nicht mittels des beschleunigten Verfahrens, sondern nur im Regelverfahren neu überplant werden.“

Die Stadt Dassow hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Begrenzung des Plangebietes beschäftigt und begrenzt die Möglichkeiten für Bebauung im rückwärtigen Bereich durch Baugrenzen und sichert damit gleichzeitig den Erhalt von privaten Grünflächen - insbesondere Hausgärten mit Obstgehölzen. Am südlichen Plangebietsrand verbleibt somit ein stark durchgrünter Bereich. Im Innern des Plangebietes werden die vorhandenen Grünstrukturen ebenso gewahrt. Auf die Teilfläche 9, beidseits der Kleinen Hirtenstraße, wurde verzichtet. Diese Fläche war aus planungsrechtlicher Sicht zwar vergleichbar einem Bereich nach § 34 Abs. 4 BauGB gesehen, jedoch ist die Umsetzung unter Berücksichtigung der fehlenden Entsorgungsmöglichkeit des anfallenden Oberflächenwassers nicht gegeben. Deshalb wird auf diese Teilfläche zukünftig verzichtet.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

#### **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Die Stadt Dassow hatte das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 noch unter Anwendung des

Landesraumentwicklungsprogrammes von 2005 begonnen. Nunmehr gilt das Landesraumentwicklungsprogramm von 2016.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadtgemeinde Dassow werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadtgemeinde befindet sich

- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (im Norden des Stadtgebietes),
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Stadt Dassow liegt am überregionalen Straßennetz, der Bundesstraße B105 zwischen Grevesmühlen und Lübeck.

#### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg**

Die Stadt Dassow hatte das Planaufstellungsverfahren noch unter Anwendung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg von 1996 begonnen. Nunmehr gilt das Regionale Raumentwicklungsprogramm von 2011.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

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

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde 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.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Sicherung der städtebaulichen Struktur und die Vorbereitung von Möglichkeiten der baulichen Innenverdichtung werden bestätigt.

Dabei wird folgende raumordnerische Bewertung abgegeben:

„Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP (in Aufstellung) liegt das Grundzentrum Dassow im Stadt-Umland-Raum Lübeck, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 30.06.2010 konnten in der Stadt Dassow 4.004 Einwohner registriert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Die Verdichtung der Bebauung und somit die Bebauung in zweiter Reihe ist in der Regel nicht typisch für mecklenburgische Orte. Jedoch hat die Stadt Dassow durch die Festsetzung Nr. 3 „Bedingtes Baurecht“ sichergestellt, dass die typische Straßen begleitende Bebauung und demnach die gewachsene Siedlungsstruktur erhalten bleibt (vgl. Pkt. 4.1 (1) RREP in Aufstellung). Weiterhin ist es der Stadt Dassow möglich, innerörtliche Siedlungsflächen zu erschließen und somit eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (5) RREP in Aufstellung).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan stehen dem Bebauungsplan Nr. 23 nicht entgegen.“

In der Stellungnahme vom 19.07.2011 hatte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zuletzt mitgeteilt, dass die Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind. Für die raumordnerische Bewertung wurde folgendes dargelegt:

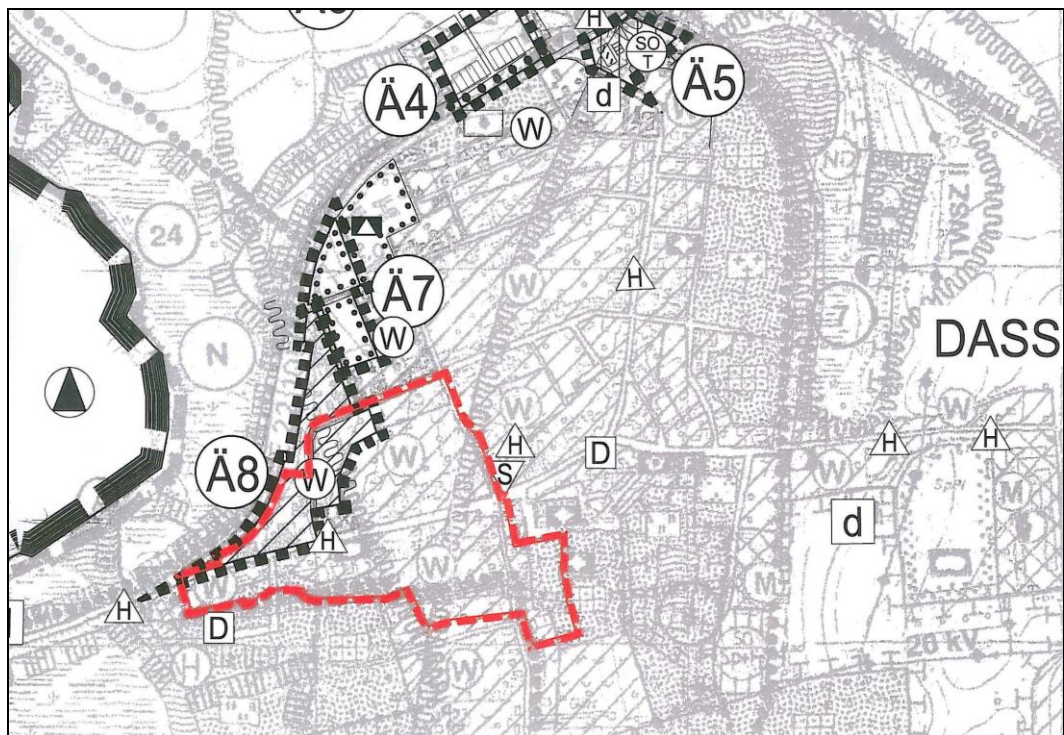
„Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP (in Aufstellung) liegt das Grundzentrum Dassow im Stadt-Umland-Raum Lübeck, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 31.12.2010 konnten in der Stadt Dassow 3.972 Einwohner registriert werden. Zu der vorliegenden Planung ist bereits am 07.02.2011 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben worden. Diese behält weiterhin Gültigkeit.“

### 4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow hat im Juni 2004 die Gemeinden Pötenitz und Harkensee in ihr Gemeindegebiet integriert. Für die Stadt Dassow besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Die Gemeinde Pötenitz und die Gemeinde Harkensee verfügen über keinen Flächennutzungsplan. Eine Ergänzung des durch die Gemeindefusion entstandenen Teilflächennutzungsplanes für die Stadt Dassow ist in Bearbeitung. Mit der Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee werden die Planungsziele für den Küstenbereich definiert.

In der beigefügten Übersicht ist ein Auszug des Flächennutzungsplanes mit dem Plangeltungsbereich für den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 überdeckt worden. Der Bebauungsplan kann also als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Es handelt sich um eine Innenentwicklung. Im Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23 der Stadt Dassow als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Planaufstellung wurde mit dem erneuten Entwurf auf die Teilfläche 9, Bebauung beidseits der Kleinen Hirtenstraße verzichtet und der Geltungsbereich angepasst.



#### **4.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow befindet sich derzeit in Aufstellung. Da es sich um bereits bebaute Flächen handelt, werden im Landschaftsplan keine Maßnahmen dargestellt.

#### **4.5 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

##### **Naturschutzgebiete**

Das Naturschutzgebiet „Uferzone Dassower See“ grenzt in nordwestlicher Richtung nach ca. 70 m an. Zwischen Plangebiet und Schutzgebiet verläuft die Ortsumgehungsstraße und vorhandene Bebauung.

Das Naturschutzgebiet Stepenitz- und Maurine-Niederung befindet sich in ca. 40 m Entfernung westlich des Plangebietes.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete (Schutzzweck oder Zielarten) durch die verdichtende Bebauung sind nicht zu erwarten.

##### **Natura 2000 Gebiete**

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebietes.

##### **FFH-Gebiete:**

- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303),
- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow,
- und "Traveförde und angrenzende Flächen (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein).

##### **SPA- Gebiete:**

- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine (DE 2233-401), (faktisches Vogelschutzgebiet),
- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) (faktisches Vogelschutzgebiet),
- "Traveförde" (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein)

Auswirkungen werden in einer gesonderten FFH- Untersuchung für die FFH-Gebiete das SPA- Gebiet "Traveförde" und einem gesondertem Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen des Artikel 4 Absatz 4 der Vogelschutzrichtlinie für die faktischen Vogelschutzgebiete dargelegt und beurteilt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete (Schutzzweck oder Zielarten) durch die Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Beurteilung innerhalb des Plangebietes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung regelt sich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB. In einigen rückwärtigen Teilbereichen werden Maßfestsetzungen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen.

Mit Bezug auf § 30 Abs. 3 BauGB sowie in Verbindung mit § 62 Abs. 2 Nr. 1 LBauO M-V wird darauf hingewiesen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben im Einfachen Bebauungsplan im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB orientiert ist und der behördlichen Genehmigung unterworfen ist. Die Nutzungen und die Errichtung baulicher Anlagen ist einer bauordnungsrechtlichen Prüfung zu unterwerfen, die auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie nach den Zulassungstatbeständen nach Maßgabe § 34 Abs. 1 und 2 BauGB erfolgt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hatte dargestellt, dass sich gegenwärtige und vorhandene Bebauung und Nutzungsstruktur in der Lübecker Straße und in der Ernst-Thälmann-Straße als ein faktisches Allgemeines Wohngebiet nach Maßgabe § 4 Baunutzungsverordnung darstellt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsstruktur nimmt die Stadt Dassow dies zur Kenntnis, legt jedoch keine Art der baulichen Nutzung konkret fest. Auch bestehende Nutzungen, wie zum Beispiel Kleintierhaltung und Beherbergungsnutzungen, sind vorhanden und im Bereich typisch. Die Struktur ist dadurch geprägt, dass Hauptgebäude beidseitig unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen vorhanden sind. Es kommen hier Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude mit kleinen Läden, Wohngebäude mit Büro, kleine nicht störende Gewerbebetriebe, ein Beherbergungsbetrieb in der Lübecker Straße, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätte und Kindertagesstätte, vor. Die Straßenbebauung ist durch das Wohnen geprägt. Vorhandene Bebauung ist so angeordnet, dass Hauptgebäude unmittelbar an der Straße stehen und im hinteren Grundstücksbereich befinden sich Nebengebäude. Die Stadt Dassow regelt durch die Festlegung von Baugrenzen, dass Hauptnutzungen innerhalb der Flächen mit Baugrenzen zulässig sind. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes, soweit keine anderen Festsetzungen getroffen wurden, nach § 34 BauGB.

Die Stadt Dassow hat sich im Beteiligungsverfahren mit den Hinweisen und Anregungen des Landkreises beschäftigt. Es handelt sich bei dem mit dem Plangebiet betrachteten Bereich um einen Wohnschwerpunkt. Die Art der Nutzung ist in diesem Bereich nach § 34 BauGB ausreichend und hinreichend geregelt. Im Zusammenhang mit dem im Beteiligungsverfahren genannten

Ferienwohnungen geht die Stadt Dassow davon aus, dass hier eine Prüfung im jeweiligen Einzelfall im Antragsverfahren erfolgen sollte. Dies erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt der beabsichtigten Änderung des BauGB und der Baunutzungsverordnung unter dem besonderen Aspekt des Zulässigkeitspektrums für ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes und ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nur in den Teilen des Plangebietes getroffen, in denen aus städtebaulichen Gründen eine Maßfestsetzung erforderlich ist:

- Für die straßenbegleitende Bebauung, die mit einer Baulinie zur Straße hin vorgegeben ist, die so genannte 1. Reihe, erfolgt die Bestimmung des Maßes gemäß § 34 BauGB. Im Bereich der durch die Baulinie zur Straße hin abgegrenzten straßenbegleitenden bebaubaren Flächen, im Bereich der so genannten 1. Reihe, sind Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung durch die vorhandene Bebauung hinreichend definiert, so dass keine zusätzlichen Festsetzungen erforderlich sind.
- Für rückwärtige Grundstücksteile wird durch Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze eine zusätzliche Möglichkeit der Überbauung vorbereitet, für die es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, Maßfestsetzungen zu treffen. Für die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen wird zur Rechtseindeutigkeit zusätzlich eine Vorgabe zur überbaubaren Fläche (Grundfläche/Grundflächenzahl), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Bauweise getroffen. Für rückwärtige Grundstücksteile werden Festsetzungen getroffen, weil hier zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnet werden, die hinsichtlich der Art hinreichend definiert sind, jedoch hinsichtlich des Maßes rechtseindeutiger Festsetzungen bedürfen.

Nur für diejenigen Grundstücke, auf denen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden, werden Festsetzungen zum Maß der Nutzung zur Rechtseindeutigkeit getroffen.

## **5.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2/2a BauGB)**

Für die Flächen innerhalb des Plangebietes gilt für die nicht gesondert festgesetzten Bereiche die abweichende Bauweise. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Baulängen über 50 m unzulässig sind und bis an die benachbarten Grundstücksgrenzen heran gebaut werden darf. Für diejenigen Flächen, für die die offene Bauweise gilt, wird diese im Plan festgesetzt.

Für die unmittelbar an der Straße gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich die Anwendung der abweichenden Bauweise in Anwendung des § 34 BauGB bereits aus dem

vorhandenen Bestand und der Eigenart der Umgebung. Die abweichende Bauweise, die das Unterschreiten der ansonsten geforderten Abstandsflächen zulässt, ist aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich, um die städtebauliche Struktur der „Ackerbürgerstadt“ Dassow zu bewahren. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse bleiben gewahrt, da die zusätzliche Bebauung auf den Grundstücken nicht zu einer Riegelwirkung führt, welche einen Luftaustausch, oder eine Besonnung der Grundstücke verhindern würde. Die abweichende Bauweise ist für die straßenbegleitende Bebauung, die nebeneinander stehenden Gebäude ohne Grenzabstände in der „Ackerbürgerstadt“, bereits prägend und bestimmend. Obwohl die Stadt Dassow beurteilt, dass die abweichende Bauweise im straßenbegleitenden Bereich der Grundstücke prägend und geregelt ist, wird zur Rechtseindeutigkeit die abweichende Bauweise festgesetzt; dieser Vorgehensweise wurde zur Rechtssicherheit Vorrang gegenüber der planerischen Zurückhaltung und dem Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise gegeben.

Für die zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksteil wird die offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Sofern es sich um die Erhaltung und Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz im rückwärtigen Teil von Grundstücken handelt, und eine abweichende Bauweise mit dem Heranrücken an die Grundstücksgrenzen bereits vorhanden ist, gilt auch für diese Bereiche die abweichende Bauweise.

Die offene Bauweise wird somit in der Regel festgesetzt, wenn es sich um eine Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich handelt, die nicht durch die Umgebungssituation bzw. den Bestand vorgeprägt ist.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenbegleitend durch die Festsetzung von Baulinien und auf der straßenabgewandten Gebäudeseite durch Baugrenzen für die Hauptnutzungen festgesetzt. Für die festgesetzten Baulinien gilt, dass Überschreitungen zur Straße hin unzulässig sind.

Zielsetzung der Stadt ist es, entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraßen die vorhandene straßenbegleitende Bauflucht zu bewahren. Deshalb wird die Baulinie straßenbegleitend festgesetzt. Damit kann der Erhalt der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur gesichert werden. Eine Überbauung der Baulinie ist unzulässig. Die Eigenart des Stadtbildes der Stadt Dassow kann durch die Festsetzung der Baulinien erhalten und gesichert werden.

Die rückwärtig festgelegten Baugrenzen eröffnen weitere Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten in bereits vorgeprägten Strukturen. Die Festsetzung von Baugrenzen wird als ausreichend bewertet, weil im rückwärtigen Bereich von Grundstücken keine durchgehenden Baufluchten vorhanden sind. Ursprünglich war eine Festsetzung derart enthalten, dass ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen zulässig ist. Auf diese Festsetzung kann verzichtet werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung der Baugrenzen ausreichend ist, um die Vorgaben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung zu treffen. Wenn eine Baugrenze festgesetzt ist, so dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen werden nicht geregelt und sind nicht zulässig.

Für rückwärtige Grundstücksteile werden unter Berücksichtigung der Eignung des Grundstücksbereiches Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche getroffen. Diese Festsetzungen sind nicht einheitlich, weil sie grundstücksspezifisch festgelegt werden.

#### **5.4 Städtebauliche Besonderheiten in den Planfestsetzungen**

Auf einzelne markante Punkte in der Planfestsetzung wird hier gesondert eingegangen:

- Im Baufeld 1 wird an der Einmündung der Lübecker Straße in die Ernst-Thälmann-Straße die Baulinie nicht straßenbegleitend festgesetzt, um hier bessere Sichtflächen für den Verkehr zu gewährleisten und ggf. für die Zukunft eine Platzgestaltung offen zu halten.
- Für das Baufeld 7 wird für das Flurstück 39/6, das westlich der Hermann-Litzendorf-Straße liegt, die Baulinie nicht straßenbegleitend festgesetzt, um hier eine Ausnutzung und Gestaltung gemäß bisheriger Bebauungssituation zu sichern. Der Übergang von der Lübecker Straße zur Hermann-Litzendorf-Straße soll hier durch den Rücksprung dauerhaft gesichert werden. Darüber hinaus würde aus Sicht der Stadt Dassow eine zu massive Bebauung auf dem Grundstück 39/6 ermöglicht werden können. Für den noch bebaubaren Teil auf dem Flurstück 39/6 wird im südlichen Teil des Grundstückes die Baulinie an der Straßenfront beibehalten.
- Für das Baufeld 7.1 werden unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes auch in der Tiefe größere Baumöglichkeiten auf noch unbebauten Grundstücksflächen zugelassen. Die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile ist hier durch eine Zufahrt von der Lübecker Straße gesichert. Die städtebauliche Situation ist dadurch geprägt, dass für den straßenbegleitenden Bereich Grundstücke mit einseitiger Grenzbebauung vorhanden sind, so dass die Zufahrt nach hinten gesichert ist. Unter Berücksichtigung des ohnehin schon vorhandenen größeren Überbauungsgrades wird auch festgelegt,

dass auf den noch nicht bebauten Grundstücksteilen Ergänzungsbebauungen zulässig sind. Da sich in dem westlich angrenzenden Flurstück 23/4 bereits Gebäude im Bestand befinden, konnte hier auf Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und zur Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden; ansonsten ist die städtebauliche Situation gleichartig zu beurteilen wie für das Gebiet 7.1. Da im Gebiet 7.1 die abweichende Bauweise unter Berücksichtigung des Bestandes vorgegeben ist, wird diese auch für noch unbebaute bzw. bebaubare Grundstücksanteile auf den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke berücksichtigt.

- In den übrigen Gebieten wird die straßenbegleitende Bebauung überwiegend von Gebäuden, die eine beidseitige Grenzbebauung aufweisen, geprägt. Deshalb ist hier das Erreichen hinterer Grundstücksteile überwiegend nur über Tordurchfahrten zulässig.
- Besonderheiten in der Bauflucht werden durch die Festsetzung der Baulinie berücksichtigt. Dies trifft auf die Baufelder 5, 1, 2 und 4 sowie 8 zu. Im Fall der Teilflächen 2 und 4 wird jeweils die für die Bereiche straßenbegleitende Bauflucht für die Festsetzung der Baulinie genutzt; deshalb werden versetzte Abstände für die Teilgebiete 2 und 4 in Bezug auf die Ernst-Thälmann-Straße dauerhaft gesichert.

## **5.5 Bedingtes Baurecht**

Mit der Bebauung in den festgesetzten hinteren überbaubaren Grundstücksflächen darf gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst begonnen werden, wenn gesichert ist, dass straßenbegleitend ein Vorhaben mit Hauptnutzung an der festgesetzten Baulinie genutzt oder neu errichtet wird.

Es ist zu sichern, dass die straßenbegleitende Bebauung erhalten wird und sofern eine Bebauung nicht vorhanden ist, zunächst nur die vorderen Grundstücksteile bebaut werden. Nur bei Sicherung der straßenbegleitenden Bebauung, mit einer Bebauung auf der Baulinie, ist auch eine Bebauung der hinteren Grundstücksteile zulässig. Dadurch ist die städtebauliche Eigenart des Stadtbildes der Stadt Dassow gesichert. Unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 2 BauGB würde unter Bezug auf Satz 1 Nr. 2 zu bestimmen sein, dass bauliche Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nur zulässig sind, sofern der straßenbegleitende Grundstücksteil mit einer Bebauung der Hauptnutzung an der straßenbegleitenden Baulinie gesichert ist. In anderen Fällen ist davon auszugehen, dass eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil unzulässig ist. Es handelt sich hierbei um stark bestandsorientierte Baurechte mit dem Ziel des Erhalts ortsbildprägender Strukturen.

Der Vollzug bzw. die Erfüllung der Voraussetzungen des aufschiebend bedingten Baurechts ist ohne weiteres durch den Bauherrn jederzeit zu erreichen. Deshalb können im konkreten

Einzelfall die Voraussetzungen und die Sicherung des Vollzugs des bedingten Baurechts gegeben sein.

Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen, bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Die Festsetzung wird erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß §44 BNatSchG zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan, sondern um eine Angebotsplanung. Daher ist der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen noch nicht absehbar. Deshalb ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen des Bestandes oder Abrissmaßnahmen ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – zur Zeit das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind (siehe auch Abschnitt 12 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Im Zusammenhang mit der Bewertung der Stellungnahmen des Naturschutzes im Planverfahren stellt die Stadt Dassow hiermit klar, dass durch die Festsetzung des bedingten Baurechts geregelt ist, dass im Fall des Eingriffs bzw. vor Eingriff die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung zu führen ist und die daraus ermittelten Maßnahmen durchzuführen sind. Im Zuge der Umsetzung der Planung, hier insbesondere durch entsprechende Bauvorhaben der Bauherren, sind artenschutzrechtliche Prüfungen gemäß Festsetzung des bedingten Baurechts vorzunehmen. Der Bezug auf zu fallende ältere Bäume wird entsprechend beachtet.

## **5.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des Geländes für den jeweils betroffenen überbaubaren Grundstücksteil.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt für Flächen oberhalb der Höhenlage des Bemessungshochwassers von 3,15 m ü. NHN nicht überschreiten. Für Flächen unterhalb des Bemessungshochwassers von 3,15 m ü. NHN muss die Sockelhöhe für neu zu errichtende Gebäude 0,5 m über dem Gelände liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante Rohfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante des Fertigfußbodens (Ausbau) darf der Höhe des Bezugspunktes entsprechen. Als Bezugspunkt für Gebäude, die unmittelbar an einer öffentlichen Straßen liegen, wird die Höhe des vorbeilaufenden Gehweges oder der Fahrbahn in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte des betrachteten Gebäudes festgesetzt.

Für Gebäude, die im rückwärtigen Bereich entstehen, wird der Bezugspunkt konkret im Plan festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Anforderungen des Hochwasserschutzes soweit, dass die Mindestanforderungen für Bereiche, die sich unterhalb des Bemessungshochwassers befinden mit 0,5 m über dem Gelände liegen. Damit wird den Mindestanforderungen des Hochwasserschutzes gemäß behördlichem Beteiligungsverfahren entsprochen.

Zusätzlich zur Definition der Traufhöhe wird dargestellt, dass die Höhe der Traufe in bauordnungsrechtlichem Sinne eine andere ist, als die Höhe der Traufe, mit der man umgangssprachlich den unteren Abschluss / Rand eines Daches bezeichnet, der zumeist durch eine Dachrinne begrenzt wird. Für Höhenmaße ist das konstruktive Maß zu nutzen.

Die Maßfestsetzung zur Höhe baulicher Anlagen wird nur für diejenigen Grundstücksteile getroffen, die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen liegen. Hier wird – neben der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche – auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für die Bereiche, die sich in den rückwärtigen Grundstücksteilen befinden, die nicht eindeutig vorgeprägt sind, so für die rückwärtigen Bereiche an der Ernst-Thälmann-Straße, wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m festgesetzt. In übrigen Bereichen beschränkt sich die Festsetzung auf die Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt unter Berücksichtigung eines konkreten Einmaßes der Höhenlage für rückwärtige

Grundstücksteile. Die Vermessung ist durch den ÖBVI Grünhagen, 23923 Schönberg, Lübecker Straße 26 erfolgt.

#### **5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie unzulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ist auf der Baulinie unzulässig. Für Grundstücke, die mit einem Hauptgebäude bebaut sind, dürfen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze in einem Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Baulinie errichtet werden.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um das typische Stadtbild zu bewahren. Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze sind im straßennahen Bereich nicht prägend und bestimmend. Deshalb werden sie gemäß Festsetzung ausgeschlossen. Dabei wird bestimmt, dass für straßenseitige Hauseingangsseiten zu den umlaufenden Straßen (für die Hauseingangsseiten) zur Ernst-Thälmann-Straße hin, zur Lübecker Straße hin, zur Hermann-Litzendorf-Straße hin, zur Kleinen Hirtenstraße hin, die mit den festgesetzten Baulinien zusammen fallen, Überschreitungen bzw. Überbauungen unzulässig sind. Festsetzungen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden immer im Zusammenhang mit der Errichtung eines Hauptgebäudes auf dem Grundstück gesehen. Es ist städtebauliches Ziel, die Straßenrandbebauung durch Hauptgebäude zu sichern. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ist nur im Zusammenhang mit der Realisierung des bedingten Baurechts, Sicherung einer Hauptnutzung an der straßenseitigen Baulinie, zulässig.

#### **5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Sämtliche in Bezug auf die Straße im rückwärtigen Bereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können über die straßenseitigen Teile dieser Grundstücksflächen erreicht werden und sind damit an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Dies ist durch die Bauherren dauerhaft zu sichern. Im Vorfeld der Bearbeitung fand eine Beurteilung der Bestandssituation statt. Es wurde ein Strukturkonzept entwickelt. Varianten wurden mit Betroffenen diskutiert. Es wurden Möglichkeiten für Zufahrten zur Erschließung hinterer Grundstücksteile überprüft; davon wurden planerische Ziele für die Einbindung und Bebauung hinterer Grundstücksteile abgeleitet. Verkehrsflächen werden überwiegend nachrichtlich in den Plan übernommen und stellen keine Planfestsetzung im Sinne eines Ziels dar; bis auf den Abschnitt des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiches zwischen der Lübecker

Straße und der Ernst-Thälmann-Straße, der in einen Parkplatz mündet und im Sinne einer Angebotsplanung zu beachten ist.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen werden zugunsten der jeweils betroffenen Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen erfolgt, um die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile durch Planfestsetzung dauerhaft zu sichern. Durch die Grundstückseigentümer ist jeweils zu sichern, dass über die so festgesetzten Flächen hintere Grundstücksteile erreicht werden können. Auch für diejenigen Grundstücksteile, auf denen eine hintere Bebauung zulässig ist, ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die Erreichbarkeit dauerhaft zu sichern.

## **5.9 Flächendarstellungen und sonstige Darstellungen**

Innerhalb des Plangebietes werden Baugebiete festgesetzt, die jedoch hinsichtlich der Art der Nutzung nicht definiert werden. Die einzelnen Baugebiete werden als Teilflächen mit laufender Nummer versehen. Im Zuge der Planaufstellung wurde auf die Bereiche beidseits der Kleinen Hirtenstraße verzichtet, weil die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nicht gesichert werden kann. Deshalb wird auf die Teilfläche 9 für diesen Bereich in der Kleinen Hirtenstraße, der ursprünglich vorgesehen war, gänzlich verzichtet. In der Aufzählung der Teilflächen fehlt somit die laufende Nummer 9 und es lautet in der Aufzählung ...8, 10. Die laufende Nummer der Teilflächen dient nicht zur Gliederung nach dem Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzt.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind für die Sicherung der Zufahrt hinterer Grundstücksteile für Grundstücke an der Ernst-Thälmann-Straße festgesetzt. Darüber hinaus sind Flächen, die dem Hochwasserschutz dienen im südwestlichen Planbereich entsprechend umgrenzt.

Flächen, die auf Bodendenkmalbereiche hinweisen, sind in der Planzeichnung entsprechend umgrenzt und als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Neben den Baugebieten sind Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Darüber hinaus sind die Standorte geschützter Einzelbäume nach Aufmaß standortkonkret festgesetzt.

Die Baugebiete werden nach den unterschiedlichen Teilflächen gegeneinander abgegrenzt.

Innerhalb der Planzeichnung ist der sonstige Bestand an Gehölzen, der keinem Schutzstatus unterliegt gemäß Vermessung berücksichtigt.

#### 5.10 Flächennachweis

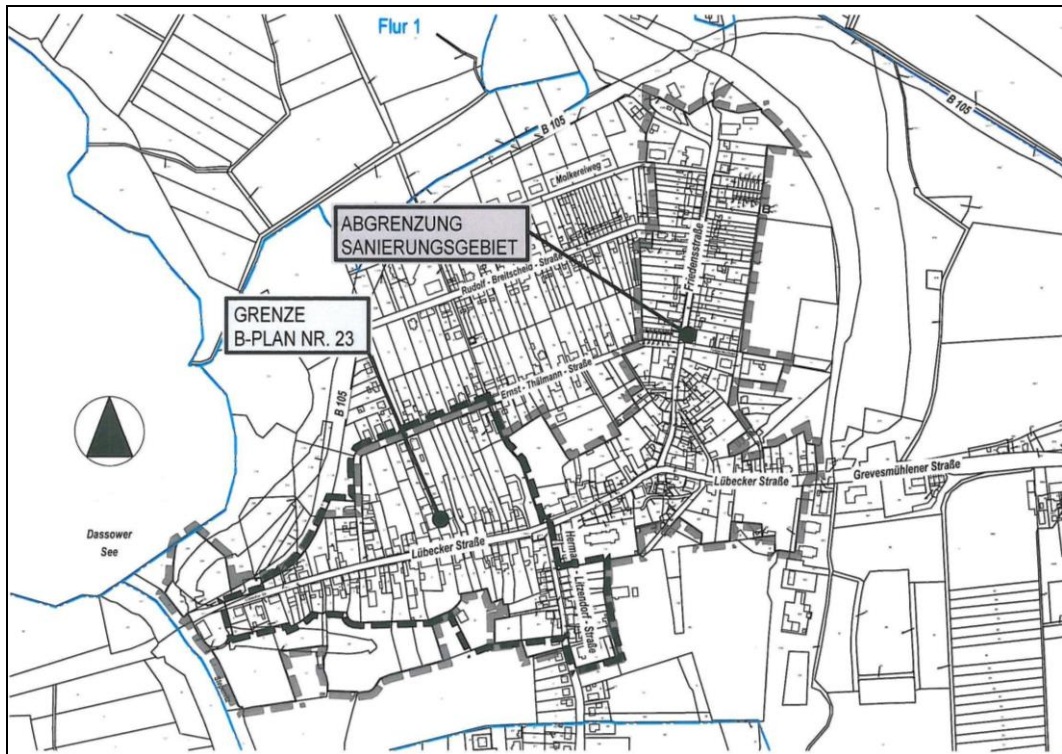
Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 9,46 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße ca. in ha</b>
Baugebiete	8,38
Überbaubare Grundstücksflächen, die Baugrenzen und/oder Baulinien umsäumt sind	3,51
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Baugebiete	0,05
Öffentliche Straßen- und Wegeflächen	1,03
<b>Flächen im Plangeltungsbereich</b>	<b>9,46</b>

#### 6. Baugestalterische Festsetzungen

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Stadt Dassow. In der beigegefügte Karte sind die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, gleichzeitig Abgrenzung der Flächen für die die Gestaltungssatzung gilt, mit der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches für den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 überlagert worden. Im Verlaufe des Planaufstellungsverfahrens ist der Teilbereich 9, Bereiche beidseits der Kleinen Hirtenstraße, aus dem Plangeltungsbereich herausgelöst worden. Aus dieser Überlagerung ist ersichtlich, dass die überwiegenden Teile des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23 innerhalb des Sanierungsgebietes liegen, für die die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten und nur untergeordnete Teile des Plangebietes nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes sind. Auch für diejenigen Flächen, die zwar im Bebauungsplan, jedoch nicht im Sanierungsgebiet und innerhalb der Gestaltungssatzung liegen, sollen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten. Dies wird durch die Stadt Dassow mit der Aufstellung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 23 festgelegt. Die Festsetzungen der

Gestaltungssatzung sind im Text Teil B berücksichtigt und gelten verbindlich für den Bebauungsplan.



Hinsichtlich der äußeren Gestaltung zur Ausbildung von Schaufenstern wurden im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens Hinweise vorgetragen. Die Stadt Dassow hat sich mit diesen Hinweisen auseinandergesetzt und belässt es bei den Vorgaben ihrer Gestaltungssatzung. Die Rahmenplanerin schreibt dazu:

„Schaufenster: In der Gestaltungssatzung wird in § 3 Fassaden unter Abs. 3 festgesetzt: „Schaufenster dürfen über höchstens 2 Achsenbreiten reichen und müssen eine seitliche Pfeilerbreite von 80 cm ... haben“. Die beigefügten Skizzen auf S. 18 (der Gestaltungssatzung) oben auf der Seite sind also beide zulässig, die darunter dargestellte Skizze mit 3 Achsen ist nicht zulässig.

Anmerkung: Da es sich bei der straßenbegleitenden Bebauung sowohl um Giebel- als auch Trauptypen handelt, kann hier eine Hauseingangstür / Ladeneingangstür ebenfalls im Erdgeschossbereich liegen, die im historischen Fall mittig liegt und das Schaufenster teilt. Außerdem wird sich voraussichtlich kein Investor für ein Ladengeschäft finden, sondern eher der Rückbau vorhandener Schaufenster erfolgen.“

In der Gestaltungssatzung ist eine Festsetzung zur Sockelhöhe dargestellt. Es handelt sich jedoch nicht um diejenige Sockelhöhe, die Höhenbezug im Text (Teil B) darstellt. Unter den gestalterischen Festsetzungen ist für Fassaden unter II.1 Fassadensockel genannt. Der Sockel ist nicht gleichbedeutend mit der Sockelhöhe der

Höhenfestsetzung. Dies wird zur Klarstellung des Sachverhaltes ergänzt.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Stellungnahme der Rahmenplanerin der Stadt Dassow, Guhr Stadtplanung und Architektur, Hauptstraße 28, 23923 Palinen. Eine Übernahme ist die Begründung erscheint aufgrund des Stellungnahmeverfahrens geboten.

Hinsichtlich der Ausbildung der Dächer wird klargestellt, dass die Zulässigkeit von Weichbedachung nicht im planungsrechtlichen, sondern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären ist.

Die Stadt Dassow hat sich auch mit der Forderung, dass die Dachgauben in vertikalen Achsen der Fassaden liegen müssen, im Widerspruch zu der Forderung nach § 32 Abs. 5.2 LBauO M-V beschäftigt, wonach Dachaufbauten / Gauben mindestens 1,25 m von Wänden entfernt sein müssen. Dieser Widerspruch zwischen Achse und Mindestabstand 1,25 m von Wänden ist bauordnungsrechtlich zu entscheiden. Die Festsetzung der Eindeckung der Gauben kann mit Tafeln in ziegelrotem oder schiefergrauem Farbton präzisiert werden. Verglast bezieht sich auf alle Außenflächen der Gaube. Der Mindestabstand der Gaube und Traufhöhe kann auch mit 1,25 m angegeben werden.

Für die Kämpferhöhe von Fenstern sollte im oberen Drittel der Fensteröffnungen liegen.

Werbeanlagen und Vorbauten sind so zu präzisieren, dass Sonnenschutzanlagen als Markisen oder Glasvordächer zulässig sind. Ausleger sollten 1,25 m nicht überschreiten.

Balkone sollten nur seitlich, nicht zur Straße hin, angebracht werden (Straßenseite ist nicht seitlich). Balkonüberdachungen sind erlaubt.

Es wird in dieser Begründung hervorgehoben, dass die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB auch dann als verbindlich gelten soll, wenn das Sanierungsrecht aufgehoben wird. Der Erhalt der historischen Gebäude in Dassow hat aus städtebaulichen Gründen Vorrang vor Abbruch und Neubau. Auch wenn eine Förderung über Städtebaufördermittel entfällt, kann die Modernisierung des Bestandes aus KfW-Mitteln weiterhin gefördert werden.

Im Zusammenhang mit der Auswertung des Stellungnahmeverfahrens wird dargestellt, dass Tordurchfahrten und Tore grundsätzlich zulässig sind, weil im Bestand (Ackerbürgerhöfe) häufig vorhanden. Also ist auch eine Zufahrt auf das Grundstück 67, Hermann-Litzendorf-Straße 11, möglich. Im Zusammenhang mit einer Stellungnahme zu Fassadenöffnungen zum Grundstück 67, Hermann-Litzendorf-Straße 11, wird hier dargestellt, dass das Haus

Hermann-Litzendorf-Straße 9 jünger ist als der historische Bestand (ca. 1900 anstatt 17. bis 19. Jahrhundert). Es ist ein typisches Wohngebäude mit großen Fensteröffnungen und nicht typisch für die bäuerlichen Fassaden der Ursprungsbauzeit. Die Gestaltungssatzung bezieht sich auf die Charakteristika der Fassaden. Es werden nicht alle Varianten ermöglicht.

Im Teil B-Text werden hinsichtlich der Baugestaltung unter Punkt 5 nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern Festsetzungen zu Ordnungswidrigkeiten getroffen. Zuwiderhandlungen gegen die gestalterischen Festsetzungen in den Gliederungspunkten II.1 bis II.4 des Teil B können geahndet werden.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- entgegen II.1 handelt,
- entgegen II.2 Gauben größer als 1/3 der Trauflänge oder als 3 Meter errichtet und sie nicht in die vertikalen Achsen der Fassade einordnet,
- entgegen II.2 Dachflächenfenster auf den von öffentlich zugänglichen Flächen aus einsehbaren Dachflächen einbaut,
- entgegen II.3 Fenster nicht unterteilt, wenn die Scheibengröße 0,8 qm übersteigt, und
- entgegen II.3 Fensterprofile verwendet, die seitliche breite als 11 cm oder am Mittelpfosten breiter als 14 cm sind,
- entgegen II.3 Fenster einbaut, die zwischen die Scheiben eingelegte Scheinsprossen aufweisen,
- entgegen II.4 Werbeanlagen anbringt, die größer als ein Quadratmeter sind oder leuchtende Werbeanlagen mit wechselndem Licht errichtet.

## **7. Verkehrerschließung**

### **7.1 Fließender Verkehr**

Für die verkehrliche Anbindung der Grundstücke werden die vorhandenen Straßen und Verkehrsflächen im öffentlichen Raum genutzt. Zusätzlich werden an der Ernst-Thälmann-Straße Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Ergänzung rückwärtiger Grundstücksteile festgesetzt. Für die darüber hinaus auf rückwärtigen Grundstücksteilen gemäß Festsetzung zulässige Bebauung kann die Erreichbarkeit der hinteren Grundstücksteile über die vorderen Grundstücksteile durch Bewahrung entsprechender Zufahrten durch die Eigentümer gesichert werden. Auf gesonderte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde hier verzichtet. Dies ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Gesichert ist lediglich, dass die Zufahrt hinterer Grundstücksteile gewährleistet werden kann.

Zusätzlich wird auf einem Teilabschnitt zwischen der Lübecker Straße und der Ernst-Thälmann-Straße ein Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Bei der Festsetzung des Verkehrsberuhigten Bereiches wird an der Lübecker Straße in die Platzgestaltung, die sich vor Ort darstellt, durch Planfestsetzung eingegriffen. Hier gilt es für die Stadt, zunächst die festgesetzten Flächen dauerhaft für eine öffentliche Nutzung zu sichern. Inwiefern später die Platzgestaltung an der Lübecker Straße verändert werden darf, bedarf der weiteren Prüfung und Beurteilung in konkreten Antragsverfahren. Zunächst ist durch Festsetzung zu sichern, dass auch in der Zukunft hintere Grundstücksteile verkehrlich an die örtliche Hauptverkehrsstraße angebunden werden können. Für die Herstellung von Verkehrsflächen wäre in jedem Fall der Rückbau der Garagen, wie auch im Plan gekennzeichnet, erforderlich. Während ursprünglich die Anbindung von Wohngrundstücken beabsichtigt war, ist nun im Bereich zwischen der Lübecker Straße und der Ernst-Thälmann-Straße die Schaffung von Parkplätzen vorgesehen. Es handelt sich um Flächen, die in Verfügbarkeit der Stadt sind. Deshalb wird eine Verlagerung des Nachweisverfahrens für ausreichenden Schallschutz auf das Baugenehmigungsverfahren verlegt. Aus Sicht der Stadt Dassow ist die Fläche ausreichend groß bemessen. Im Zufahrtbereich am Volkshaus ist das WC bei dem genannten Platz an der Lübecker Straße dauerhaft zu erhalten. Inwiefern Eingriffe in den Baumbestand erforderlich sind, ist der weiteren Detailplanung überlassen. Gegebenenfalls ist Grundstückserwerb durch die Stadt Dassow zur Bewahrung des Baumbestandes notwendig.

## **7.2 Ruhender Verkehr**

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken bereit zu stellen. An den öffentlichen Straßen und Wegen in der Stadt Dassow bestehen Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrzeugen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde überprüft, zusätzliche Flächen für Parkplätze festzusetzen. Während ursprünglich von dieser Planungsabsicht Abstand genommen worden war, wird nun wie oben dargestellt die Schaffung von Parkplätzen im Bereich zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und Lübecker Straße auf städtischen Flächen vorgesehen. Weitere Möglichkeiten sieht die Stadt zur Einordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr in folgenden Bereichen.

Die Stadt sieht im Bereich der Lübecker Straße auf dem Flurstück 202/4 die Option bzw. die Möglichkeit für die Reservierung von Flächen für Stellplätze bzw. Parkplätze. Gegebenenfalls bietet sich durch eine ansprechende Gestaltung im Bereich der Lübecker Straße 31 (Flurstück 202/2) im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit zur Herstellung von Park-/Stellplätzen. Auf eine Festsetzung einer gesonderten Fläche für den ruhenden Verkehr wurde für die beiden genannten Flurstücke zu gegenwärtigem Zeitpunkt verzichtet. Die derzeitigen Festsetzungen ließen die Herrichtung einer Park- und Stellplatzanlage nur bei Errichtung eines straßenbegleitenden Hauptgebäudes zu; darüber hinaus wären die Emissionen einer

solchen Park- und Stellplatzanlage auf das zulässige Maß zu begrenzen.

### **7.3 Geh- und Radwege**

Auf der Grundlage des „Regionalen Radwegekonzeptes Westmecklenburg“ wurden entlang der Lübecker Straße regionale und überregionale touristische Radwege ausgewiesen. Hier verläuft der regionale Radwanderweg „R24 Ehemalige Deutsche Grenze“ und der überregionale bedeutsame „Westliche Backstein Rundweg“. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt im Plan.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser)**

Die gesamte Stadt Dassow wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) gemäß gültiger Wasser- und Entwässerungssatzung des ZVG mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Dassow versorgt. Die Trinkwasserversorgung des gesamten Gebietes ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten möglich.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises hat mitgeteilt, dass der Bereich des Bebauungsplangebietes keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Voraussetzung zur Sicherung der Erschließung ist, dass die Grundstücksanschlüsse hergestellt werden und Vereinbarungen mit dem ZVG abgeschlossen werden. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des Planes keine Kosten entstehen.

Bei Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließungsträger die Kosten zu übernehmen. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsmaßnahmen eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Im Zuge der einzelnen Bauvorhaben sind insbesondere auf den privaten Flächen die Regenwasserableitungen mit dem Zweckverband abzustimmen. Eine grundsätzliche Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Stadt Dassow mit dem ZVG vorbereitet.

Auf der Grundlage der bestehenden Entwässerungskonzeption des ZVG ist eine zentrale Abwasseranlage (Kläranlage) in Dassow

errichtet worden und in Betrieb. Das anfallende Schmutzwasser ist über Leitungen in die zentrale Abwasseranlage abzuleiten. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden.

Bisher lag die bedingte Zustimmung des ZVG für die Planungsabsichten vor. Vor Satzungsbeschluss ist die Regenwasserableitung der geplanten bebaubaren Grundstücke zu klären sowie entsprechende Nachweise zu erbringen. Die Stadt hat hier die innere Verdichtung des Plangebietes vorgesehen. Umfassende Neubebauungen bzw. Erschließung von neuen öffentlichen Straßen und Wegen sind nicht vorgesehen. Auf Privatgrundstücken sind die erforderlichen Anlagen zur Ableitung jeweils durch den Bevorteilten herzustellen. Generell geht die Stadt davon aus, dass das Leitungssystem im öffentlichen Raum die Anforderungen, die sich aus der Nachverdichtung für die Oberflächenwasserbeseitigung ergeben, erfüllen kann. Ergänzende Regelungen werden durch die Stadt Dassow im nachfolgenden dargelegt.

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden. Können zu bebauende Grundstücke nur unter Inanspruchnahme von vor- bzw. nachgelagerten Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben.

Für alle zu verlegende Leitungen zur Erschließung des Gebietes ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die Regelungen gemäß Merkblatt W 403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze“ zu beachten sind. Insbesondere sind im Leitungsbereich die geforderten Schutzstreifen zu gewährleisten. Zu beachten ist ebenfalls, dass innerhalb des Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden dürfen. Der Schutzstreifen ist von Bewuchs, der den Betrieb und die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen kann, wie z. B. tiefwurzelnde Gehölze, freizuhalten. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkfläche ist möglich. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig, was insbesondere in der Bauphase berücksichtigt werden muss. Eventuell vorgesehene Geländeänderungen sind nur nach Zustimmung durch den ZVG möglich. Für alle Anlagen des ZVG, an denen höhenmäßige Veränderungen, Umverlegungen, Dükerungen, Lageveränderungen u. dgl. vorgenommen werden, sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu übergeben.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung der DVGW-

Arbeitsblattes GW 125. Diese Regelungen sind insbesondere bei den Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich wie auch im privaten Bereich zu beachten, wobei die Standorte der Einzelbaumbepflanzungen rechtzeitig mit dem ZVG abzustimmen sind.

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung ergeben sich Möglichkeiten für die zusätzliche Bebauung von Hauptnutzungen und zusätzliche Versiegelungen der Flächen. Die Kapazitäten des vorhandenen Regenwasserkanals in der Lübecker Straße sind gemäß Stellungnahme des ZVG erschöpft. In diese Betrachtung ist ebenfalls der Auslaufbereich in das Gewässer II. Ordnung einzubeziehen. Deshalb sind die Details der Niederschlagswasserbeseitigung gesondert mit den zuständigen Mitarbeitern der unteren Wasserbehörde, des Wasser- und Bodenverbandes und des ZVG abzustimmen. Die Hydraulik und konkrete Maßnahmen zur Sicherung der Ableitung des Regenwassers sind abzustimmen.

Um Überspannungen des Leitungssystems zu vermeiden, planen der Zweckverband Grevesmühlen und die Stadt Dassow eine Erneuerung des Regenwasserkanals in Teilbereichen der Lübecker Straße. Die Häuser in der Lübecker Straße Nr. 4, 6a und 8 sind besonders von Regenwasserüberflutungen und Rückstau betroffen, da hier die Keller bis Erdgeschosseseingangshöhe mit Wasser überflutet wurden. Da es wiederholt zu Rückstauerscheinungen und Überstauungen der Lübecker Straße mit angrenzenden Grundstücken (unterer Bereich zwischen Speicher und Kreuzung B 105) kommt, ist eine Umverlegung des Regenwasserkanals in Höhe Hausnummer 20 in südliche Richtung mit Kreuzung des Hochwasserschutzdammes (Vorfluter 7/B32/B1) vorgesehen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme kann die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden und ein bedingtes Baurecht in Bezug auf die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach Durchführung der Maßnahme, deren Förderung in Aussicht gestellt wurde, nicht mehr notwendig.

Das Niederschlagswasser des Plangebietes wird als gering verschmutzt eingestuft, so dass sich daraus kein Behandlungserfordernis ableitet.

Die Stadt Dassow gehört zum Wasser- und Bodenverband "Stepenitz/Maurine". Das Gemeindegebiet ist dem Einzugsgebiet 9628 Stepenitz zugeordnet. Die Unterhaltungslast für Gewässer II. Ordnung obliegt dem jeweils zuständigen Wasser- und Bodenverband. Die Vorflut für den Bereich bilden gemäß Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes die Gewässer 30/2, 30/2/B1 und 30/3, die sich in Unterhaltungspflicht des WBV befinden. Diese grenzen an das Plangebiet. Im unmittelbaren Bereich befinden sich keine Gewässer II. Ordnung in Unterhaltungspflicht des WBV. Für die Bepflanzungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des

WBV eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird, mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten ist und Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen freigehalten werden.

Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht erfolgt. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (Flächenkollektoren oder Wärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG ein Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

## **8.2 Energieversorgung**

Die Stadt Dassow, einschließlich der Ortsteile, wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Bei Umverlegungen von Leitungen, ist rechtzeitig ein Antrag an die E.ON edis AG zu stellen. Die E.ON edis AG hat im Planverfahren Unterlagen mit dem Leitungsbestand zur Verfügung gestellt. Diese werden Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Detailabstimmungen sind mit der E.ON edis AG im Zuge der Vorbereitung von Maßnahmen zu führen. Im Zuge von Bauvorhaben sind die Leitungsanforderungen jeweils einzelfallbezogen abzufragen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließung (mindestens 14 Tage vorher) unterrichtet werden. Erforderliche Anlagen zum Leitungsbestand werden dann übersendet. Zur Festlegung für die zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.ON edis AG eine Vereinbarung abzuschließen. Eine Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz ist einzureichen. Diese ist mindestens 16 Wochen vor der gewünschten Inbetriebnahme mit einem Lageplan Maßstab M 1: 500 einzureichen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Es wird eingeschätzt, dass dazu keine zusätzlichen Flächen im öffentlichen Raum erforderlich sind. Für den Bedarfsfall wird eingeschätzt, dass auch im öffentlichen Raum erforderliche Flächen und Anlagen bereitgestellt werden können. Die erforderlichen

Grundstücksanschlüsse sind zwischen privatem Vorteilnehmer und der E.ON edis AG abzustimmen.

Die allgemeinen Anforderungen der E.ON edis AG zum Schutz der Leitungen sind zu beachten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung durchzuführen. Zu Kabeln und elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche unzulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die E.ON Hanse AG hat mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der E.ON Hanse AG vorhanden sind. Die regionalen bzw. überregionalen Versorger mit Gas wurden beteiligt.

Die Stadt Dassow wird durch die Stadtwerke Lübeck GmbH mit Erdgas versorgt. Eine Versorgung der zusätzlichen Grundstücksteile im rückwärtigen Bereich ist möglich, sofern die Hausanschlüsse hergestellt werden. Hierzu sind Abstimmungen mit der Energie und Wasser Lübeck GmbH erforderlich. Die Stadtwerke Lübeck Netz GmbH hat mitgeteilt, dass das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEWärmeG) seit dem 1. Januar 2009 in Kraft ist. Die Stadtwerke Lübeck GmbH bietet auch Lösungen an, z. B. Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk), die neben der Einzelobjektversorgung als entsprechende Nahwärmeoption zu betrachten sind.

### **8.3 Fernsprechversorgung**

Dassow ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen.

Die Deutschen Telekom AG hat mitgeteilt, dass keine Einwände zu den Planungszielen bestehen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Aus Gründen der Aktualität wurde auf die Überlassung von Bestandsplänen verzichtet. Für die Ableitung der Planungsziele ist es auch nicht grundsätzlich erforderlich, da ohnehin davon auszugehen ist, dass diese Leitungen maßgeblich im öffentlichen Straßenraum liegen.

Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet dem zuständigen Ressort so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 BauGB zu erstatten.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Anlagen ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende in die genaue Lage dieser Anlagen (durch PTI 23, Bauherrenberatung, Parchim) einweisen lässt, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Wartungs- und Montagearbeiten an den Anlagen der Deutschen Telekom nicht zu behindern. Hierbei ist die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH spätestens 2 Wochen vor Baubeginn bei der zuständigen Stelle aktuelle Informationen einholen. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Im Zusammenhang mit geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Einer Überbauung der Anlagen wird durch die Telekom grundsätzlich nicht zu gestimmt, da dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

#### **8.4 Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist aus dem öffentlichen Netz der Wasserversorgung vorgesehen.

Löschwassermengen kann der Zweckverband nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Da es sich um eine Innenverdichtung handelt, geht die Stadt davon aus, dass die Löschwasserbereitstellung aufgrund der bestehenden Vereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem ZVG gesichert ist. Die Löschwasserversorgung kann somit gesichert werden.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen der örtlichen Feuerwehr entsprechend zu beachten:

- Feuerwehrezufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzungen gekennzeichnet sein.
- Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen jederzeit freigehalten werden (im Winter von Eis und Schnee).
- Die Feuerwehrezufahrt muss mit der übrigen öffentlichen Verkehrsfläche nach mindestens zwei Seiten in Verbindung stehen (keine Sackgasse).
- Straßenbreite entsprechend für die Anfahrt und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen von mindestens 3,5 m Breite (bei Kurven mindestens 5,0 m) und einer möglichen Gesamtbelastung von mindestens 200 KN, Achslast von mindestens 100 KN und Auflagedruck von mindestens 80 N/cm<sup>2</sup>.
- Wendekreisdurchmesser von mindestens 21 m.
- Ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus einem ausreichenden Hydrantennetz (mindestens 48 m<sup>3</sup> je Stunde) oder/und noch zu errichtenden Feuerlöschteiche nach DIN.

Wendeanlagen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Anforderungen an die Bemessung für Feuerwehrfahrzeuge sind nicht zu beachten. Auf dem Parkplatz der zwischen der Lübecker Straße und der Ernst-Thälmann-Straße festgesetzt ist, ist ausreichend Möglichkeit zum Wenden im Bedarfsfall gegeben.

Der Löschwasserbedarf ist aus dem Versorgungsnetz für Löschwasser vorgesehen.

Durch das Sachgebiet Brandschutz des Landkreises Nordwestmecklenburg wurden folgende Vorgaben zum Brandschutz getroffen:

- Zufahrten sind als befahrbare öffentliche Verkehrsflächen sowie erforderliche interne Erschließungsstraßen entsprechend Vorgabe der DIN 1409 ausreichend zu bemessen.
- Keine Stelle einer möglichen Bebauung darf weiter als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen

Verkehrsfläche oder einer anderen öffentlich-rechtlichen Zufahrt auf Grundstücken entfernt sein.

- Feuerwehzufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden können. Sofern Feuerwehzufahrten über Decken von Kellerräumen, Tiefgaragen o.ä. geführt werden müssen, sind diese baulichen Anlagen nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) zu bemessen. Grundsätzlich sind Feuerwehzufahrten und Durchfahrten gradlinig zu führen. Sie müssen eine Mindestbreite von mindestens 3,00 m, Durchfahrten eine Höhe von mindestens 3,50 m haben.

Die Stadt Dassow sieht auch in den Fällen, in denen die Bebauung geringfügig über die 50 m hinausgeht, eine Vereinbarkeit mit den Zielen des Sachgebietes Brandschutz des Landkreises. Es handelt sich in den genannten Fällen zumeist um bereits bebaute Flächen. Eine detaillierte Betrachtung ist im jeweiligen Bauantrag- und Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen.

## **8.5 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Im Plangebiet ist überwiegend vorgesehen, die Grundstücke über vorhandene Straßen und Wege zu erschließen. Deshalb wird hier klargestellt, dass Abfallbehälter und ggf. Sperrmüll aus den rückwärtigen Grundstücksteilen grundsätzlich an den jeweiligen übergeordneten Straßen bereit gestellt werden müssen. Diese Regelung gilt auch für die übrigen Stichstraßen, z. B. beidseitig des Baufeldes 6. Für die Kleine Hirtenstraße gilt die Anforderung zur Bereitstellung der Müllbehälter am Entsorgungstag ebenso.

Für den verkehrsberuhigten Bereich zwischen Lübecker Straße und Ernst-Thälmann-Straße wird eine Wendemöglichkeit berücksichtigt. Dabei wird der maximale Flächenbedarf festgesetzt. Die Ausbildung der Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge ist auch nach Bild 59 der RAST 06 möglich.

## **9. Immissionsschutz**

### **9.1 Lärmimmission**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Stadt gibt der Innenentwicklung im Altstadtbereich Vorrang vor einer Außenentwicklung. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden durch die Stadt Dassow nicht getroffen. Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow rücken festgesetzte überbaubare Flächen nicht näher an die B 105 heran als bisher bereits überbaute Flächen. Unter Berücksichtigung der Nähe zur B 105 wurden im Baufeld 1 die rückwärtigen Baugrenzen an die bereits vorhandene Bebauung angepasst. Zusätzliche Baurechte über die vorhandenen rückwärtigen Bebauungen hinaus, werden durch die Planung nicht begründet.

Im erneuten Entwurf 2016 wurden Parkplätze im Bereich zwischen Lübecker Straße und Ernst-Thälmann-Straße festgesetzt. Es handelt sich hier um Flächen auf städtischen Grundstücken. Die Stadt wird zu gegebenem Zeitpunkt überprüfen und nachweisen, dass keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen von der Nutzung des Parkplatzes ausgehen. Hierzu ist unter anderem ein Schallgutachten geeignet, um die Nachweise zu führen.

### **9.2 Geruchsmission**

Beeinträchtigungen durch Gerüche sind unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt nicht zu erwarten.

### **9.3 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Die Stadt Dassow nimmt den Hinweis auf aus der Stellungnahme des StALU vom 09.02.2011, dass im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch das StALU genehmigt bzw. angezeigt wurden, vorhanden sind.

## **10. Realisierung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Umfassende Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Zeitliche Vorgaben für die Bebauung bestehen nicht. Es ist lediglich zu sichern, dass die vorderen Grundstücksteile, straßenbegleitend auf der Baulinie bebaut werden und erst im 2. Schritt hintere Grundstücksteile bebaut werden können. Die vorhandene Stadtstruktur darf nicht beeinträchtigt werden.

## 11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 11.1 Denkmale

#### 11.1.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Denkmale nachrichtlich übernommen und berücksichtigt. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmale ausreichend berücksichtigt werden, sind die Denkmale in der Satzung über den Bebauungsplan nachrichtlich berücksichtigt. Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind die in der Liste aufgeführten Baudenkmale bekannt. Sie sind in der Satzung entsprechend gekennzeichnet. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (Abs. 1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (Abs. 6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Bei weiteren Planungen ist die Denkmalbehörde zu beteiligen. Eine diesbezügliche Beratung gibt das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der vorgesehenen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum folgende Baudenkmale bekannt:

Dassow	Lübecker Straße	Kirche	Gemarkung Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 50	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 64	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 66	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Ernst-Thälmann-Str. 68	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Hermann-Litzendorf-Str. 13	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Hermann-Litzendorf-Str. 21	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 8	Wohn- u. Geschäftshaus mit Wirtschaftsgebäude	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 10/12	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 11	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 15	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 20	Wohnhaus	Dassow 130152

Dassow	Lübecker Straße 21	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 22	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 22	m. Scheune	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 26	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 33	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 35	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 39	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 40	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 41	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 43	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 50	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 54	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 54	m. Hintergebäude	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 56	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße 58	Wohnhaus	Dassow 130152
Dassow	Lübecker Straße	Speicher	Dassow 130152

### 11.1.2 Bodendenkmale

Für Vorhaben im Bereich des Bodendenkmals ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Das Bodendenkmal ist gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, nachrichtlich im Plan berücksichtigt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation des gekennzeichneten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen gibt die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation von

Bodendenkmale kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

## **11.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Frist für eine fachgerechte Untersuchung kann im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

## **11.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

## **11.4 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Die zuständige untere Abfallbehörde hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Durch eine Negativauskunft wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastenverdächtige Fläche begründen können, übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen,

Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet.

### **11.5 Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht ausgeschlossen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK) gegen Gebühr erhältlich.

### **11.6 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Der Landkreis hat als zuständige Behörde mitgeteilt, dass zu den aus dem Abriss der vorhandenen Gebäude ergebenden Belangen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Stellung bezogen wird.

### **11.7 Bodenschutz**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

### **11.8 Anforderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und der Ver- und Entsorgungsträger**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung für rückwärtige Grundstücke sind Baulasten zugunsten der berührten Ver- und Entsorger und der betroffenen Nutzer bzw. Eigentümer der Grundstücke vorzusehen. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist entsprechend zu sichern. Diese sind im Detail entsprechend abzustimmen. Im Baugenehmigungsverfahren sind hierfür die Voraussetzungen zu schaffen.

### **11.9 Hinweis zu Bepflanzungen seitens der Ver- und Entsorgungsträger**

Eine Bepflanzung der Ver- und Entsorgungstrassen ist unzulässig. Die Ver- und Entsorger (Zweckverband Grevesmühlen, Telekom, ... ) haben darauf hingewiesen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung der entsprechenden Regelungen bzw. Regelwerke der Ver- und Entsorgungsträger. Diese Regelungen sind insbesondere bei Baumpflanzungen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich zu beachten.

### **11.10 Hinweise des Landesamtes für innere Verwaltung**

Durch das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern wurde darauf hingewiesen, dass Festpunkte im Plangebiet zu beachten sind. Die Festpunkte werden nachrichtlich im Plan berücksichtigt.

Die Lage der Festpunkte wurde entsprechend Stellungnahme berücksichtigt. Die Festpunkte sind in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“). Lagefestpunkte („TP“) haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf gesondert informiert wird. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V, Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2009 (GVOBl. M-V S. 261) gesetzlich geschützt. Die Anforderungen des Gesetzgebers sind zu beachten.

### **11.11 Hochwasserschutz**

Gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg ist der Hochwasserschutz für die Stadt Dassow gesichert. Für die Stadt Dassow ist der Ausbau des Hochwasserschutzsystems als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee im Bereich Dassower See von 3,15 m ü. NHN grundsätzlich gewährleistet ist. Die Bemessungshochwasserlinie von 3,15 m ü. NHN wird in den Plan nachrichtlich aus dem Kartenauszug der Bestands- und Handlungsempfehlungsdokumentation Hochwasserschutzanlagen Ostseeküste in Westmecklenburg übernommen, in der diese Höhenlinie gekennzeichnet ist. Das Eintreten höherer Sturmfluten oder ein Versagen der Küstenschutzanlagen ist aber nicht ausgeschlossen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Küstenschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Der westliche Teil des Plangebietes befindet sich höhenmäßig unter dem BHW, so dass eine Beeinträchtigung durch Hochwasser nicht ausgeschlossen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Küstenschutz- bzw. Wasserwirtschaftliche Anlagen des Landes M-V (Deich Dassow Stepenitz, Hochwasserschutzwand Dassow, Pegel Dassow). Die Funktionsfähigkeit und Unterhaltung dieser Anlagen darf zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden. Gemäß § 74 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen mindestens 3 m breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Die Anlagen wurden soweit wie möglich durch die Stadt

Dassow im westlichen Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 5/3 und 7/5 festgesetzt. Weitere Anlagen befinden sich nicht im Plangebiet.

Ergänzend zu den Ausführungen des StALU Westmecklenburg hat der Landkreis mit dem Fachdienst Umwelt folgendes mitgeteilt:

„Das B-Plangebiet befindet sich mit der westlichen Ortsrandbebauung teilweise im Grenzbereich hochwassergefährdeter Flächen. Als Vergleichsmöglichkeit möchte ich die Ostseehochwasserstände in cm über PN vom 13.10.1872 bei Wismar mit 784 cm und von 03.11.1995 mit 702 cm angeben. Als Bemessungshochwasserstand berechnet bis 2070 wird durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie eine Höhe von 3,20 m bezogen auf NN angegeben. Diese Angabe dient nur als grober Richtwert und soll zur Orientierung in solchen Bereichen beitragen.“

Das StALU Westmecklenburg hatte in seiner Stellungnahme vom 5. August 2011 mitgeteilt, dass das Flurstück Gemarkung Dassow, Flur 1, Flurstück 5/3 Landeseigentum ist und durch das StALU Westmecklenburg vertreten wird. Es handelt sich um den Küstenschutzdeich Dassow. Bei Inanspruchnahme bzw. Kreuzung dieses landeseigenen Flurstücks ist nach Beendigung der Baumaßnahme ein Gestattungsvertrag mit anschließender Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch für das Land M-V abzuschließen.

Das StALU Westmecklenburg, Abteilung Naturschutz, Wasser- und Boden hatte in seiner Stellungnahme vom 05.08.2011 mitgeteilt:

„Durch weitere Setzung des Untergrundes der Deiche ist die Sollhöhe der Deiche teilweise nicht gegeben. Das Land plant derzeit die Sanierung der Deiche und wird die Arbeiten in den nächsten Jahren umsetzen. Ich empfehle die Übernahme der Bemessungshochwasserlinie von 3,15 mNHN in den Plan. Dazu liegt ein Kartenauszug aus der Bestands- und Handlungsempfehlungsdokumentation Hochwasserschutzanlagen Ostseeküste in Westmecklenburg bei, in der diese Höhenlinie gekennzeichnet ist (diese wird zum Gegenstand der Verfahrensunterlagen Anmerkung der Stadt Dassow). Ebenfalls empfehle ich für die neu zu errichtenden Gebäude die Fußbodenoberkante auf das BHW zu legen, zumindest 0,5 m über dem Gelände.“

Die Stadt Dassow ist diesem teilweise gefolgt und sieht die Höhenlage im Bereich des Bemessungshochwassers mit 0,5 m über Gelände für Neubebauungen vor.

#### **11.12 Hinweise der Wehrbereichsverwaltung Nord**

Die Wehrbereichsverwaltung Nord hat mit ihrer Stellungnahme vom 18.07.2011 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im Wirkungsbereich der Verteidigungsanlage Elmenhorst liegt, jedoch keine Bedenken bestehen.

## 12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

### Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

### Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5

BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *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** (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *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 nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

#### Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der

Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Eventuelle Vergrämungen von Brutvögeln- insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten- bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

### **I alle wildlebenden Vogelarten**

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, Arten wie Amsel, Blaumeise, Bachstelze, Hausrotschwanz, Kohlmeise vorkommen oder brüten. Die Brutplätze können sich im Bereich der privaten Gärten, innerhalb geplanter Baufelder befinden. An bzw. in den Gebäuden können Mehl- bzw- Rauchschnalben nisten.

Der Plangeltungsbereich ist dabei lediglich als Teilhabitat anzusehen, da das Gesamthabitat auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-** Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

**III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-** Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
<b>Gefäßpflanzen</b>	Angelica palustris	<b>Sumpf-Engelwurz</b>	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Apium repens	<b>Kriechender Scheiberich, - Sellerie</b>	
	Cypripedium calceolus	<b>Frauenschuh</b>	
	Jurinea cyanoides	<b>Sand-Silberscharte</b>	
	Liparis loeselii	<b>Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut</b>	
	Luronium	<b>Schwimmendes</b>	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	natans	<b>Froschkraut</b>	
<b>Weichtiere</b>	Anisus vorticulus	<b>Zierliche Tellerschnecke</b>	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Unio crassus	<b>Gemeine Flussmuschel</b>	
<b>Libellen</b>	Aeshna viridis	<b>Grüne Mosaikjungfer</b>	
	Gomphus flavipes	<b>Asiatische Keiljungfer</b>	
	Leucorrhinia albifrons	<b>Östliche Moosjungfer</b>	
	Leucorrhinia caudalis	<b>Zierliche Moosjungfer</b>	
	<i>Leucorrhinia</i>	<b>Sibirische</b>	
	Leucorrhinia pectoralis	<b>Große Moosjungfer</b>	
<b>Käfer</b>	Cerambyx cerdo	<b>Heldbock</b>	Da keine entsprechenden Eichenbestände vorhanden sind ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Dytiscus latissimus	<b>Breitrand</b>	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Graphoderus bilineatus	<b>Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer</b>	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen
	Osmoderma eremita	<b>Eremit, Juchtenkäfer</b>	Bevorzugte Baumarten sind Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Da von diesen Baumarten nur jeweils wenige, jüngere Exemplare vorhanden sind, ist das Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
<b>Falter</b>	Lycaena dispar	<b>Großer Feuerfalter</b>	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lycaena helle	<b>Blauschillernder Feuerfalter</b>	
	Proserpinus proserpina	<b>Nachtkerzenschwärmer</b>	
<b>Fische</b>	Coregonus oxyrinchus <sup>01)</sup>	<b>Nordseeschnäpel</b>	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	<i>Acipenser sturio</i>	<b>Europäischer Stör (Erg Mai09)</b>	
<b>Lurche</b>	Bombina bombina	<b>Rotbauchunke</b>	Für die Artengruppe der Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet keinen optimalen Lebensraum dar.
	Bufo calamita	<b>Kreuzkröte</b>	
	Bufo viridis	<b>Wechselkröte</b>	
	Hyla arborea	<b>Laubfrosch</b>	
	Pelobates fuscus	<b>Knoblauchkröte</b>	
	Rana arvalis	<b>Moorfrosch</b>	
	Rana dalmatina	<b>Springfrosch</b>	
	Rana lessonae	<b>Kleiner Wasserfrosch</b>	
Triturus cristatus	<b>Kammolch</b>		
<b>Kriech-</b>	Coronella	<b>Schlingnatter</b>	Infolge der Lage zwischen

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
tiere	austriaca		Bebauung und Verkehrsflächen kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
	Emys orbicularis	<b>Europäische Sumpfschildkröte</b>	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lacerta agilis	<b>Zauneidechse</b>	Infolge der verinselten Lage zwischen Bebauung und Verkehrsflächen kann ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen werden. Das Potential wird weiterhin durch einen hohen Prädatorendruck gemindert.
<b>Meeres-säuger</b>	Phocoena phocoena	<b>Schweinswal</b>	-
<b>Fleder-mäuse</b>	Barbastella barbastellus	<b>Mopsfledermaus</b>	In und an den Gebäuden können verschiedene Arten vorkommen. Die Bedeutung von Gebäuden als Zwischen-, Sommer-, oder Winterquartier kann nicht ausgeschlossen werden, ebenso das Vorkommen von Wochenstuben. Eine Betroffenheit der Artengruppe ist möglich
	Eptesicus nilssonii	<b>Nordfledermaus</b>	
	Eptesicus serotinus	<b>Breitflügelfledermaus</b>	
	Myotis brandtii	<b>Große Bartfledermaus</b>	
	Myotis dasycneme	<b>Teichfledermaus</b>	
	Myotis daubentonii	<b>Wasserfledermaus</b>	
	Myotis myotis	<b>Großes Mausohr</b>	
	Myotis mystacinus	<b>Kleine Bartfledermaus</b>	
	Myotis nattereri	<b>Fransenfledermaus</b>	
	Nyctalus leisleri	<b>Kleiner Abendsegler</b>	
	Nyctalus noctula	<b>Abendsegler</b>	
	Pipistrellus nathusii	<b>Rauhhaufledermaus</b>	
	Pipistrellus pipistrellus	<b>Zwergfledermaus</b>	
	Pipistrellus pygmaeus	<b>Mückenfledermaus</b>	
	Plecotus auritus	<b>Braunes Langohr</b>	
	Plecotus austriacus	<b>Graues Langohr</b>	
Vespertilio murinus	<b>Zweifarbflodermas</b>		
<b>Land-säuger</b>	Castor fiber	<b>Biber</b>	-
	Lutra lutra	<b>Fischotter</b>	-
	Muscardinus avellanarius	<b>Haselmaus</b>	Geeignete Frei- bzw. Gehölzflächen befinden sich nicht im Plangebiet.

### Auswirkungen des Vorhabens

**Baubedingte Verluste von Brutplätzen** von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung (Grabeland) ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen.

Weiterhin ist mit Baumabnahmen, Gebäudeabriss –und Umbaumaßnahmen zu rechnen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

**Anlagebedingt** sind neben den möglichen, zusätzlichen hochbaulichen Anlagen keine Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen werden sich wieder Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Gehölzflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

**Betriebsbedingt** sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

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

<b>Artengruppe /Art</b>	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
<p><b>I alle wildlebenden Vogelarten</b>  <b>Arten, deren potentielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann</b></p> <p>Die potentiell vorkommenden Arten sind häufige Arten des Siedlungsraumes. Tötungen einzelner Individuen während der Bauzeit können nahezu ausgeschlossen werden, da die Vögel den Baumaschinen ausweichen können. Das Risiko, beim Überfliegen der Straßen durch KFZ getötet zu werden, ist wesentlich höher einzuschätzen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG liegt demnach nicht vor.</p> <p>Da ausschließlich häufige, störungsempfindliche Arten des Siedlungsraumes vorkommen, werden künftige zusätzliche Verlärmungen, voraussichtlich unerhebliche Auswirkungen verursachen. Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.</p> <p>Zum Schutz der potentiell, vorkommenden Brutvögel ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt (siehe Text Teil B).</p> <p>Zum Schutz der potentiell vorkommenden Gebäudebrüter wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt (siehe Artengruppe Fledermäuse und Text Teil B). Ein Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.</p> <p>Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.</p>	
<b>Amsel</b>	Als Brutvogel der Gehölze* wären die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG nur bei Rodungen von Gehölzen während der Brutzeit gegeben. Diese werden ausgeschlossen.
<b>Bluthänfling</b>	
<b>Bachstelze</b>	Als Brutvögel der Gehölze, Nischen, Höhlen oder Gebäude * wären die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG bei Rodungen von Gehölzen während der Brutzeit oder dem Abriss/ Umbau von Gebäuden während der Brutzeit gegeben. Diese werden ausgeschlossen
<b>Blaumeise</b>	
<b>Hausrotschwanz</b>	
<b>Rauchschwalbe/ Mehl- schwalbe</b>	

\*Tabelle Angaben zu den im M-V heimischen Vogelarten (*Quelle:* [www.lung.mv-regierung.de](http://www.lung.mv-regierung.de))

Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten können mit den o.g. Maßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange wildlebender Vogelarten werden nicht tangiert.

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV**

<b>Artengruppe /Art</b>	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
<b>II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV</b>	
<p>Betroffen sein kann die Artengruppe der Fledermäuse.          Zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse und Gebäudebrüter wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt:          Mit dem Umbau oder Abriss von Gebäuden darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 BauGB erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse/oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.</p>	

Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IVa der Richtlinie 92/43/EWG können unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht tangiert.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**  
Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.
- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

### **Zusammenfassung**

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan, sondern um eine Angebotsplanung. Daher ist der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen nicht absehbar. Deshalb ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen und Abrissmaßnahmen ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde – zur Zeit das Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) abzustimmen sind.

Dazu wird ein Bedingtes Baurecht, gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt:

Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population potentiell vorkommender Fledermäuse und Gebäudebrüter können somit vermieden werden.

Zum Schutz der potentiell, vorkommenden Brutvögel ist der Beginn von Bautätigkeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt (siehe Text Teil B).

Der Verlust unbebauter Fläche als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44

des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

### **13. Gehölzbestand**

#### **13.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Dassow beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Ortszentrum. Für den Bereich wurden Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung ausgearbeitet. Mit den Planunterlagen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und bezieht sich auf Flächen die vorzugsweise zum Wohnen genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 9,46 ha. Davon sind die überwiegenden Flächen bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden ca. 3,5 ha mit Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB. Die Eingriffsbilanzierung wird auf die voraussichtliche Rodung und den Wurzelverlust von Bäumen begrenzt. Ein Ausgleich ist in diesem Zusammenhang zu bringen.

#### **13.2 Grundlagen für die Bilanzierung der Baumbestandes**

Innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile der Stadt Dassow sind stammbildende Gehölze (Bäume) einschließlich ihres Wurzelbereiches nach Maßgabe der Satzung zum Schutz des

Baumbestandes der Stadt Dassow geschützt. Die Rodung und Beeinträchtigung geschützter Bäume ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten.

Gemäß § 18 Abs.1 NatSchAG M-V ist die Rodung und Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Bäume als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher entsprechend unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es wurde eine Bestandsvermessung durch den ÖBVI Grünhagen, 23923 Schönberg, Lübecker Straße 26 erstellt. Die vorliegenden Vermessungsdaten (ALK) wurden hinsichtlich des aktuellen naturräumlichen Bestandes (Bäume) durch örtliche Aufnahmen und Luftbilddauswertungen ergänzt. Ein Höheneinmaß ist erfolgt.

### **13.3. Bestandserfassung**

#### **13.3.1 Naturraum und Geologie**

Die Stadt Dassow liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Übergeordnet gehört der Stadt Dassow zur Landschaftszone "Ostseeküstenland". Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ und "Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" zuordnen.

Dassow liegt in dem Bereich der weichseleiszeitlichen Grundmoräne und zeichnet sich durch ein bewegtes Relief mit holozäner Vermoorung in den Niederungen aus.

Im Vorhabensgebiet kommen die Bodenarten wie Torfe, Lehm, Tieflehm vor. Die Böden im Plangebiet sind als grundwasser- und/oder stauwasserbestimmt bis tiefgründige Niedermoorböden unterteilt worden.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen – 0,29 m unter HN (westlich Lübecker Straße) und 11,08 m bis 12,34 m über HN (südöstlich Hermann-Litzendorf-Straße) vor.

#### **13.3.2 Untersuchungsraum, Lage und vorhandenen Biotopstrukturen**

Das Vorhabensgebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt Dassow. Die südliche Grenze bildet die Ernst-Thälmann-Straße (OVL) mit anschließender Wohnbebauung (OE). Die nordwestliche Planungsgrenze liegt an der Bundesstraße B105 (OVB). Die südliche Planungsgrenze wird von Grundstücksgrenzen gebildet. Diese werden mit einem Wassergraben (FG) und einem Deich mit Radweg

(OVF) zur Stepenitzer Niederung mit Moor und Sumpfstandorte (GF) abgegrenzt. Die östliche Planungsgrenze bilden eine versiegelter Fußweg (OVF), die Hermann Litzendorf-Straße (OVL) und die anschließenden Grundstücksgrenzen mit anschließenden Hausgärten (PG) und Wohnbebauung (OE).

Im Plangebiet kommen Einzel- und Doppelhäuser mit Wohnfunktion, teilweise ist eine gewerbliche Funktion eingelagert, Nebengebäude sowie Verkehrs-, Garten-, und Grünflächen vor. Zu den Einzelhäuser (OE), unter Anderem alte Villen, ist jeweils ein Hausgarten zuzuordnen. Es ist ein ausgeprägter Baumbestand (BBJ und BBA) vorhanden. Die übrigen Gartenflächen sind als Zierrasen (PER) und als Siedlungshecken mit überwiegend nicht einheimischen Gehölzen (PHW) zu bewerten.



Abb.1 (2 Bilder)- Hausgarten mit Großbäumen Flurstück Nr. 7.1 und Flurstück Nr. 7.2

Die meisten Einzelhäuser sind mit einem Obstgarten ausgestattet.



Abb.2 (2 Bilder)- Obstgarten, Flurstück Nr. 216 und Flurstück Nr. 204/3

Zwischen den einzelnen Grundstücken sind durch Abriss und Nutzungsauffassung einige Brachflächen des städtischen Siedlungsbereiches (OBS) entstanden. Auf diesen brachliegenden

Flächen sind noch diverse Einzelbäume (BBA und BBJ) und Obstbäume (BBJ) vorhanden.



Abb.3 Brachflächen des städtischen Siedlungsbereiches

Die Straßen des Plangebietes sind mit Natursteinen gepflastert oder asphaltiert (OVL). Ebenso sind gepflasterte Gehwege (OVF) vorhanden.



Lübecker Straße



Ernst-Thälmann-Straße



Ernst-Thälmann-Straße



Hermann-Litzendorf-Straße

Abb.4 (4 Bilder)–Straßenansichten

Eine mit Schotter befestigte Straße (OVU) befindet sich im südöstlichen Plangebiet. Der Bereich der Kleinen Hirtenstraße wurde

in der rückwärtigen Fläche reduziert. Auf die Teilfläche 9 wurde verzichtet. Der Geltungsbereich wurde reduziert.



Abb.5- Straßenansicht der Kleinen Hirtenstraße

Die fußläufige Verbindung der Lübecker Straße und der Ernst-Thälmann-Straße wird über einen Weg (OVF), im östlichen Teil des Plangebietes hergestellt.



Abb.6 (2 Bilder)- Der vorhandene Weg bildet die östliche Grenze des Plangebietes.

An der Lübecker Straße ist westlich des Fußweges ein öffentlicher Platz (OVP) vorhanden. Der öffentliche Bereich ist mit vier Winterlinden (BBJ) bepflanzt worden.



Abb.7(2 Bilder) – Anschluss des Fußweges an der Lübecker Straße und bepflanzte Winterlinden

Ein weiterer versiegelter Fußweg (OVF), befindet sich auf dem Deich außerhalb des Plangebietes. Die Plangrenze wurde entlang des Wassergrabens (FG) festgelegt.



Abb.8 (2 Bilder)– Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang des Grabens nördlich des Deiches.

### 13.3.3 Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

In der Tabelle 2 werden alle vorkommenden Biotope im Plangebiet aufgelistet. Eine Naturschutzbewertung der Biotope wird nicht durchgeführt. Die fachlich kartierten Baumarten sind im Bestandsplan dargestellt.

Tabelle 1 - Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

<b>Biotoptyp M-V</b>		
<b>Biotop-Nr.</b>	<b>Biotop-Kürzel</b>	<b>Biotoptyp</b>
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum (§18)
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum (§18)
4.5	FG	Graben
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen
13.8	PG	Hausgarten
14.4	OE	Einzel- und Doppelhausbebauung

<b>Biototyp M-V</b>		
<b>Biotop-Nr.</b>	<b>Biotop-Kürzel</b>	<b>Biototyp</b>
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad und Fußweg
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
14.7.5	OVL	Straße
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebietes

Für die Einzelbäume (BBA, BBJ) wird ein möglicher Eingriff entsprechend der gültigen gesetzlichen Regelungen ausgeglichen und nicht nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung nach dem Modell M-V bestimmt. Im Plangebiet wurden folgenden Baumarten aufgenommen: Gemeine Birke (*Betula pendula*), Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Silber-Weide (*Salix alba*), Europäische Eibe (*Taxus baccata*), Amerikanische Platane (*Platanus occidentalis*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Heibuche (*Carpinus betulus*), Ahorn (*Acer*), Walnuss (*Juglans regia*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Kiefer (*Pinus*), Kirsche (*Prunus*), Apfel (*Malus*) und Kultur-Pflaume (*Prunus domestica*).

#### **13.4 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Die Festlegung des Untersuchungsraumes erfolgte unter Berücksichtigung der Vorbelastungen.

Im Hinblick auf die vorhandene intensive Nutzung des Gebietes, wird von einer wesentlichen Steigerung der vorhandenen anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen nicht ausgegangen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird ebenfalls nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen.

### 13.5 Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäume

Die Rodung von geschützten Bäumen und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen (Wurzelverlust) werden im Rodungsplan dargestellt.

#### 13.5.1 Verlust und Beeinträchtigung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an dem Einzelbäumen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Deshalb werden die nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume in der Planzeichnung als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt. Einzelne Rodungen können nicht vermieden werden. Für die Einzelbäume erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass eine Festlegung des Kompensationsumfangs.

Tabelle 2 - Der Ausgleich für die geplante Rodung und Wurzelverlust- geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V

Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 50 cm = 1 Stück StU > 150 cm = 2 Stück StU > 250 cm = 3 Stück StU > 350 cm = 4 Stück
1	36	<b>Amerikanische Platane</b> ( <i>Platanus occidentalis</i> ) Stammumfang= 3,9 m Kronendurchmesser= 13,00 m	4
2	7/2	<b>Wurzelverlust Stiel-Eiche</b> ( <i>Quercus robur</i> ) Stammumfang= 1,5 m Kronendurchmesser= 9,0 m	0,2
		<b>Gesamtausgleich:</b>	<b>4,2</b>

Zum Ausgleich für die Rodung eines Einzelbaumes der nach § 18 NatSchAG M-V dem Baumschutzkompensationserlass geschützt ist, müssen **4 standortgerechte Laubbäume** gepflanzt werden.

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt. Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet die Vermessung und die Ausführungsplanung für den Straßenausbau. Die Vermessungsdaten wurden durch örtliche Aufnahme ergänzt. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m

berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen sowie die Auskofferung der geplanten Mulde berücksichtigt.

Für die Beeinträchtigung des Wurzelbereiches von geschützten Bäumen ist als Ausgleich 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Alternativ ist auf das Konto des Landkreises Nordwestmecklenburgs ein Ersatzgeld in Höhe von 0,2 Bäumen zu Zahlen.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beeinträchtigung und Rodung von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wird beim Landkreis Nordwestmecklenburg gestellt.

### 13.5.2 Verlust von Einzelbäumen nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow.

Tabelle 3 - Der Ausgleich für die geplante Rodung von Einzelbäumen-geschützt nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow.

Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 60 cm = 1 Stück StU > 120 cm = 2 Stück StU > 180 cm = 3 Stück StU > 240 cm = 4 Stück
1	7/2	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula) Stammumfang= 1,3 m Kronendurchmesser= 8,60 m	2
2	12/2	<b>Roß-Kastanie</b> (Aesculus hippocastanum) Stammumfang= 0,95 m Kronendurchmesser= 7,00 m	1
3	12/2	<b>Roß-Kastanie</b> (Aesculus hippocastanum) Stammumfang= 0,65 m Kronendurchmesser= 6,00 m	1
4	16	<b>Silber-Weide</b> (Salix alba) Stammumfang= 0,80 m Kronendurchmesser= 9,00 m	1
5	16	<b>Silber-Weide</b> (Salix alba) Stammumfang= 1,15 m Kronendurchmesser= 8,00 m	1
6	25	<b>Europäische Eibe</b> (Taxus baccata) Stammumfang= 1,8 m Kronendurchmesser= 7,00 m	3
7	29/2	<b>Gemeine Birke</b> (Betula pendula)	2

Laufende NR.	Flurstück NR.	Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Ausgleichserfordernis in Bäumen StU >= 60 cm = 1 Stück StU > 120 cm = 2 Stück StU > 180 cm = 3 Stück StU > 240 cm = 4 Stück
		Stammumfang= 1,5 m Kronendurchmesser= 11,00 m	
8	29/2	<b>Gemeine Birke</b> ( <i>Betula pendula</i> ) Stammumfang= 1,05 m Kronendurchmesser= 6,5 m	1
9	29/2	<b>Gemeine Birke</b> ( <i>Betula pendula</i> ) Stammumfang= 1,65 m Kronendurchmesser= 10,5 m	2
10	29/2	<b>Gemeine Birke</b> ( <i>Betula pendula</i> ) Stammumfang= 1,7 m Kronendurchmesser= 8,00 m	2
11	32	<b>Gemeine Birke</b> ( <i>Betula pendula</i> ) Stammumfang= 0,85 m Kronendurchmesser= 9,0 m	1
12	39/1	<b>Weide</b> ( <i>Salix</i> ) Stammumfang= 1,0 m Kronendurchmesser= 6,50 m	1
13	69	<b>Europäische Eibe</b> ( <i>Taxus baccata</i> ) Stammumfang= 1,8 m Kronendurchmesser= 7,50 m	3
14	205/7	<b>Weide</b> ( <i>Salix</i> ) Stammumfang= 0,9 m Kronendurchmesser= 10,00 m	1
15	200/2	<b>Silber-Weide</b> ( <i>Salix alba</i> ) Stammumfang= 2,5 m Kronendurchmesser= 11,00 m	3
16	205/4	<b>Gemeine Birke</b> ( <i>Betula pendula</i> ) Stammumfang= 1,9 m Kronendurchmesser= 11,50 m	4
		<b>Gesamtausgleich:</b>	<b>29</b>

Im Plangebiet sind unterschiedliche Einzelbäume vorhanden. In der Bewertung der Vitalität sind keine erheblichen Unterschiede vorhanden. Die geschützten Bäume kommen in den Hausgärten vor. Ebenso sind die geschützten Bäume noch relativ jung; daher weisen die Einzelbäume in den privaten Hausgärten bislang keine

Vitalitätseinbußen auf. Die geplante Rodung der Bäume wird im Rodungsplan dargestellt.

Für die Rodung von geschützten Bäumen ist ein Ausgleich durch Anpflanzen von **29 standortgerechten Laubbäumen** zu erbringen.

Die Baumpflanzungen sind jeweils auf den Flurstück vornehmen, auf dem die Rodung erfolgt. Verantwortlich ist der Flurstückseigentümer/Grundstückseigentümer. Ausnahmsweise können Ersatzpflanzungen auf externen Grundstücken durchgeführt werden, sofern die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

### **13.6 Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

#### **13.6.1 Erhalt**

Die Gehölze mit Bindungen für die Erhaltung sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nachzupflanzen.

#### **13.6.2 Baumpflanzungen im Plangebiet**

Für die Rodungen geschützter Bäume der Stadt Dassow, sind auf den betroffenen Grundstücken Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Baumbestand ist die Pflanzung von **34 (33,2) standortgerechten einheimischen Laubbäumen** als Hochstamm 3 - mal verpflanzt erforderlich.

Es sind **4 Bäume** für die Rodung eines nach §18 NatSchAG M-V geschützten Baumes in der Qualität mit einem Stammumfang von 16 -18 cm anzupflanzen.

Für die Beeinträchtigung des Wurzelbereiches von geschützten Bäumen ist **1 standortgerechter Laubbaum** mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm zu pflanzen.

Alternativ ist auf das Konto des Landkreises Nordwestmecklenburgs ein Ersatzgeld in Höhe von 0,2 Bäumen (entspricht 80 €) zu zahlen.

Der Ausgleich von **29 standortgerechten Laubbäumen** sind wegen die Rodung von 16 nach Baumschutzsatzung der Stadt Dassow geschützte Bäume in der Qualität von 14 -16 cm Stammumfang zu erbringen. Die jeweilige Rodung ist gesondert beim Amt Schönerberger Land zu beantragen.

Ausnahmsweise können Ersatzpflanzungen auf externen Grundstücken durchgeführt werden, insofern die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Nach der Fertigstellungspflege ist eine dreijährige Entwicklungspflege für die Pflanzung zu sichern.

Die Maßnahme dient der Aufwertung von vorhandenen Biotopen und des Siedlungsraumes. Die Lebensqualität der Anwohner wird durch die zum Ausgleich zu pflanzenden Bäume gesichert.

### **13.7 Bemerkungen/Erläuterungen**

Zum Ausgleich von gerodeten bzw. beeinträchtigten Bäumen wird im Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum) mit der **Zustimmung der zuständigen Behörde** 33,2 (34) geeignete Baumpflanzung vorgenommen. Der Eingriff wird deshalb als vollständig kompensiert angesehen.

**14. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Dassow für das Ortszentrum wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung \_\_\_\_\_.

Dassow, den

(Siegel)

Ploen  
Bürgermeister  
der Stadt Dassow

**15. Arbeitsvermerke**

Dieser Begründung ist als Anlage eine Begründung zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB beigefügt. Hier geht es um die überschlägig Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, inwiefern der Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ der Stadt Dassow, voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen. Im Rahmen der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen wurden Abstimmungen mit den betroffenen Bürgern geführt. In Abstimmung mit den städtischen Gremien wurden die Ziele des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes herausgearbeitet. Die Zielsetzungen waren im Vorfeld in verschiedenen Varianten diskutiert worden.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit dem Amt Schönberger Land und der Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

## **ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG**

**Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern der Bebauungsplan Nr. 23 „Ortszentrum“ der Stadt Dassow voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen**

### **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>0. <u>Anlass und Aufgabenstellung</u></b>	<b>2</b>
<b>1. <u>Merkmale des Bebauungsplans</u></b>	<b>3</b>
<b>2. <u>Merkmale der möglichen Auswirkungen</u> <u>und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</u></b>	<b>4</b>
<b>3. <u>Zusammenfassung</u></b>	<b>5</b>

## **0. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Dassow beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Ortszentrum. Für den Bereich wurden Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung ausgearbeitet. Mit den Planunterlagen wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das Beteiligungsverfahren wurde ausgewertet. Die Plankonzepte wurden entsprechend weiter entwickelt.

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und bezieht sich auf Flächen die vorzugsweise zum Wohnen genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 9,46 ha. Davon sind die überwiegenden Flächen bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der Planungsziele werden ca. 3,5 ha mit Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Für die vorhandene und geplante innerstädtische Bebauung wird ein eher theoretischer Versiegelungsgrad von maximal 70 % angenommen. Danach wären ca. 2,45 ha vollversiegelt. Hinzu kommen 1,03 ha Straßenverkehrsfläche. Insgesamt kann von einer Vollversiegelung von 3,48 ha ausgegangen werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung voraussichtlich größer als 20.000 m<sup>2</sup> ist muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.

Nachfolgend wird unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB eine überschlägige Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt.

## 1. Merkmale des Bebauungsplans

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	<b>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;</b>
	Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen im städtischen Innenbereich ermöglicht. Das Ausmaß, in dem diese Planung einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben setzt, entspricht dem der baulichen Entwicklung im Innenbereich. Belange des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht betroffen.
1.2	<b>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</b>
	Im Bereich des Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung der Stadt Dassow. Deren Maßgaben gelten auch für den Bebauungsplan. Eine Betroffenheit bzw. Beeinflussung anderer Pläne und Programme liegt nicht vor.
1.3	<b>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;</b>
	Mit der baulichen Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich wird einer Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen entgegengewirkt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich ansonsten keine Bedeutung ein.
1.4	<b>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;</b>
	Es sind keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme erkennbar.
1.5	<b>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</b>
	Nationale oder europäische Umweltvorschriften werden nicht berührt.

**2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
<b>2.1</b>	<b>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;</b>
	Als Auswirkung ist ein Verbrauch an Fläche im Innenbereich zu nennen. Bezogen auf den Planungszeitraum ist diese Bebauung irreversibel Diese Auswirkungen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit langfristig jedoch umkehrbar, da die Wiederherstellung des Zustandes der Flächen durch Rückbau generell möglich ist.
<b>2.2</b>	<b>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;</b>
	Kumulative bzw. grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
<b>2.3</b>	<b>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</b>
	Es liegen keine Risiken vor.
<b>2.4</b>	<b>den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;</b>
	Auswirkungen z.B. durch Flächeninanspruchnahme beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.
<b>2.5</b>	<b>die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;</b>
	Es handelt sich um anthropogen geprägte Siedlungsräume mit geringer Bedeutung.
<b>2.6</b>	<b>folgende Gebiete:</b>
<b>2.6.1</b>	<b>Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes</b>
	Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebietes: <b>FFH-Gebiete::</b> - „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303), - „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow, - und "Traveförde und angrenzende Flächen (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein). <b>SPA- Gebiete:</b> - „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine (DE 2233-401), - „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) (faktische Vogelschutzgebiete), - "Traveförde" (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein) Auswirkungen werden in einer gesonderten FFH- Untersuchung für die FFH-Gebiete das SPA- Gebiet Traveförde" und ein Nachweis der Einhaltung der Bestimmungen des Artikel 4 Absatz 4 der

	Vogelschutzrichtlinie für die faktischen Vogelschutzgebiete dargelegt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete (Schutzzweck oder Zielarten) durch die Auswirkungen des Vorhabens zu erwarten sind.
<b>2.6.2</b>	<b>Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</b>
	Das Naturschutzgebiet „Uferzone Dassower See“ grenzt in nordwestlicher Richtung nach ca. 70 m an. Zwischen Plangebiet und Schutzgebiet verläuft die Ortsumgehungsstraße und vorhandene Bebauung. Das Naturschutzgebiet Stepenitz- und Maurine-Niederung befindet sich in ca. 40 m Entfernung westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutzgebiete (Schutzzweck oder Zielarten) durch die verdichtende Bebauung sind nicht zu erwarten.
<b>2.6.3</b>	<b>Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,</b>
	sind nicht vorhanden
<b>2.6.4</b>	<b>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</b>
	sind nicht vorhanden
<b>2.6.5</b>	<b>gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,</b>
	sind nicht vorhanden
<b>2.6.6</b>	<b>Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,</b>
	sind nicht vorhanden
<b>2.6.7</b>	<b>Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,</b>
	sind nicht vorhanden
<b>2.6.8</b>	<b>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,</b>
	sind nicht vorhanden
<b>2.6.9</b>	<b>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.</b>
	sind nicht vorhanden

### **3. Zusammenfassung**

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen, als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.