Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage **Stadt Dassow**	**Vorlage-Nr:**	**VO/4/0470/2017 - Fachbereich IV**
	Status:	**öffentlich**
	Sachbearbeiter:	**G.Kortas-Holzerland**
	Datum:	**27.03.2017**
	Telefon:	**038828-330-157**
	E-Mail:	**g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de**

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" -erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge		Abstimmung: Ja	Nein	Enth.
06.04.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus			
11.04.2017	Hauptausschuss Dassow			
25.04.2017	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ 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.

Wesentliche Änderungen im Bebauungsplanentwurf Nr. 17 der Stadt Dassow sind im Nachfolgenden zusammengefasst:

Art der baulichen Nutzung SO1 – SO4

In den textlichen Festsetzungen wurde die Art der baulichen Nutzung näher definiert und beschrieben. Siehe Text Teil B des Bebauungsplanentwurfs.
Zudem wurde das SO 4 in 2 Teilbereiche geteilt, wobei der Teilbereich 2 nicht mit Gebäuden überbaut werden darf und lediglich für Freizeitsporteinrichtungen wie Volleyballfeld und Gartengestaltung etc. vorbehalten bleibt.

WA 2

Das Grundstück ganz im Nordwesten des SO 1 wird als WA festgesetzt und entspricht nunmehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Grundsätzlich wurden die absoluten Grundflächen (GR) durch Grundflächenzahlen (GRZ) ersetzt.

SO1 – Reduzierung der Gebäudehöhen und Staffelung der Baukörper

Die Gebäudehöhe wurde auf max. 7,50 m bzw. gestaffelt auf max. 5,00 m in Richtung Landschaft reduziert.

SO 2 – Reduzierung der Gebäudebreiten und Gebäudehöhen, Differenzierung der Dachlandschaft

Die Baufelder im SO 2 werden in sich unterteilt. Mittig ist das Baufeld für den Hauptbaukörper vorgesehen, mit einem Hauptfirst in Höhe von maximal 9,50 Metern und einer Länge von maximal 20,5 Metern. Dieser darf mit einer Dachlaterne versehen werden, deren Länge jedoch auf 15 Meter begrenzt bei einer maximalen Firsthöhe von 10,50 Metern. Diese reduzierte maximale Gebäudehöhe von insgesamt nunmehr 10,50 Metern ist demnach auch nur noch über eine Länge von etwa 55% des Baufelds zulässig.
An den Stirnseiten der Baufelder sind jeweils über eine Länge von 3,50 Meter nur noch Baukörper mit einer Firsthöhe von 8,50 Metern möglich; bei einer hier zulässigen

Flachdachausführung ist die Gebäudehöhe an den Stirnseiten auf 6,80 Meter begrenzt. Die Breite des Baufelds wird an diesen Stirnseiten um 4 Meter reduziert.

SO3 Reduzierung der Gebäudebreiten und Gebäudehöhen

Das Flurstück 14 wird dem SO3 zugeschlagen, die Firsthöhen im SO 3 werden von 11 m auf 9,50 m gesenkt. Eine Laterne oberhalb der Firsthöhe ist im SO 3 nicht zulässig.
Desweiteren wird im neuen Rechtsplanentwurf das Baufeld auf dem Flurstück 14 in seiner zulässigen Länge um 7,00 Meter d.h. um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden zudem als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 Meter.
Darüber hinaus werden die Baufelder um einige Meter nach Norden verschoben. Der Abstand zur Grundstückgrenze im B17 ist damit etwa doppelt so groß, wie der Abstand der Gebäude im B21 zur Grundstückgrenze in diesem Bereich. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21.

SO 4 Reduzierung der Gebäudehöhen, Differenzierung der Dachlandschaft, Festsetzung von Baulinien zum Erhalt der historischen Gebäudeform

Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes, darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden. Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers mit seinen derzeitigen Vor und Rücksprüngen nach Westen, Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt.
Im Ergebnis werden die Firsthöhe des alten Scheunengebäudes auf 10,50 Meter und die Traufhöhe auf 7,50 Meter reduziert. Das Dach darf in Teilen mit einer Dieser darf mit einer Dachlaterne bzw. Dachaufbau versehen werden.

Streichung sämtlicher Garagen und Carports im Gesamtgbeiet

Sämtlich Garagen und Carport sind aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen worden. Zulässig sind lediglich ebenerdige Stellplätze.

Technische Maßnahmen

Entwässerung/ Löschwasser

Das gesamte Niederschlagswasser wird nunmehr in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße des Friedens eingeleitet. Anschlusspunkt ist der Schacht B9003R2050. Es wird zudem eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet. Eingeleitet wird dann eine Niederschlagswassermenge von 50 l/s. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird zudem als Löschwasserzisterne mit genutzt.

Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahme wurde das Bodendenkmal BD 2 als blau umgrenzte Fläche dargestellt. Zudem wurde unter Hinweisen die Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen mit aufgenommen.

Weitere Einzelheiten werden ausführlich im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus vom Planungsbüro IPP aus Kiel erörtert.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage
   Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ sowie der erneute Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und für die erneute Auslegung bestimmt.

3. Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ sowie der erneute Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den vorgenommenen Änderungen berührt werden kann, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (beschränkte Beteiligung) aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlage:
Tabelle Abwägung
Entwurf Bebauungsplan Nr. 17 (Planteil A+Textteil B)
Entwurf Begründung zum Bebauungsplan
Grünordnungsplan (GOP) Bestand
Grünordnungsplan (GOP) Entwicklung
GOP Erläuterungsbericht
FFH-Untersuchung
Artenschutzrechtliche Einschätzung
Verkehrsgutachten
Bodengutachten (Lageplan, Profile, Tabelle)

STADT DASSOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„NORDÖSTLICHE ORTSLAGE ROSENHAGEN“

Zusammenstellung der Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2. BauGB)

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

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

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

Stand: 24.03.2017

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

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
1	2016-08-19 2016-07-18	Landkreis Nordwestmecklenburg		X	
2	2016-07-28	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg		X	
3	2016-08-16	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg		X	
4	2016-07-21	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern			X
5		Deutsche Telekom AG	X		
6		Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern Kirchenkreisverwaltung	X		
7	2016-08-12	Zweckverband Grevesmühlen		X	
8	2016-08-04	E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern		X	
9	2016-07-13	Hanse Werk AG			X
10	2016-07-07	50 Hertz Transmission GmbH			X
11		Netz Lübeck GmbH	X		
12	2016-08-03	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation			X
13	2016-07-20	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und Denkmalpflege		X	
14	2016-07-15	Landesforst M-V AÖR Forstamt Grevesmühlen		X	
15	2016-09-08	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.		X	
16		Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	X		

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

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
17	2016-07-28	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin		X	
18		Naturschutzbund Deutschland e.V. Kreisverband NWM und Wismar e.V.	X		
19	2016-07-26	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/ Küste		X	
20		Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	X		
21	2016-07-27	Bergamt Stralsund			X
22	2016-07-18	Straßenbauamt Schwerin			X
23	2016-08-18	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin		X	
24		Handwerkskammer Schwerin	X		
25	2016-07-15	NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (vormals Grevesmühlener Busbetriebe GmbH)			X
26	2016-07-27	Deutscher Wetterdienst			X
27	2016-07-12	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern		X	
28	2016-08-11	Wasser- und Schifffahrtsamt		X	
29	2016-07-20	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz			X
30	2016-07-28	Polizeipräsidium Rostock			X
31	2016-07-18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X	
32		Freiwillige Feuerwehr der Stadt Dassow	X		

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

lfd. Nr.:	Datum	Institution	keine Äußerung	mit Anregungen / Veranlassung	ohne Anregungen
33	2016-07-28	Gemeinde Roggenstorf			X
34		Gemeinde Kalkhorst	X		
35		Amt Schönberger Land - Bauamt	X		
36	2016-07-19	Gemeinde Selmsdorf			X
37	2016-07-19	Stadt Schönberg			X
38	2016-07-26	Gemeinde Stepenitztal			X
39	2016-08-02	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck Fachbereich 5 Stadtplanung		X	
	Öffentlichkeit Die Stellungnahmen sind anonym widergegeben. Hinweise wie z.B. Namen und Adressen wurden entfernt.				
40	2016-06-28	Bürger #1		X	
41	2016-08-07	Bürger #2 bis #4		X	
42	2016-08-03	Bürger #5		X	
43	2016-08-03	Bürger #6		X	
44	2016-08-08	Bürger #7		X	
45	2016-07-27	Bürger #8		X	
46	2016-07-27	Bürger #9 bis #26		X	

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
1	Landkreis Nordwestmecklenburg	**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** *Bauleitplanung* I. Allgemeines Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Die vorliegende Planung entwickelt sich überwiegend aus der seit 30.01.2015 wirksamen Fortschreibung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow – für den Bereich der ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz. Das Flurstück 2 jedoch ist nicht dem SO FH (Ferienhausgebiet) zugeordnet. Die Flächen nördlich des Wohnhauses sind dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit dem Entwicklungsgebot verfolgt der Gesetzgeber den Zweck, die Gemeinde im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung anzuhalten, ihre städtebauliche Entwicklung nicht nur in Teilgebieten, sondern auf der Grundlage einer in sich stimmigen Grundkonzeption für das ganze Gemeindegebiet zu steuern (BVerwGE 70, 171 (177) = NVwZ 1985, 485). (BeckOK BauGB/Petz BauGB § 8 Rn. 22, beck-online) Ein Bebauungsplan, der nicht in diesem Sinne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist aber nur unwirksam (BVerwGE 48, 70(72ff.)), wenn hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Andernfalls ist diese Rechtsverletzung für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans nach § 214 Abs. 2 Nr. 2 unbeachtlich. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 8 Rn. 2-6, beck-online) Die Stadtvertretung ist daher angehalten die Einhaltung des Entwicklungszielsziel aus dem Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung für die hier aufgezeigte Feriennutzung zu begründen.	Der vorgebrachte Einwand, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird zur Kenntnis genommen. Allerdings eröffnet das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB der Gemeinde, als Trägerin der Planungshoheit, auch in der räumlichen Abgrenzung einen Spielraum, zumal seine zeichnerischen Darstellungen keine parzellenscharfe Genauigkeit entfalten und sein Charakter eher dem eines Grundprogramms für die städtebauliche Entwicklung beikommt. Vor dem Hintergrund der Einhaltung der Grundkonzeption könnte die Gemeinde hier das in Rede stehende Grundstück durchaus der Feriengebietsnutzung zuordnen. Dennoch soll sich nach dem Willen der Stadt Dassow der Bebauungsplan Nr. 17 vollständig aus den Zielen und Darstellungen des gültigen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow entwickeln, daher wird das Flurstück 2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen werden analog dem SO1 fortgeführt.	Zu berücksichtigen
		Bebauungspläne sind aufzustellen sobald und soweit es städtebaulich erforderlich ist. Mit in den Bebauungsplan einbezogen wird die im Außenbereich befindliche Wohnbebauung auf dem Flurstück 7. Darüber hinaus sind uns Baubegehren auf dem Flurstück 156 bekannt, die ohne eine Bauleitplanung nicht umsetzbar sind. Von daher sollte die Gemeinde die Einbeziehung dieses Grundstückes unter dem	Die Einbeziehung der Wohnbebauung des Flurstücks Nr. 7 in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 erfolgt vor dem Hintergrund eine Bestandssituation auch planungsrechtlich abzusichern. Die Baubegehren der angeführten Flurstücke wurden jedoch erst im späteren Verlauf des Verfahrens bekannt. Aufgrund des aktuell weit fortgeschrittenen Verfahrenstandes und der Tatsache, dass in Verbindung mit der	Nicht Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Gleichbehandlungsgrundsatz prüfen, ebenso wie die weiter westlich angrenzenden Flurstücke 10;11;15;16 und 17.	Aufstellung des B-Plans auch ein städtebaulicher Vertrag über Planungsziele und Geltungsbereich zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt Dassow abgeschlossen wurde, wird von einer nachträglichen Einbeziehung der zusätzlichen Grundstücke in das Verfahren abgesehen. Diese Grundstücke sollen im Zuge des B-Plans Nr. 24 entwickelt werden.	
		Aus dem Ziel und dem städtebaulichen Konzept in der Begründung geht hervor, dass das alte Scheunengebäude als Herzstück der Anlage umgebaut werden soll und den architektonischen Maßstab vorgeben soll. Das wird anhand der vorhandenen Bausubstanz und den Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche, maximal zulässigen Grundfläche sowie Trauf – und Firsthöhe und den zulässigen Nutzungen bezweifelt. Der tatsächliche Umbau der Scheune ist, da sie nicht unter Denkmalschutz steht mit dem Bebauungsplan nicht durchsetzbar. Da die Begründung nicht am Festsetzungscharakter der Satzung teilnimmt, wird hier allein auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bei der Prüfung von Bauvorhaben abgestellt. Danach kann ein Gebäude mit 800 m² Grundfläche 2 Vollgeschossen, einer Traufhöhe von bis zu 8 m und einem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Firsthöhe von 13 m entstehen. Soll die Scheune tatsächlich umgenutzt werden, ist das nur im städtebaulichen Vertrag zu sichern, der aber nicht Gegenstand der Bauantragsüberprüfung ist. Das heißt die Einhaltung des Vertrages ist durch die Gemeinde zu überprüfen.	Trotz der Baufälligkeit der alten Scheune können durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden. Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zu erhalten. Um dies auch der zukünftigen Nutzung entsprechend wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dem Investor Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies geschieht zum einen mit der Vergrößerung der Grundfläche und zum anderen mit der Anhebung der zulässigen First- bzw. Traufhöhe um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu erreichen. Neben den wirtschaftlichen Aspekten braucht das Gebäude als Mittelpunkt städtebaulich ein gewisses Gewicht um sich von den flankierenden Ferienhäusern zu unterscheiden. Das soll ebenfalls durch eine Anhebung der Gebäudehöhe und die Erweiterung der Grundfläche erreicht werden. Da nunmehr im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Rechtsplanentwurfes die unmittelbar angrenzenden Gebäude auf der Südseite der Scheune in Umfang und Höhe verkleinert werden sollen, ist eine Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes durchaus vertretbar. Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden, sowie nach Westen hin die Vor- und Rücksprünge des jetzigen Gebäudes als Baulinie verbindlich werden. Mit diesen engeren und konkreten Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Scheunengebäude in seinem Charakter und seiner Gliederung als städtebaulicher Körper erhalten bleibt, auch wenn es in seiner Substanz erneuert werden sollte. Im Ergebnis werden im SO 4 die max. Firsthöhe Hauptdaches auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 7,50 m reduziert. Eine vertragliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag zum Erhalt der alten Scheune ist nicht vorgesehen, da eine nachträgliche erfolgreiche Anfechtung einer solchen Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden kann.	Zur Kenntnis zu nehmen

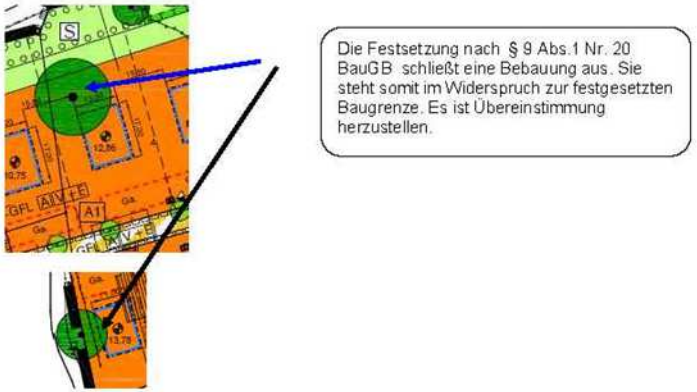
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Als Anlass der Planung wird ein umweltverträglicher und maßvoller Ausbau des Fremdenverkehrs in Rosenhagen angegeben. Das Plangebiet befindet sich an einer sehr exponierten Lage zur freien Landschaft in den geschützten Landschaftsraum hinein. Ob, wie angeführt von einem behutsamen einfügen in das Landschaftsbild bei 2 Vollgeschossen mit 8 m Traufhöhe und Dachterrasse ausgegangen werden kann wird bezweifelt, zumal vergleichbare Gebäude nicht in Rosenhagen anzutreffen sind. Die solitäre Scheunenanlage wird hier als Maß aller Dinge für eine weitere Entwicklung gesehen. Damit entsteht eine Architektur die, sofern die Maximalwerte umgesetzt werden, sich deutlich gegenüber der vorhandenen Ortslage absetzt. Die Gemeindevertretung ist angehalten sich mit diesen Punkten der Begründung und Umsetzung in der Festsetzung nochmals auseinanderzusetzen. Ein Plan der das Ziel nicht widerspiegelt ist unzulässig.	Bei den im Plan festgesetzten Werten handelt es sich um Maximalwerte, die nicht zwingend umgesetzt werden müssen. Sollten die Festsetzungen im SO 4 (Reduziert auf max. 7,50 m Traufhöhe -bzw. gestaffelt auf max. 5,00 m in Richtung Landschaft-, die an dieser Stelle auf Grund der festgesetzten Flachdächer zudem der absoluten Gebäudehöhe entspricht.) bei einer späteren Bebauung dennoch voll ausgeschöpft werden, kann nach wie vor von einer behutsamen Eingliederung ausgegangen werden, zumal im Kontext des Landschaftsschutzes im Wesentlichen die Fernwirkung zählt. Bei der Fernwirkung von Baukörpern sind dabei die absoluten Gebäudehöhen von Bedeutung und nicht Traufhöhen oder die Anzahl von Vollgeschossen. Die zulässigen Gebäudehöhen am nördlichen Rand sind im Übrigen in der bisherigen Festsetzung 15% niedriger, als die zulässigen Gebäudehöhen im B-Plan Nr. 2. Die Baukörper der östlichen Bebauung sind dabei von außerhalb des Gebietes selbst und somit für die Öffentlichkeit so gut wie nicht sichtbar. Des Weiteren sind bei der nördlichen Bebauung 3 von 7 Gebäuden vom Strandweg fast gar nicht, vier erst mit einem Abstand von ca. 120 m sichtbar, der Abstand zum Kolonnenweg beträgt 200 m. Zusätzlich verfügen die 7 Baufelder an der Wasserseite untereinander einen Abstand von 15,5 m, dahinter liegende Gebäude sind 100 m entfernt. Unterstützend bei der Landschaftseingliederung wirkt auch der unmittelbar vor der Bebauung liegende und im B-Plan festgesetzte sowie bewachsene Grünstreifen von 10 bis 20 Metern Tiefe, der den Übergang zur Landschaft bildet und die Sicht auf die Bebauung zusätzlich verdeckt. An dieser Stelle sei nur beiläufig erwähnt, dass im Bereich des B21 eine Reihe von Baukörpern mit einer Firsthöhe von 9,50 m den Übergang zum Landschaftsraum bilden. Die dahinter liegende Gebäudereihe ist teilweise nicht nur 12-15 m davon entfernt, sondern auch versetzt angeordnet, so dass in der Fernwirkung eine geschlossene Gebäudelinie von annähernd 270 m entsteht Im Plangebiet des B-Plan Nr. 17 hebt sich der Bereich des ehemaligen Scheunengebäudes dabei als Solitär bewusst von der umliegenden Bebauung ab, so wie es bereits der ehemalige Gutsbereich tat. Damit wird zudem einer Vorgabe aus dem F-Plan gefolgt, in dessen Abwägung auf Seite 82 festgestellt wird, dass eine deutlich quer zur Dorfstraße hofartige Bebauung errichtet werden soll. Daher kann durchaus davon ausgegangen werden dass sich die Bebauung nicht nur behutsam in die Landschaft bettet sondern auch ortsangemessen ist. Darüber hinaus kann die Tatsache, dass es keine vergleichbaren Gebäude in Rosenhagen gibt nicht als Argument gegen eine 2-geschossige Bebauung dienen. Gutsanlagen haben per se eine andere Struktur als der übrige Teil eines Dorfes.	Zur Kenntnis zu nehmen

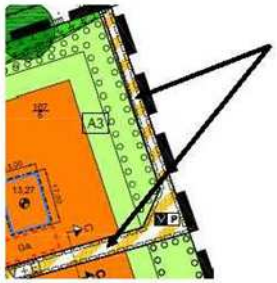
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Trotzdem haben sie sich, sofern sie nicht sogar Ursprung und Kern der Dorfbildung waren, problemlos in die Dorflagen eingefügt. Dies wird auch hier der Fall sein. In diesem Sinne ist eine zweigeschossige Bebauung ein durchaus gewolltes und seit langem erklärtes Planungsziel der Stadt Dassow. Für die innere Hofwirkung ist eine sichtbare Zweigeschossigkeit von großer Bedeutung, insbesondere, da der Innenhof Abstände gegenüber liegender Gebäude von über 100 Metern besitzt und die nördliche Bebauung auf Wunsch der Gemeinde von einem geschlossenen Riegel zu einer offenen Bauweise geändert wurde. Um den Schwerpunkt der Zweigeschossigkeit im Sinne der Hofwirkung zur Hofseite hin zu erreichen, erhalten die Baufelder des SO 1 als Änderung der Festsetzungen nur zur südlichen Seite hin eine Zweigeschossigkeit und die volle Gebäudehöhe von 7,50 Metern. Diese Gebäudehöhe entspricht der reduzierten Traufhöhe des Scheunengebäudes. Nach Norden zum NSG hin werden die Baukörper dagegen auf eine Höhe von 5 Metern begrenzt. Im Übrigen sind die Gebäude im Bebauungsplan Nr. 21 mit einer Gebäudehöhe von bis zu 10 Metern um 1/3 höher als die nördliche Bebauung des Bebauungsplans Nr. 17.	
		II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel		
		In der Präambel wird auf die jeweils gültige Fassung des BauGB und der BauNVO und LBauO MV verwiesen. Im Anhang der Begründung wird auf spezielle Gesetzesfassungen hingewiesen, die nicht den aktuellen Fassungen entsprechen. Hier ist Übereinstimmung herzustellen. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf § 233 BauGB. Aus der Begründung sollte klar ablesbar sein welche Gesetzesfassung zur Anwendung kommt. Die aktuellen Fassungen sind: - Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBL.Teil I S. 1722) - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 - Landesbauordnung Mecklenburg –Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006	Den Hinweisen wird gefolgt.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		GVOBl. M-V S.102, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 509) III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung* Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche (gekennzeichnet durch Baugrenzen) muss eindeutig aus dem Plan ermittelbar sein(§ 1 Abs.1 Satz 2 PlanzV). Dazu ist die Angabe eines Abstandsmaßes von einer Bezugslinie aus (tatsächliche Flurstücksgrenze, Straßengrenze, Straßenbegrenzungslinie) erforderlich. Die Planzeichnung ist dahingehen zu ergänzen.	Dem Hinweis wird gefolgt Die Planzeichnung wird dementsprechend ergänzt.	Zu berücksichtigen
			Der Stellungnahme wird gefolgt. Zu Bild 1) Der Einzelbaum bleibt erhalten. Die Baugrenze wird soweit in Richtung Süden verschoben, dass keine Beeinträchtigung des zu erhaltenen Einzelbaumes mehr besteht. (Siehe Planzeichnung) Zu Bild 2) Der Einzelbaum bleibt erhalten. Die Baugrenze wird soweit in Richtung Westen verschoben, dass keine Beeinträchtigung des zu erhaltenen Einzelbaumes mehr besteht. (Siehe Planzeichnung)	Zu berücksichtigen
		Die Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen A 2- 5 ist mit dem Planzeichen 13.1 abzugrenzen. Die hierzu ergänzend getroffenen textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6.4.7 sind in Übereinstimmung mit den Erläuterungen in der Begründung unter Pkt. 10.2.3.2 auf Seite 53 zu bringen. Die festgesetzte private Grünfläche nach Nr. 15 ist zu überprüfen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die hierzu ergänzend getroffenen textlichen Festsetzungen unter Pkt. 6.4.7 werden in Übereinstimmung mit den Erläuterungen in der Begründung unter Pkt. 10.2.3.2 auf Seite 53 gebracht. Die Festsetzung zu Ausgleichsmaßnahmen A 2- 5 werden mit dem Planzeichen 13.1 abgegrenzt.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		 Die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts an dieser Stelle als landwirtschaftlicher Erschließungsweg erschließt sich mir nicht. Eine Nutzung der privaten Erschließungswege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen dürfte weder Ziel der Gemeinde, noch durchsetzbar sein. Festsetzungen die nicht umsetzbar sind, sind unzulässig.	Ob diese Erschließungsflächen tatsächlich von den Landwirten für die Erreichung ihrer landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden, kann durch den B-Plan nicht abschließend geregelt werden, jedoch sichert er diese Option. Derzeit wird das Planungsgebiet jedenfalls nicht zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Dafür gibt es weitaus günstigere Erschließungsmöglichkeiten. Ziel der Gemeinde ist es, die Option der Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu sichern. Die Grundstückeigentümer sind einverstanden. Eine tatsächliche rechtliche Absicherung (grundbuchliche Eintragung) ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich und muss später durch die Gemeinde erfolgen.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Terrassen und Balkone sind Anlagen der Hauptnutzung und somit nur innerhalb der Baugrenze zulässig bzw. unter Beachtung von § 23 Abs.5 BauNV i. V. m. § 6 Abs.6 LBauO M-V. Andernfalls sind Ausnahmen nach Art und Umfang gem. § 23 Abs.3 Satzu3 BauNVO festzusetzen.	Im Text Teil B wird folgendes nach § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO festgesetzt: „Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch ebenerdige Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile kann bis zu einer Tiefe von 7,0 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der Terrassen eines Gebäudes unter einem Drittel des gesamten Gebäudeumfangs bleibt.“	Zu berücksichtigen
		Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen in der Zufahrtsstraße von der Straße des Friedens aus ist zu überprüfen, da damit der ohnehin schon schmale Straßenraum noch weiter eingeschränkt wird und mögliche Ausweichflächen im Begegnungsfall ausschließt.	Zur Schaffung einer qualitätsvollen Eingangssituation sind diese Bäume außerordentlich wichtig und sollen weiterhin Bestandteil der Planung bleiben. Als Fahrbahn stehen, wie im Schnitt A dargestellt, 5 m zur Verfügung. Das bedeutet, dass 2 Autos bequem aneinander vorbefahren können. Auch für den seltenen Begegnungsfall LKW-PKW reichen 5 m aus. Im Notfall steht sogar noch seitlich das Bankett zur Verfügung.	Zur Kenntnis zu nehmen
		 überprüfen		
		Planzeichenerklärung: Die Rechtsbezüge in der Planzeichenerklärung sind in Übereinstimmung mit den Festsetzungen zu bringen.	Dem Hinweis wird gefolgt.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Text – Teil B:		
		Zu 1.1 Entsprechend § 10 Abs.4 BauNVO sollte hier auf ein Ferienhausgebiet und damit auf Ferienhäuser abgestellt werden. Die Serviceeinrichtungen sind gem. § 10 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu bestimmen und es sind Festsetzungen zur allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit aufzunehmen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zu 1.1 werden wie folgt geändert: *SO1 – SO3 Ferienhausgebiet* *Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.* *Zulässig sind:* *- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,* *- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.* Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind in den SO-Gebieten 1-3 nicht vorgesehen.	Zu berücksichtigen
		Zu 1.2 Die Gebietsfestsetzung Service und Versorgung mit der Zulassung von Ferienwohnungen und Hotel sind zu prüfen. Nach der Festsetzung soll die allgemeine Zweckbestimmung Service und Versorgung sein, darunter lassen sich die als allgemein zulässig festgesetzten Ferienwohnungen nicht fassen, da sie der Zweckbestimmung nicht entsprechen. Ebenso sollten an das Hotel weitere Voraussetzungen zur Unterordnung in den Service und Versorgungsbereich gestellt und die ausnahmsweise Zulässigkeit geprüft werden. Die allgemeine Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen sind in Übereinstimmung zu bringen. D.h. die zulässigen Nutzungen müssen sich aus der allgemeinen Zweckbestimmung ableiten lassen. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen bzw. festzusetzen. Festsetzungen zur Ausweisung sonstiger Sondergebiete sollten sich am Aufbau der Vorschriften zu den vertypten Baugebieten orientieren, die in ihrem jeweiligen ersten Absatz die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets umreißen, um sodann im jeweiligen zweiten Absatz die allgemein zulässigen Nutzungen enumerativ aufzuzählen und im jeweiligen dritten	Dem Hinweis wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen zu 1.2 werden wie folgt geändert: *S04 Hotel und Ferienhäuser* *Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.* *Zulässig sind:* *- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 32 Betten* *- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,* *- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen* *Ausnahmsweise zulässig sind:*	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Absatz die nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu benennen. (BeckOK BauNVO/Köpfler BauNVO § 11 Rn. 11-18, beck-online) Das SO ist räumlich begrenzt und es ist von der Errichtung eines Gebäudes auszugehen. Auch wenn der BauNVO eine Kontingentierung grundsätzlich fremd ist, kann sie im Einzelfall zulässig sein, wenn die gebietsbezogene mit der Vorhabenbezogenen Kontingentierung identisch ist. Um dies bejahen zu können, genügt es jedoch nicht, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses davon ausgehen kann, im Sondergebiet werde tatsächlich nur ein einziges Vorhaben verwirklicht werden, weil sie bspw. einen dahingehenden städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat. Die gebiets- und die vorhabenbezogene Kontingentierung sind vielmehr nur dann identisch, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans die Verwirklichung nur eines einzigen Vorhabens zulassen (BVerwG BeckRS 2011, 48275 Rn. 7) oder dies auf andere Weise rechtlich sichergestellt ist. Dies kann bspw. der Fall sein, wenn im Sondergebiet aufgrund seiner Größe, seines Zuschnitts, der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nur die Errichtung eines einzigen Vorhabens in Betracht kommt. (BeckOK BauNVO/Köpfler BauNVO § 11 Rn. 11-18, beck-online)	- *Schank- und Speisewirtschaften,* - *Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,* - *Wellnesseinrichtungen in Verbindung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes*	
		Zu 2.1 Die hier getroffene Festsetzung ist unzulässig und würde zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen: Die Festsetzung berücksichtigt nicht die zwingende Festsetzung nach § 16 Abs.3 BauNVO, die zur Anwendung des § 19 BauNVO erforderlich ist. [24]„§ 16 II Nr. 1 Alternative 2 BauNVO ermächtigt zwar dazu, die – nach § 16 III Nr. 1 BauNVO zwingend erforderliche – Regelung des Umfangs, in dem die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks (§ 19 III BauNVO) von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 II BauNVO), durch Festsetzung einer absoluten Quadratmeterzahl zu bestimmen. Bei einer solchen Begrenzung der zulässigen Grundfläche muss aber ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ (Ziegler in Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand: März 1998, § 16 BauNVO Rn. 25) für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden. Eine auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung ist jedenfalls als alleinige Regelung gem. § 16 II Nr. 1 Alternative 2 BauNVO deswegen nicht von der Ermächtigung gedeckt, weil bei einer solchen Festsetzung die Anrechnungsvorschrift	Der Stellungnahme wird gefolgt. Intention der Festsetzung war die Grundfläche der Ferienhäuser selbst auf Grund der besonderen Eigenart des Gebiets und der landschaftlichen Gegebenheiten sowie zur Unterstützung des Gebietscharakters im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO einzuschränken. Dies ist, auch nach jüngsten Rechtsprechungen, in dieser Form nicht möglich. Die Grundfläche wird nunmehr nicht mehr in absoluten Zahlen, sondern als Grundflächenzahl je Sondergebiet unter der flächenmäßigen Einbeziehung der Stellplätze und Nebenanlagen unter Punkt 5 im Text Teil B festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossfläche wird unter Berücksichtigung von § 20 Abs.3 BauNVO überprüft und korrigiert.	Zu berücksichtigen

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

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

des § 19 IV BauNVO… nicht vollzogen werden könnte.“

25]Bei der nach § 16 III Nr. 1 BauNVO stets festzusetzenden Grundflächenzahl oder Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ist demnach die Größe der Grundflächen aller relevanten baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Dazu gehören auch die von § 19 IV BauNVO (sowie ergänzend § 21 a BauNVO) erfassten Nebenanlagen. Während nach § 19 IV BauNVO 1962/1968/1977 im Einzelnen umschriebene Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen waren, hat der Verordnungsgeber mit der Verordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I 1990, 127) in § 19 IV 1 BauVO 1990 mit genau umgekehrter Zielrichtung bestimmt, dass ua Garagen und Stellplätze (Nr. 1) und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Nr. 2) bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind. Zweck dieser „Mitrechnungsregelung“ ist es, einen Beitrag zur Umsetzung der Bodenschutzklausel des § 1 a II 1 BauGB zu leisten und eine „Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen“ zu erreichen (vgl. BR-Drs. 354/89 S. 35 f.). Die Gemeinde soll sich bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung darüber Rechenschaft ablegen und durch Festsetzung eines entsprechenden „Summenmaßes“ offenlegen, inwieweit durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Bodenversiegelung – nicht nur durch „Haupt-“, sondern eben auch durch „Nebenanlagen“ – insgesamt zugelassen wird (VGH München, NVwZ-RR 2007, NVWZ-RR Jahr 2007 Seite 447). Trifft die Gemeinde Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder zur Größe der Grundflächen ohne Zusatz über die mitzurechnenden Anlagen, muss sie sich über die Reichweite der Vorschrift des § BAUNVO § 19 BAUNVO § 19 Absatz IV BauNVO einschließlich der so genannte Überschreitungsregelung des § BAUNVO § 19 BAUNVO § 19 Absatz IV 2 Hs. 1 BauNVO im Klaren sein. Soll klarstellend auch ausgesagt werden, welche Anlagen mitzurechnen sind, dann muss die Festsetzung den Vorgaben der Baunutzungsverordnung entsprechen. Eine Festsetzung, welche die zulässige Grundfläche nur für „Hauptgebäude“ bestimmt, ist dagegen nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt, weil sie diesem Kriterium einen anderen Inhalt gibt, als ihn die Baunutzungsverordnung seit 1990 in ihrem § BAUNVO § 19 BAUNVO § 19 Absatz IV vorschreibt (VGH München, NVwZ-RR 2007, NVWZ-RR Jahr 2007 Seite 447).

(NVwZ-RR 2016, 135, beck-online)

Balkone, Loggien und Terrassen sind, wie aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 4 ersichtlich ist, keine Nebenanlagen, sondern Bestandteile der Hauptanlage. Von daher ist der hier vorgenommene Ausschluss nach § 16 BauNVO nicht zulässig.

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

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

Will die Gemeinde die Grundfläche der Ferienhäuser auf Grund der besonderen Eigenart des Gebiets und der landschaftlichen Gegebenheiten unabhängig von der Berücksichtigung des § 16 BauNVO festsetzen, so kann sie das auf der Grundlage von § 10 Abs.4 Satz 2 BauNVO umsetzen. Die zwingende Festsetzung der GRZ oder Grundfläche aller baulichen Anlagen bleibt davon unberührt und kann die Ausnutzung u. U. einschränken. Weichen Festsetzungen voneinander ab ist immer die einengendere Festsetzung in Ansatz zu bringen.

Der § 10 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist insofern in der Analogie zu § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO anzuwenden.

Dazu nachfolgend aus dem des Urteil OVG Greifswals vom 20. März 2012 AZ 3L12/08

Nach § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen. Die Festsetzung nach § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO verfolgt eine andere Zielsetzung als die Festsetzung der Grundfläche nach § 16 Abs.3 Satz 2 Nr.1 BauNVO. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z. B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstückes und damit die Bebauungsdichte vor. (§19 Abs.4 BauNVO).

Die nach § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO zwingend festzusetzende zulässige Grundfläche allein der Wochenendhäuser soll eine an der besonderen Eigenart des Gebiets orientierte Bestimmung der Grundrissgröße der das Gebiet prägenden baulichen Anlagen, nämlich der Wochenendhäuser ermöglichen. Sinn und Zweck der Festsetzung liegt in erster Linie darin, dem Dauerwohnen entgegenzuwirken, denn durch Beschränkungen der zulässigen Grundfläche kann unmittelbar die Größe der Wochenendhäuser in Abgrenzung zu Wohngebäuden vorgegeben werden.(vgl. OVG Magdeburg, U. v. 16.12.2004 – 2 K 277/02-, Juris Rn.43). Diese Zweckrichtung wird daran deutlich, dass § 10 Abs.3 BauNVO nach seiner systematischen Stellung die Art der baulichen Nutzung bestimmt. Die Festsetzung der Grundfläche des Wochenendhauses dient mithin primär der Absicherung dieser Nutzungsart und nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Bei § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes- wonach nur solche Gebäudeteile erfasst werden, die sich nach ihrem äußeren Eindruck

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OVG Koblenz, U. v. 22.11.2011- 8A 10443/11-, juris Rn.75)- denn Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser liegt darin dem Dauerwohnen entgegenzuwirken, so ist jedoch nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände oder überdachter Terrassen ein Wochenendhaus in ein Wohnhaus verwandeln , sie sind demgemäß nicht über § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO festsetzbar bzw. anrechenbar. – Für einen Dachüberstand gilt dies jedenfalls dann, wenn er baukonstruktiv und baugestalterisch nach Form, und Maßstab Verhältnis der Baumassen und Bauteile unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse zueinander angemessen ist. Mit einem maximalen Dachüberstand von 50 cm tiefen Dachvorsprung lässt sich noch immer eine augenfällige , markante Baugestaltung erreichen und das darunter liegende Mauerwerk mehr als nur gerade noch ausreichend gegen Tropfwasser schützen /vgl. OVG Lüneburg, U. v. 05.09.2007 – 1 LB 43/07). Für eine Terrasse gilt dies jedenfalls dann, wenn sie nicht zu einem geschlossenen Raum (um)gestaltet wird. Die Auslegung des § 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO ergibt, dass jedenfalls übliche Dachüberstände und nicht umschlossene Terrassen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen sind. Die Festsetzung ist zu überarbeiten. Die Festsetzung der Geschossfläche ist unter Berücksichtigung von § 20 Abs.3 BauNVO zu überprüfen und zu korrigieren.		
		Zu 2.2 Oberhalb der Trauflinie sind im SO1 Dachterrassen mit offen ausgebildeten Geländern und einem Treppenzugang, welcher auch als geschlossener Aufbau ausgebildet sein kann, zulässig. Die Festsetzung ist nicht eindeutig und zweifelsfrei, damit unbestimmt und somit zu präzisieren. In die Begründung sind weitergehende Erläuterungen dazu aufzunehmen. Im Falle des SO 1 empfehle ich statt auf Traufhöhe auf die Gebäudehöhe abzustellen und hier zu erläutern was dieser zuzurechnen ist (Geländer der Dachterrassen und Dachaufbauten) als oberer Bezugspunkt. Bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit und Flachdach ist davon auszugehen, dass selbst bei einem Dachaufbau mit 2,20 m lichter Höhe (damit kein Vollgeschoss nach LBauO M-V) die max. festgesetzte Trauföhe von 8 m nicht überschritten wird (3 m +2,60 m + 2,40 m = 8 m). Die Gemeindevertretung sollte prüfen, ob es wirklich ihr Ziel ist, über die Zweigeschossigkeit hinaus auf dem Dach eine weitere Nutzung zuzulassen oder ob Dachterrassen nur im Zusammenhang	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Über die Zweigeschossigkeit hinaus ist keine weitere bauliche Nutzung oberhalb der Trauflinie geplant. Lediglich die Errichtung einer Terrasse mit Geländer (offen ausgebildet) mit max. 30% der Dachfläche und ein Dachausstieg/Außentreppe sollen ermöglicht werden. Die Festsetzung wird deshalb wie folgt geändert bzw. präzisiert: Die Traufhöhe (TH) wird durch die Gebäudehöhe (GH) ersetzt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 7,50 reduziert. Als Dachaufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur ein offen ausgebildetes Geländer (geschlossene Umwehrungen/Geländer sind unzulässig) und ein Dachausstieg oder eine Außentreppe mit Umwehrungen bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie Solaranlagen oder Photovoltaikelemente zulässig. Solaranlagen und Photovoltaikelemente müssen von der Trauflinie doppelt so weit entfernt sein, wie sie hoch sind.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		mit Staffelgeschossen zulässig sein sollen. Dachlaternen als Dachaufbauten sind in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 auch oberhalb der festgesetzten max. Traufhöhe zulässig. Auch diese Festsetzung ist unbestimmt. Eine Dachlaterne wurde im Zusammenhang mit einem gerichtlichen Verfahren im benachbarten B- Plan Nr.21 beanstandet, wo diese über den First hinausragte. Da hier nur die max. Traufhöhe durch die Dachaufbauten überschritten werden darf, ist das nicht zu vermuten. Von daher sollte der irreführende und nicht gebräuchliche Begriff der Dachlaterne nicht benutzt werden. Sondern allein auf Dachaufbauten bzw. Giebel abgestellt werden. Zu prüfen ist eine Begrenzung der Breite dieser. Insgesamt jedoch sollte, unter gestalterischen Gesichtspunkten, die Zulassung von Dachaufbauten bei max. 30 ° Dachneigung überprüft werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Begriff „Dachlaterne“ wird durch „Dachaufbau“ ersetzt. Die Breite wird auf 2/3 der Gebäudetiefe begrenzt.	
		Zu 3 Für das Hotel sind die Bettenkapazitäten im SO mit festzusetzen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Es werden im SO 4 32 Betten festgesetzt.	Zu berücksichtigen
		Zu 4.1 Die Festsetzung von 50 m³ ist zu überprüfen, da m³ nicht der Maßstab bei der Anrechnungsregel des § 19 BauNVO ist. Zudem sollte der Zusatz „insgesamt“ aufgenommen werden. Die Festsetzung ist unter Beachtung der unter 2.1 gemachten Ausführungen zu überprüfen. Was die Gemeindevertretung unter offenen Schwimmbecken verstehet sollte in der Begründung erläutert werden.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Zu berücksichtigen
		Zu 4.2 Die Erforderlichkeit der Zulassung von überdachten Stellplätzen und Garagen ist im SO Ferienhausgebiet zu prüfen und gegenüber dem angrenzenden B-21 zu begründen. Eine Eingrenzung gem. dem aufgeführten Rechtsbezug § 12 Abs.6 BauGB kann ich bei der Festsetzung nicht erkennen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Sämtliche Carports und Garagen werden aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen, so dass lediglich ebenerdige Stellplätze zulässig sein werden. (Hinweis: Diese sind mit Begrünung bzw. Erdwällen in der Sichtbarkeit zu reduzieren (wie tlw. auch im B21))	zu berücksichtigen
		Zu 5 Nach den Festsetzungen treffen die örtlichen Bauvorschriften für alle baulichen Anlagen, also auch Nebenanlagen, Garagen und Carports zu. Der Festsetzungswille ist zu prüfen.	Die Festsetzungen gelten ausschließlich für die Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen etc. Dies wird Textteil B entsprechend geändert.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Zu 5.1 Schrägdächer ist durch Satteldächer zu ersetzen, um Übereinstimmung mit der Festsetzung in der Nutzungsschablone herzustellen.	Das Wort Schrägdächer wird durch Satteldächer ersetzt.	Zu berücksichtigen
		Zu 5.3 Der Ausschluss von Kunststofffenstern ist in diesem Bereich von Rosenhagen nach meiner Auffassung nicht gerechtfertigt. Eine derartige Einschränkung kann eine Berechtigung in einem festgesetzten Denkmalschutzbereich haben, der hier jedoch nicht vorliegt. Aus der Begründung sind dazu keine Aussagen zu entnehmen. „Holzfarbener“ Ton ist unbestimmt und genauer zu präzisieren. Die Farbeinschränkung ist zu prüfen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Unzulässigkeit von Kunststofffenstern und -türen wird gestrichen. „Holzfarbener Ton“ wird durch „brauner Ton“ ersetzt.	Zu berücksichtigen
		Zu 6 Hier ist in den Rechtsbezügen auch auf § 1a BauGB abzustellen, um die rechtliche Grundlage für eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde zu ermöglichen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Rechtsbezüge werden auch auf § 1a BauGB abgestellt.	Zu berücksichtigen
		Zu 6.4.2 und 6.4.3. und 6.4.4 Das Erfordernis städtebaulicher Gründe gilt sowohl für Festsetzungen nach Nr. 25a als auch nach Nr. 25b. Städtebauliche Gründe, die eine Festsetzung nach Nr. 25b rechtfertigen, können zB vorliegen, wenn ein bestimmtes **Ortsbild**, eine zum Teil bebaubare **Landschaft** in ihrer Eigenart oder ein besonderer Übergang von der Bebauung zur umgebenden Landschaft geschützt werden sollen. Ebenso kann durch Festsetzungen nach Nr. 25a ein bestimmtes Ortsbild oder eine bestimmte städtebaulich gerechtfertigte Gestaltung neu geschaffen werden (zB bei der Begrünung von Großparkplätzen mittels eines bestimmten Baumrasters). Auch können Festsetzungen nach Nr. 25 Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels darstellen. Aus dieser städtebaulichen Ausrichtung ergibt sich eine gewichtige inhaltliche Begrenzung der Festsetzungsmöglichkeit und damit eine Abgrenzung zum Bauordnungsrecht der Länder. So können zB bloße **Vorgartengestaltungen nicht im Bebauungsplan** nach Nr. 25 festgesetzt werden; hierfür sind die Vorschriften der Bauordnungen,die die Gestaltung des einzelnen Grundstücks regeln, maßgeblich (s. etwa § 9 Abs. 1 BauO NRW, § 8 BauO Bln, Art. 7 Abs. 1 BayBO, § 9 Abs. 1 und 2 NBauO; vgl. auch OVG Berlin Urt. v. 31.5.1991 – 2 B 11/89, UPR 1991, 357 (358)). Wohl aber kann das **Anpflanzen** bestimmter Arten von	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Rechtsbezüge der angesprochenen Festsetzungen werden auch auf Nr. 25 a+ b nach 9 BauGB erweitert.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Bäumen oder sonstiger Pflanzen, eine bestimmte Mischung und eine bestimmte Dichte der Bepflanzung festgesetzt werden (BVerwG Beschl. v. 24.4.1991 – 4 NB 24/90, NVwZ 1991, 877; OVG Lüneburg Beschl. v. 19.5.2009 – 1 MN 12/09, NVwZ-RR 2009, 830). Es spielt für Festsetzungen nach Nr. 25 keine Rolle, ob die Bäume oder Gewässer zusätzlichen Rechtsvorschriften (insb. des Naturschutz- und Wasserrechts) unterfallen. Dies gilt auch für die Erhaltung des Bewuchses. Daher kann eine Festsetzung nach Nr. 25 für den Eigentümer der betreffenden Flächen ein Mehr gegenüber dem ordnungsgemäßen Bewirtschaften bedeuten (BVerwG Beschl. v. 15.4.2003 – 4 BN 12.03, Rn. 11, juris) und auch Maßnahmen zur Erneuerung erfassen (zB Verpflichtung zum Ersatz eines alten Obstbaumes im Falle seines Absterbens, s. Rn. 153). Die Festsetzung von Bepflanzungen kann durch das Pflanzgebot nach § 178 oder ggf. durch eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung durchgesetzt werden (vgl. auch § 178 Rn. 3). Für Aufwendungen oder Wertminderungen infolge einer Festsetzung nach Nr. 25 kann dem Eigentümer nach § 41 Abs. 2 ein Entschädigungsanspruch zustehen. (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 150-156, beck-online) Von daher sollte der Rechtsbezug überprüft werden oder ggf. die städtebaulichen Gründe ergänzt werden.		
		Zu 6.4.5 Die Umsetzung soll danach durch den Erschließungsträger erfolgen das geht aus der Begründung nicht hervor. Hierzu sind Aussagen aufzunehmen und im städtebaulichen Vertrag sind die Umsetzungsmodalitäten genau zu regeln.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.	Zu berücksichtigen
		Zu 6.4.6 Ich empfehle die Pflanzen mit giftigen Früchten ganz aus der Liste zu streichen. Es handelt sich hier um ein Ferienhausgebiet mit regelmäßig wechselndem Personenkreis zu denen auch Kinder zählen, die naturgemäß auch auf den Freiflächen spielen.	Dem Hinweis kann nur tlw. entsprochen werden, da für Maßnahmen A 2-A 5 ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden sind und diese sind z.T. giftig.	Zu berücksichtigen
		Zu 6.4.7 Ist mit Strauchhecken das Schirmgrün als Ausgleichsmaßnahme A 2-5 gemeint? Dann ist auch hier in der Bezeichnung Übereinstimmung herzustellen. Die Festsetzung stimmt mit den Ausgleichsmaßnahmen unter 10.2.3.2 auf Seite 53 der Begründung nicht überein. Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein und den Festsetzungswillen der Gemeinde, so wie er in der Begründung dokumentiert ist, auch wiederspiegeln. Die Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb des	Dem Hinweis wird gefolgt. Hier wird in der Bezeichnung Übereinstimmung hergestellt.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Planbereichs sind dahingehend zu überprüfen. *Hinweise und nachrichtliche Übernahmen* Zu 1 Externe Kompensationsmaßnahmen Nach unserem GIS erfolgt der Ausgleich auf Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen. Daher ist nachfolgendes zu beachten: Weder aus den Hinweisen noch aus der Begründung geht eindeutig hervor wer – wie- wann den Ausgleich erbringt, die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, um die Angaben der Abwägung zugänglich zu machen. Die Abwägung über den Ausgleich findet in der Weise statt, dass die Gemeinde, ohne an ein standardisiertes Bewertungsverfahren gebunden zu sein, nicht nur über das ob und wieviel, sondern auch über das wie und was des Ausgleichs entscheiden kann (BVerwG NVwZ 1997, 1216).(BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 9 Rn. 112-121, beck-online) Aus der Begründung auf Seite 54 u.55 geht lediglich hervor, dass eine dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag erfolgt. Das ist als Sicherungsinstrument nicht ausreichend. Es muss darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag das wer- wie- wann und was des Ausgleiches geregelt werden. Schließlich muss der städtebauliche Vertrag auch Regelungen enthalten, die es der Gemeinde ermöglichen, den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung durchzusetzen. Dafür kommt insbes. die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht (OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 629). Der Vertrag muss spätestens bei Satzungsbeschluss bindend geschlossen sein (OVG Koblenz BRS 63 Nr. 13; vgl. auch OVG Lüneburg BeckRS 2008, 39169) und die Grunddienstbarkeiten vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes vorliegen. Die Sicherung des Ausgleichs durch städtebaulichen Vertrag stellt nach der gesetzlichen Konzeption eine gleichwertige Alternative zu diesen planerischen Festsetzungen und sonstigen geeigneten Maßnahmen auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen dar. Deshalb muss der Vertrag den tatsächlichen Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ähnlich sicher gewährleisten wie im Falle einer Festsetzung. Daraus folgt zunächst, dass die vertraglich vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen nach Art und Umfang den im Planaufstellungsverfahren ermittelten Anforderungen an den Ausgleich genügen müssen. Des Weiteren muss die Vertragsgestaltung gewährleisten, dass der Vertragspartner der Gemeinde in einer Art und Weise über das Grundstück verfügen kann, die eine dauerhafte Vertragserfüllung sicherstellt. Hierzu reichen angesichts der prinzipiell unbefristeten Geltung des eingriffsgestattenden Bebauungsplans befristete schuldrechtliche Verträge mit dem	Den Hinweis wird gefolgt: Die externe Ausgleichsmaßnahmen (E1- E 4) werden klar im GOP und beschrieben und ihre Ausführung in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Der städtebauliche Vertrag mit allen verbindlichen Regelungen wird vor Satzungs-beschluss geschlossen.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		jeweiligen Grundstückseigentümer nicht aus. Vielmehr muss der Investor regelmäßig das Eigentum oder eine dingliche Berechtigung an den Ausgleichsflächen innehaben, die ihm auf Dauer die Durchführung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht. Welche Art dinglicher Berechtigung Erforderlich ist, richtet sich nach dem Charakter der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Handelt es sich um Maßnahmen, die nicht die Grundstücksnutzung insgesamt, sondern nur in bestimmten Beziehungen beeinträchtigen, reicht es aus, wenn das Recht hierzu durch eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dauerhaft gesichert ist. Schließlich muss der städtebauliche Vertrag auch Regelungen enthalten, die es der Gemeinde ermöglichen, den effektiven Vollzug der Ausgleichssicherung durchzusetzen. Dafür kommt insbes. die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung oder einer Vertragsstrafe in Betracht (OVG Koblenz NVwZ-RR 2003, 629). Der Vertrag muss spätestens bei Satzungsbeschluss bindend geschlossen sein (OVG Koblenz BRS 63 Nr. 13; vgl. auch OVG Lüneburg BeckRS 2008, 39169)		
		V. Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen. Im Weiteren gehe ich auf nachfolgende Punkte in der Begründung ein:		
		Zu 3.4 Aus der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Ferienhausgebiet ergibt sich keine planungsrechtliche Bewertung als Innenbereich. Diese Äußerung ist zu streichen, zumal sich planungsrechtlich dieser Bereich derzeit auch nicht als Innenbereich darstellt.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aussage wird korrigiert.	Zu berücksichtigen
		Zu 4.1 Es ist auf das LEP vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVBL M-V Nr.11 vom 8. Juni 2016 abzustellen, die Vereinbarkeit ist zu prüfen..	Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird auf den LEP 2016 verwiesen.	Zu berücksichtigen
		Zu 4.3 Es wurde kein neuer Flächennutzungsplan für die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz aufgestellt. Voraussetzung wäre gewesen, dass es einen alten gab, was nicht der Fall ist. „neuer“ ist zu streichen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Das Wort „neuer“ wird gestrichen.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Zu 5.1 Die hier dargelegte Zielausrichtung, zielt eher auf ein Wochenendhausgebiet als auf ein Ferienhausgebiet dessen primäres Ziel es ist die Ferienhäuser einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stellen. Festsetzung und Ziel sind zu überprüfen und in Übereinstimmung zu bringen. Ich weise darauf hin, dass es nicht Ziel der Gemeinde ist hier ein Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhäuser für den Eigengebrauch zu errichten.	Das Gegenteil ist der Fall. Ziel der Stadt ist eben nicht ein Wochenendhausgebiet oder Ferienhäuser zu dem Eigengebrauch zu errichten. Dieses wird auch deutlich unter 6.2.1 der Begründung herausgearbeitet und dargestellt. Mit dem “anspruchsvollen Großstädter“ meint die Begründung nicht etwaige Eigennutzer, sondern zukünftige Feriengäste als Mieter.	Zu berücksichtigen
		Zu 5.2 Der Umbau ist, wie bereits dargelegt mit der Festsetzung nicht durchsetzbar. Das Gebäude ist baufällig und von daher sind für die Planung auch andere Planungsalternativen, insbesondere um den umweltverträglichen maßvollen Ausbau mit historischen Ortsbezug umzusetzen, zu prüfen.	Trotz der Baufälligkeit der alten Scheune können durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden. Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es, die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zu erhalten. Um dies auch der zukünftigen Nutzung entsprechend wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dem Investor Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies geschieht zum einen mit der Vergrößerung der Grundfläche und zum anderen mit der Anhebung der zulässigen First- bzw. Traufhöhe um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu erreichen. Neben den wirtschaftlichen Aspekten braucht das Gebäude als Mittelpunkt städtebaulich ein gewisses Gewicht um sich von den flankierenden Ferienhäusern zu unterscheiden. Das soll ebenfalls durch eine Anhebung der Gebäudehöhe und die Erweiterung der Grundfläche erreicht werden. Da nunmehr im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Rechtsplanentwurfes die unmittelbar angrenzenden Gebäude auf der Südseite der Scheune in Umfang und Höhe verkleinert werden sollen, ist eine Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes durchaus vertretbar. Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden, sowie nach Westen hin die Vor- und Rücksprünge des jetzigen Gebäudes als Baulinie verbindlich werden. Mit diesen engeren und konkreten Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Scheunengebäude in seinem Charakter und seiner Gliederung als städtebaulicher Körper erhalten bleibt, auch wenn es in seiner Substanz erneuert werden sollte. Im Ergebnis werden im SO 4 die Firsthöhe auf 10,50 m und die Traufhöhe auf 7,50 m reduziert. Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Firsthöhe um einen Meter überschreiten.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Eine vertragliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag zum Erhalt der alten Scheune ist nicht vorgesehen, da eine nachträgliche erfolgreiche Anfechtung einer solchen Vereinbarung nicht ausgeschlossen werden kann.	
		Zu 6.1.1 Die vorhandene im B- Plan mit Planstraße A festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße genügt in ihrem derzeitigen Ausbaustand mit ca. 3 m Breite nicht den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung für die hier geplante Nutzung. Nach der Planzeichnung ist ein Ausbau auf 5 m vorgesehen. An dem eingezeichneten Standort befindet sich ein Abwasserpumpwerk, die Umsetzung der Planung ist zu prüfen. Die Straße wird gleichzeitig als Fußweg für den Zugang zum Strand genutzt und hier nicht nur durch die Feriengäste des B-Planes Nr. 17, sondern auch durch die des B-Planes N. 21. Die Planung muss zum einen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und zum anderen der Fußgänger nachhaltig garantieren. Nach den vorliegenden Unterlagen kann das nicht bestätigt werden. Ob die vorhandene Ortsdurchfahrt den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnimmt sollte nochmals kritisch hinterfragt werden. Hier mit Durchschnittswerten zu argumentieren scheint nicht der richtige Ansatz zu sein. Zudem sind auch die weiterführenden Planungen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes zu berücksichtigen. Die Hauptbelastung wird in den Sommermonaten liegen und in dieser Zeit muss der Verkehr problemlos rollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Ingenieurbüro Möller prüft im Rahmen der Erschließungsplanung, ob der aktuelle Standort des Abwasserpumpwerkes erhalten bleiben kann oder ob eine Verlegung notwendig ist. Die Stadt Dassow möchte der Abwägung des Punktes 6.1.1 als Präambel ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (Mahnel, 2013) zur gleichen Problematik voranstellen: „Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt. dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.“ Die Zahl von 130 Zu- und Abfahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entspricht vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung. Dieser Wert gilt für die Hauptsaison. Es ist also kein Durchschnittswert, welcher sich über das ganze Jahr berechnet. Aufgrund der einmaligen Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand, Naturschutzgebiet sowie zu den Fahrrad- und Wanderwegen ist eine tägliche Nutzung des PKW gar nicht notwendig. Im Gegenteil, Ziel des Konzeptes mit seinen großzügigen Ferienhäusern und Gärten ist es den PKW stehen zu lassen und die Möglichkeiten direkt vor Ort zu	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			nutzen: Strandbesuche, Fahrrad fahren, Wandern, die großzügigen Grünflächen mit Pools an den Ferienhäusern nutzen, Gastronomie vor Ort etc. Die 130 Zu- und Abfahrten am Tag sind ein Durchschnittswert bei Vollauslast inkl. einer gastronomischen Einrichtung und Anlieferverkehr. Aufgrund der wenigen Anwohner und den damit verbundenen äußerst geringen Fahrzeugbewegungen, der Sackgassenlage der Straße, dem vollständigen Abhängen des gesamten Strandbesucherverkehrs mit der Neuerrichtung der Parkplatzes auf Höhe der Straße Strandstraße inkl. Rückbau des alten Parkplatzes am nördlichen Ende der Straße des Friedens sowie und dem vollständigen abhängen des gesamten Ferienhausgebietes des B 21, wird die Gesamtbelastung der Straße in der Ortslage als verträglich eingestuft. Dies gilt ebenso für den Teil zwischen der Landesstraße K3 und der Strandstraße inklusiver der Verkehre aus dem B 21 und der Strandbesucher. Die Straße des Friedens könnte aus den o. g. Gründen auch mehr Verkehr aufnehmen als 130 zusätzliche Zu- und Abfahrten am Tag. Für den Bebauungsplan Nr. 17 ist dies aber nicht notwendig. In der Nebensaison fällt der durch das Ferienhausgebiet induzierte zusätzliche Verkehr gar nicht ins Gewicht.	
		 		
		Zu 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen Ich weise darauf hin, dass das Staffelgeschoss nach LBauO M-V ein Vollgeschoss ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Zu 6.4.3 Ich weise darauf hin, dass entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBauO M- V) die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich rechtlich gesichert sein muss, das heißt, sofern ein Baugrundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird, auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Erschließungsring als Straßenverkehrsfläche ist derzeit mit einem GFL-Recht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger versehen. Eine Baulast kann im Bauleitverfahren nicht gesichert werden. Die Baulast wird durch die Untere	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücks ist, muss das Geh- Fahr und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden. Bei genehmigungsfreien Bauvorhaben ist die Gemeinde angehalten dies zu prüfen.	Bauaufsichtsbehörde des Landkreises NWM auf Antrag gesichert. Diese wird von den Grundstückeigentümern zu gegebener Zeit beantragt werden.	
		Zu 7 Regenwasserentwässerung Die Regenwasserentwässerung ist ein Bestandteil der gesicherten Erschließung. Der Nachweis, dass die Regenentwässerung wie hier geplant auch umsetzbar ist (Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis), muss mit Satzungsbeschluss vorliegen und mit Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich müssen das Regenrückhaltebecken und die Durchlasserweiterung fertiggestellt sein, um den Anschluss und damit die Regenwasserableitung zu gewährleisten. Die Gemeinde hat das entsprechend in den Erschließungsverträgen zu berücksichtigen und in der Genehmigungsfreistellung bzw. im Bauantragsverfahren zu prüfen und zu bestätigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird gefolgt. Die wasserrechtlichen Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt und zum Satzungsbeschluss vorliegen.	Zur Kenntnis nehmen
		Zu 10.2.3.1 E 4 - die Maßnahme wird auf dem Flurstück 152 umgesetzt- die Flurstücksbezeichnung (70) ist zu ändern.	Die Bezeichnung des Flurstücks wird geändert.	Zu berücksichtigen
		Auf Grund der Stellungnahme des LK und der damit verbundenen Änderungen und Ergänzung des B- Planes und seiner Begründung wird eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.		
		<u>FD Bauordnung und Umwelt</u> Untere Wasserbehörde: Herr Schawe AZ-uWB: 66.11-20/20-74017-115-16		

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

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		1. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		2. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		3. Niederschlagswasserbeseitigung: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragen Zweckverbandes, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung entfällt aufgrund der Bodenverhältnisse. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Stadt Dassow hat in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband die öffentliche Erschließung geregelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren und sind daher nicht abwägungsrelevant.	Zur Kenntnis nehmen

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

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

Bei der öffentlichen Erschließung bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (II. Ordnung) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und - einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

Gemäß Punkt 5.1 und 5.2 der textlichen Festsetzung sind im SO4 Zinkdächer vorgeschrieben sowie im SO2 und SO3 Zinkdächer und Außenwandflächen aus Zink möglich. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten zinkgedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Für die Einleitung des Regenabflusses von zinkgedeckten Dachflächen größer 500 m2 bedarf es einer ausreichenden Vorbehandlung. Der Nachweis sowie die fachtechnische Ermittlung der Größe des Regenwasserklärbecken ist mit der Antragstellung vorzulegen. Der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet darf den natürlichen Abfluss nicht übersteigen, andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität des Gewässers vor Satzungsbeschluss zu führen.

Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband als Antragsteller auf.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Gegebenenfalls sind Fanggräben zu errichten.

Die Durchlasserneuerung im Gewässer 11:0:Rhg/1 bedarf nach § 89 LWaG i. V. m. 118 LWaG der Anzeige beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, als zuständige Wasserbehörde.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		4. Gewässerschutz: 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 zu besorgen ist. **Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein vorhandener Graben überbaut werden und auf einer Länge von 65 m entfallen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht handelt es sich bei diesem Graben um ein Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Einer Überbauung des Gewässers wird seitens der Unteren Wasserbehörde nicht zugestimmt. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten.** Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainageleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden. Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird nicht gefolgt. Eine Überarbeitung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich. Siehe hierzu die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vom 30.08.2016: ***„Betr. Bebauungsplan Nr. 17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" der Stadt Dassow*** ***Stellungnahme des LK NWM, UWB AZ-uWB: 66.11-20/20-74017-115-16*** *In Ihrer Stellungnahme fordern Sie die Überarbeitung der Planungsunterlagen, da ein Gewässer II. Ordnung überbaut werden soll.* *Mir ist im Bereich des B-Planes Nr. 17 kein Gewässer bekannt. Vermutlich handelt es sich um Oberflächenwasser der drei gekennzeichneten Grundstücke, die allerdings ein und derselben Eigentümergemeinschaft gehören. Wahrscheinlich wird der Eindruck durch wild abfließendes Wasser der versiegelten Flächen verstärkt. Da alle drei Grundstücke Bestandteil des B-Plangebietes sind, ist die Neuordnung der Entwässerung nur zu begrüßen. Ihrer Feststellung kann nicht folgen. Eine Aufnahme des Grabens in den Anlagenbestand des Verbandes, bzw. eventuelle Unterhaltungsmaßnahmen werde ich nicht veranlassen. Desweiteren ist der Verlauf der Entwässerung über den vermeintlichen Graben ungeklärt.“*	Nicht zu berücksichtigen
		5. Hinweise: Werden bei der Umsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden 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 i. V. m. § 118 LWaG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Bauliche Maßnahmen zur Legung von Fundamenten baulicher Anlagen in den Grundwasserkörper, z.B. Pfahlgründungen, sind gem. § 49 WHG i.V. mit §§ 33 und 118 LWaG der unteren Wasserbehörde mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Zur Prüfung eines Benutzungstatbestandes gem. § 9 WHG sind formlos Unterlagen mit detaillierten Angaben zur Lage, Tiefe, Materialeinsatz und Einbauverfahren der Tiefgründung sowie Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit einzureichen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

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

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 11.April 2016 (BGBl. I S. 745)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583)

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe sollen über zum größten Teil über die Inanspruchnahme der Ökokontofläche HRO 004 „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“ in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert werden. Nach der Liste der frei verfügbaren Ökokonten im Land Mecklenburg-Vorpommern (http://www.kompensationsflaechenmv.de/wiki/index.php/Liste_frei_verf%C3%BCgbarer_%C3%96kokonten) besteht im Bereich Nienhagen kein freihandelbares Ökokonto HRO 004. In der Liste der Ökokonten Mecklenburg-Vorpommern ist bei Nienhagen weder ein zugestimmtes noch ein anerkannten Ökokonto HRO 004 verzeichnet. Es ist im Verfahren daher der Nachweis über die Anerkennung des Ökokontos HRO 004 zu erbringen.
Ist das Ökokonto HRO 004 bisher nicht anerkannt und ausgeführt, ist es als Kompensationsmaßnahme für die mit dem B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow vorbereiteten Eingriffe nicht geeignet.

Zum dem Hinweis der UNB wird folgender aktueller Stand gegeben :

Die Ökokontofläche HRO 004 „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“ wird von der Landgesellschaft MV entwickelt. Dort stellt sich der Stand wie folgt dar: „Der Maßnahme ist durch die UNB per Bescheid zugestimmt worden. Mit der Anerkennung rechnen wir zum Ende des Jahres, aktuell ist die Pflanzung ausgeschrieben, die Umsetzung erfolgt dann im Herbst.“

Im weiteren Verfahren wird daher der Nachweis über die Anerkennung des Ökokontos HRO 004 erbracht.

Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Ich weise Sie darauf hin, dass vor Satzungsbeschluß durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der anerkannten Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).	Dem Hinweis wird gefolgt: Vor dem Satzungsbeschluss wird durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der anerkannten Ökokontomaßnahme vorgelegt.	Zu berücksichtigen
		In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos zum Zwecke der Kompensation der mit dem Bauleitplan Nr. 17 der Stadt Dassow vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bin ich nach Satzungsbeschluß über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluß wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.	Dem Hinweis wird gefolgt: Nach dem Satzungsbeschluss wird die UNB über das Abwägungsergebnis informiert (Höhe der festgesetzten Kompensations-flächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach dem Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst.	Zu berücksichtigen
		Es ist zu prüfen, ob die mit der Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche an der östlichen Plangebietsgrenze verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft vermeidbar sind. Diese Verkehrswegefläche hat keine Anbindung an ein vorhandenes Wegenetz. Es ist auch davon auszugehen, dass es nicht Ziel ist, den landwirtschaftlichen Verkehr der östlich und nördlich angrenzenden Flächen durch das neu zu errichtende Sondergebiet für Ferienhäuser und damit durch ein Erholungsgebiet zu führen.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt: Die private Verkehrsfläche an der östlichen Plangebietsgrenze hat eine Bedeutung für die Erschließung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen und wird nur als wassergebundener Weg hergestellt. Auch im Landschaftsplan der Stadt Dassow ist dort ein Anschluss des Wanderweges vorgesehen.	Nicht zu berücksichtigen
		Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte nach dem landeseinheitlichen Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HZE). • In der Tabelle 2 des Grünordnungsplans (GOP) wurde den von der Planung betroffenen Biotoptypen eine Wertstufe nach der Anlage 9 der HZE zu geordnet. Danach wurde der Biotoptyp „Hausgarten“ der Wertstufe 1 zugeordnet und die Staudenflächen der Wertstufe 2. In der Wertstufe 1 ist das Kompensationserfordernis das 1-1,5 fache der Fläche des betroffenen Biotoptyps, bei der Wertstufe 2 das 2-3,5 fache (Tabelle 2 der HZE). Die Tabelle 2 des GOP`s sowie die Berechnungen der Eingriffe sind daraufhin zu überprüfen und zu überarbeiten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Berechnungen werden überprüft und ggfs. angepasst.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		• Der Zuschlag für die Teilversiegelung beträgt nach der Tabelle 2 der HZE nicht 0,1 sondern 0,2.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Berechnungen werden überprüft und ggfs. angepasst.	Zu berücksichtigen
		• Nach den HZE (Stufe 3) sind bei der Ermittlung der mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe, auch die mittelbaren Eingriffswirkungen die von der Planung ausgehen können zu ermitteln. Ausgehend vom Vorhabenstyp (hier Ferienhausgebiet) sind um das Plangebiet 2 Wirkzonen zu bilden. Die Wirkzonen I hat einen Wirkbereich von mindestens 50 m, für die Wirkzone II ist ein Mindestradius von 150 m bis 250 m (Schulungsmaterial LUNG) anzunehmen. Innerhalb dieser Wirkzonen sind die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die Biotoptypen mit einer Werteinstufung > 2 zu ermitteln und in die Bilanz der Eingriffe einzustellen.	Der Hinweis führt zu keinerlei Auswirkungen: Das Bearbeitungsgebiet wird im Süden und Westen von Ferienhaus- und Wohnbauflächen eingerahmt. Hier ist nicht von naturnahe Biotopen der Wertstufe > 2 und oder deren mittelbarer Beeinträchtigung auszugehen. Im Osten befinden sich nur Ackerflächen, während im Norden das Naturschutzgebiet mit seinen Extensivweiden angrenzt. Diese Weideflächen haben derzeit im 250 m Radius von der Baulinie höchstens den Biotopwert von 2 und fließen damit nicht in die Wertung ein. Da die nördlich angrenzenden Hecken im Plangebiet des B-Plan Nr. 17 liegen, gibt es u. A. nach keinen Ansatz für eine Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen in den Wirkzonen I und II.	Zur Kenntnis nehmen
		• Laut dem Bestandsplan soll die Kompensationsmaßnahme A2 (Hecke) auf Staudenfluren und sonstigen Feuchtgrünland realisiert werden. Die Ausgangsbiotope haben bereits einen Ausgangswert von 2. Kompensationsmaßnahmen sind im Regelfall auf Biotopen auszuführen, die einen Ausgangswert < 1 haben. Bei einem höheren Wert des Ausgangsbiotops ist nach der Anlage 11 der HZE nur der der im Regelfall zu erwartende Wertsteigerungsbetrag zugrunde zu legen. Die Bewertung der Maßnahme A2 ist zu korrigieren.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Bewertung der Maßnahme A2 wird aktualisiert. Der Wertsteigerungsbetrag wird mit 1 angenommen.	Zu berücksichtigen
		• Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses und nach dessen Anlage 1. Es ist zu berücksichtigen, dass auch für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein funktionsbezogener Ausgleich im Verhältnis 1: 1 in Form von Bäumen zu pflanzen ist. Der funktionsbezogene Ausgleich für die Fällung von geschützten Einzelbäumen und Bäumen, die keinem Schutzstaus unterliegen, kann aber nicht mehr bei der multifunktionalen Kompensation eingerechnet werden.	Dem Hinweis wird gefolgt: Es wird berücksichtigt, dass auch für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein funktionsbezogener Ausgleich im Verhältnis 1: 1 in Form von Bäumen zu pflanzen ist. Außerdem wird der funktionsbezogene Ausgleich für die Fällung von geschützten Einzelbäumen und Bäumen, die keinem Schutzstaus unterliegen, kann aber nicht mehr bei der multifunktionalen Kompensation eingerechnet werden (vgl. 8- Reduzierung um 8 Bäume)	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		• Die Anwendung des Leistungsfaktors bei der Bewertung der Ausgleichs-und Minimierungsmaßnahmen im B-Plan Nr. 17 entspricht nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Entsprechend der Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist den Kompensationsmaßnahmen in der Wirkzone I – Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes - ein Leistungsfaktor zwischen 0,5 und 0,2 zuzuordnen. Die Berechnung ist zu korrigieren.	Dem Hinweis wird tlw. gefolgt: Für die Maßnahmen A2- A5 gehen wir von einer max. Beeinträchtigungsintensität von 50 % aus. Damit ergibt sich ein Wirkungsfaktor von 0,5. Damit ergibt sich ein Leistungsfaktor von 0,5 für diese Maßnahmen. Dieses wird in Tab. 8 des GOP berücksichtigt.	Zu berücksichtigen
		• Für die Anpflanzung innerhalb der geplanten Gehölzflächen (A2 bis A5) sind ausschließlich Gehölze in den in der Anlage 11 der HZE vorgeschriebenen Qualitäten zu verwenden. Bei der Verwendung von Gehölzen mit geringeren Baumschulqualitäten sind die Anpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen nicht geeignet.	Dem Hinweis wird gefolgt: Als Mindestpflanzqualitäten werden für Sträucher 125/150 cm und für Heister 175/200 cm im Siedlungsbereich einschließlich einer Entwicklungspflege einschl. Bewässerung von 3 Jahren vorgesehen.	Zu berücksichtigen
		Für Anpflanzungen zum Zwecke der Kompensation sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Für den Bereich Rosenhagen sind daher folgende Gehölzarten aus den Artenlisten zu streichen: Corylus colurna, Sorbus intermedia, Cornus mas, Hippophae rhamnoides, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum und Viburnum lantana.	Den Hinweisen wird tlw. gefolgt. Die Pflanzenliste Tab. 17 des GOP und im B Plan werden entsprechend geändert.	Zu berücksichtigen
		Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die dem Ausgleich bzw. Ersatz dienen sollen, sind gemäß Planzeichen-VO mit dem Zeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in der Satzung darzustellen.	Den Hinweisen wird gefolgt. Die Maßnahmen A 2 bis A 5 werden im GOP und B-Plan mit der T-Linie versehen.	Zu berücksichtigen
		Laut Begründung zum B-Plan und nach GOP dem soll das Niederschlagswasser über eine neu zubauende Leitung und eine Regenrückhaltung in die Ostsee eingeleitet werden. Die Verlegung der Leitung und die Anlage des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangeltungsbereiches stellen nach § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V einen Regeleingriff dar. Eingriffe bedürfen nach §12 Abs. 6 NatSchAG M-V einer Genehmigung. Sofern für die Maßnahme keine andere behördliche Genehmigung erforderlich wird, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Genehmigung zu stellen. Die Eingriffsregelung ist nach den HZE abzuarbeiten.	Nach aktuellem Stand wird das RRB nicht gebaut und bautechnisch durch eine unterirdische Regenrückhaltung im Baugebiet ersetzt. Die neu zu bauende Leitung wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung beantragt.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Weiterhin ist zu prüfen, ob für den die Herstellung des Anschlusses des Plangebietes an die Dorfstraße mit Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden ist. Sind durch den Ausbau der Straße außerhalb des Plangeltungsbereiches Eingriffe nach § 12 Abs. 1 Nr. 11 NatSchAG M-V oder Eingriffe in geschützte Einzelbäume (§ 18 Abs. 1 NatSchAG M-V) oder geschützte Biotope (§ 20 Abs. 1 NatSchAG M-V) zu erwarten, ist eine entsprechende Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Straßenausbau im Zuge des Anschlusses an die Dorfstraße wird gesondert beantragt und falls es zu Eingriffen kommt, wird eine entsprechende Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen sein.	Zu berücksichtigen
		<u>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann</u>		
		Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 17 der Stadt Dassow befinden sich Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Ist eine Fällung bzw. Beschädigung geschützter Bäume nicht zu vermeiden, ist eine Ausnahmen von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beschädigung von Bäumen richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.	Dem Hinweis wird gefolgt. Wie im GOP dargelegt kommt es zur Überplanung einiger Einzelbäume. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird ein Ausnahmeantrag von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.	Zu berücksichtigen
		Laut Planzeichenteil des Entwurfs des B-Planes vom 07.06.2016 wurden im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) geschützter Einzelbäume (Baum Nr.: 5, 7 und 8) Baugrenzen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ausgewiesen. Bei einer Ausnutzung der festgesetzten Baugrenze ist das von auszugehen, dass die Bäume 5 und 8 im Wurzel- sowie im Kronenbereich so erheblich geschädigt werden, dass eine Fällung erforderlich wird. Bei Baum Nr. 7 ist mit einer Beschädigung zu rechnen. Um einen Erhalt der Bäume in der Satzung eindeutig zu regeln, sollte bei der Festlegung der Baugrenzen der Wurzelbereich ausgespart werden bzw. ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Schutz des Wurzelbereiches übernommen werden. Ich weise darauf hin, dass Bäume, die funktionsbezogen für die Fällung von Einzelbäumen gepflanzt werden müssen, nicht auch als Kompensationmaßnahmen für die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe sonstigen Eingriffe berücksichtigt werden können.	Den Hinweisen wird tlw. gefolgt: Die Baumgrenzen für Baum 5+7 sollen so verändert werden, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Bei den Zuwegungs –und Leitungsarbeiten nahe Baum Nr. 8 sollen Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelvorhang) festgelegt werden.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		3. Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Frau Basse <u>Belange des Naturschutzgebietes (NSG) "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung"</u> Folgende Hinweise sind im weiteren Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen: Im Zusammenhang mit dem B –Plan ist in mehrfacher Hinsicht eine Flächeninanspruchnahme des NSG vorgesehen, wenn auch außerhalb des direkten Geltungsbereiches der Satzung: für CEF-Maßnahmen, ein Sandfangbecken, eine Grabenräumung bzw. Grabenherstellung und eine Durchlassvergrößerung. Es wird darauf hingewiesen, dass für diese Vorhaben im Rahmen der Ausführungsplanung grundsätzlich eine Naturschutzgenehmigung gemäß NSG-VO erforderlich ist bzw. wäre, da entsprechende Verbotstatbestände der NSG-VO berührt sind (§ 4 Nrn. 1, 5, 6 und 7 NSG-VO): **Sandfangbecken** Die Regenentwässerung für das Gebiet war hinsichtlich der Betroffenheit des NSG mit der UNB bereits dahingehend abgestimmt worden, dass neben der notwendigen Grabenräumung bzw. - herstellung auch der Durchlassvergrößerung von DN 500 auf DN 800 am vorhandenen Wanderweg grundsätzlich zugestimmt und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt werden wird, sofern die FFH-Verträglichkeit nachgewiesen wird (Mail vom 27. März 2015). Die Anordnung des Sandfangbeckens mit Tauchwand in einer Größe von ca. 300m2 zur Vorklärung des Oberflächenwassers der gesamten Ortslage innerhalb des NSG war jedoch nicht mit Gegenstand dieser Abstimmung zur Betroffenheit des NSG. Die Errichtung dieser technischen Anlage innerhalb des NSG widerspricht dessen Schutzzweck; wonach die naturräumliche Ausstattung des Schutzgebietes in ihrer Gesamtheit zu erhalten und durch planvolle Maßnahmen zu entwickeln ist. Hier ist gegenwärtig (neben der aufgrund des B-Planes notwendigen Durchführung der CEF-Maßnahmen) die Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung geplant Eine Ausnahmegenehmigung von den entsprechenden Verboten gemäß § 4 Nrn. 1 und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Sandfangbecken wird nicht zur Ausführung kommen. Es wird eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird des Weiteren als Löschwasserzisterne mit genutzt. Aus diesem Grund werden Flächen des Nationalen Naturerbes (NNE) für ein Sandfangbecken nicht beansprucht. Als alternative Lösung wurde geprüft, Stauraumkanäle im Erschließungsbereich herzustellen. In diesem Fall hätten ein separater Sandfang sowie eine separate Löschwasserzisterne ausgebildet werden müssen. Diese Lösung wurde jedoch aus Kostengründen sowie aus Gründen der Praktikabilität verworfen.	Zur Kenntnis nehmen

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

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

5 NSGVO (Verbot von Abgrabungen bzw. der Errichtung baulicher Anlagen jeder Art, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen) kann derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, da die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 6 Abs. 1 NSG-VO nicht vorliegen: Eine Ausnahme kann danach durch die UNB im Wege einer pflichtgemäßen Ermessensentscheidung zugelassen werden, wenn dies nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führt und nicht den Schutzzweck beeinträchtigt. Das Sandfangbecken stellt jedoch eine nachhaltige Störung und Beeinträchtigung des Schutzzweckes dar.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Standort auf dem Flurstück Nr. 70, Flur 2, Gemarkung Rosenhagen um ein Grundstück des Nationalen Naturerbes (NNE), das mit naturschutzfachlicher Zweckbindung in das Eigentum der Nabu-Stiftung Nationales Naturerbe übertragen wurde. Dieser Status repräsentiert einen weiteren zu beachtenden wichtigen Naturschutzbelang:

Grundstücke des Nationalen Naturerbes sind auf Dauer an den Zweck der Übertragung an die jeweilige Institution gebunden. Grundsätzlich ist die naturschutzfachliche Bedeutung dieser Flächen langfristig zu sichern und die Flächen sind im Rahmen einer fachgerechten Betreuung, Verwaltung und Pflege mit den zur Verfügung stehenden Mitteln zu entwickeln. Gemäß Anlage 1 der Rahmenvereinbarung zur Übertragung der NNE-Flächen sind den Zielen des NNE entgegenstehende Nutzungen, Maßnahmen oder Vorhaben auf den Übertragungsflächen zu unterbinden. Um eine solche entgegenstehende Maßnahme würde es sich bei der Anlage des Sandfangbeckens jedoch handeln.

Nach Information der UNB wurden zudem im Rahmen des Planverfahrens auch bereits dahingehend Aussagen getroffen, dass diese technische Einrichtung nicht auf der NNE-Fläche errichtet werden soll.

Für das Sandfangbecken ist daher vorrangig auf einen Standort außerhalb des NSG auszuweichen bzw. sind technische Lösungen vorzusehen, die die Inanspruchnahme der NSG- und NNE-Flächen hierfür entbehrlich machen.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		CEF-Maßnahmen/Anlage Gehölzpflanzung Die Genehmigung gemäß NSG- VO wird zur Ausführungsplanung unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt: — Ausbildung als Strauchhecken ohne Wall: Wallhecken bzw. Knicks sind regional nur für den Bereich des ehemaligen Fürstentumes Ratzeburg typisch, der hier nicht betroffen ist. (Der vorhandene Gehölzstreifen an der nördlichen B-Plangrenze ist im Bestandsplan des Grünordnungsplanes auch als Strauchhecke, nicht als Knick bzw. Wallhecke kartiert worden.) — In der Pflanzliste sind innerhalb des NSG nur standortgerechte und einheimische Gehölzarten und gebietsheimische Pflanzenherkünfte zu verwenden. Damit sind folgende Gehölzarten aus der Artenliste für die Strauchhecken zu streichen: Cornus mas, Cornus sanguinea, Hippophae rhamnoides, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rhamnus frangula, Salix aurita und Viburnum lantana.	Den Hinweisen wird gefolgt : Die Ersatzmaßnahmen E 1- E 4 sollen ohne Wallandeckung erfolgen. Die Pflanzenliste wird aktualisiert.	Zu berücksichtigen
		Fußwegeverbindung Richtung Harkenbäk-Niederung Diese auf S. 25 des GOP angesprochene neue Fußwegeverbindung Richtung Harkenbäkniederung, für die der B-Plan bereits ein kleines Teilstück festsetzt, ist zwar auch im Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde dargestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass seitens der UNB in der Stellungnahme zu dem Landschaftsplanentwurf auf bestehende Konfliktpunkte in Bezug auf die geplante Wegeverbindung SN11 entlang der Harkenbäkniederung hingewiesen wurde und Genehmigungsverfahren zum Wegebau noch ausstehen. Derzeit kann die Realisierung des im Landschaftsplan dargestellten lokalen Wanderwegenetzes somit noch nicht rechtssicher für alle Wegeabschnitte vorausgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Minimierung von Lichtimmissionen in das NSG hinein Da der B-Plan unmittelbar an das NSG angrenzt und auf den angrenzenden Flächen zudem CEF-Maßnahmen umgesetzt werden sollen, sollten auch Minimierungsmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten - in das NSG hinein geprüft und ggf. festgesetzt werden. Es wird hierzu auf die LAI1 - Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13.09.2012, Pkt. 6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung, verwiesen. Minimierungsmaßnahmen sollten sich v. a. die nördliche Häuserreihe beziehen,	Von Westen aus gesehen werden in der nördliche Häuserreihe am NSG das dritte und vierte Baufeld nach Süden verschoben. Es bleiben lediglich 2 Baufelder (ganz im Westen) übrig, die nicht bereits durch bestehende und geschützte Vegetation zum NSG abgeschirmt werden. Hier sind Heckenpflanzungen vorgesehen die mittelfristig der Minimierung dienen. Die nördliche Baureihe steht somit nicht ungeschützt direkt am NSG. Zusätzlich wird folgende Festsetzung in den B Plan aufgenommen : Für die nördliche Häuserreihe, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt,	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		insbesondere auf das Obergeschoss. Nach außen wirkende Innenbeleuchtungen und Außenbeleuchtungen sollten hier auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt bleiben. Eine Wirkung in das NSG hinein ist vermeidbar durch Abschirmung (spezielle Verglasung, Blenden oder Gebäudeteile), Einsatz von staubdichten Leuchten, langwelliges Licht (Lichtfarben bis 3000 (max.4000) K) und Ausrichtung nach unten ohne Abstrahlung oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen). Die langwellige Lichtfarbe dient dabei der Schonung von Insekten. Staubdichte Leuchten verhindern eine „Fallenwirkung“. Die Leuchten sollten nicht nach oben abstrahlen und gegenüber dem NSG möglichst durch Gebäude und Pflanzung abgeschirmt sein. Spezielle Verglasungen können den Lichtaustritt von Räumen über dem Erdgeschoss mindern. Auch automatische Abschaltungen könnten geprüft werden. …	werden die Lichtimmissionen wie folgt beschränkt: - Keine nach außen wirkenden Innenbeleuchtungen, - Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet abstrahlen können.	
		Artenschutz: Herr Dr. Podelleck Gegen die Darstellungen des B-Plans bestehen keine Einwände. – Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Bioplan, Neumünster, 25.09.2015, erarbeitet. Darin werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen und nicht vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Diese sind sämtlich geeignet und erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen. Alle Maßnahmen sind in den Grünordnungsplan und den Satzungsteil bzw. die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen worden.	Die zustimmenden Hinweise werden zu Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Hinweis: Außerhalb der Planfestsetzungen sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, künftige Bauherren darüber zu informieren, dass in dem Gebiet errichtete Neubauten von geeigneter Farbgebung und Material gern von Mehlschwalben als Brutstätten angenommen werden. Diese genießen gesetzlichen Schutz und sind deshalb zu dulden. Gleichwohl können Konflikte durch Kotverunreinigungen entstehen. Der Belang sollte vorbeugend beachtet werden, z.B. durch Abweiser oder gezielte Ansiedlungslenkung an konfliktarme Gebäudeteile.	Der Hinweis auf Brutstätten der Mehlschwalben wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel Die Umsetzung der Planungsabsicht ist mit einem Eingriff in einen Gehölzbestand verbunden, der nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützt ist. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen. Vom Plangeber ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG zu stellen. Da die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen sind, müssen die Antragsunterlagen in 6-facher Ausfertigung eingereicht werden. Im anschließenden Verwaltungsverfahren wird über die Zulässigkeit des Eingriffs entschieden.	Dem Hinweis wird entsprochen: Für die Entfernung des geschützten Gehölzbestandes wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt.	Zu berücksichtigen
		Natura 2000: Eine erhebliche Beeinträchtigung des in mittelbarer Entfernung gelegenen FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (ca. 850m) sowie deren Schutz- und Erhaltungsziele, wird nicht gesehen, sofern sichergestellt wird, dass, - die angegebenen Bettenkapazitäten von maximal 175 Betten nicht überschritten, und - die im F-Plan für diesen Planbereich vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, u.a. Besucherinformation; Verzicht auf eine mechanische Strandräumung; Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle der Nutzungsrestriktionen, entsprechend geregelt und umgesetzt werden. Weiterhin sollten auch Aussagen zur Umsetzung des laut F-Plan vorgesehenen Monitorings und Risikomanagements in die Planung mit einfließen.	Die im F Plan vorgesehenen Maßnahmen bezgl. des FFH Gebietes werden kontinuierlich und bedarfsangepasst durch die Stadt Dassow umgesetzt. Aussagen zur Umsetzung des laut F-Plan vorgesehenen Monitorings und Risikomanagements werden in den Umweltbericht aufgenommen.	Zu berücksichtigen
		Begründung Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan für den Bereich, Stand 2015, vor. In deren Rahmen wurde die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Natura 2000 Gebieten geprüft, u.a. auch unter Einbeziehungen der grundsätzlichen Planaussagen des hier vorliegenden B-Planes.	Den Hinweisen wird gefolgt: Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der F-Plan FFH-VP von 2012/13 wie: Besucherinformation, Verzicht auf eine mechanische Strandräumung, Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle/ Monitoring der Nutzungsrestriktionen werden durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden. Dies wird abschließend und verbindlich im	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Zusammenfassend wurde eingeschätzt, dass unter Berücksichtigung der Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Vorhaben und der Umsetzung der in der vorliegenden empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der FFH-LRT, insbesondere im Strandbereich, erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-LRT bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Laut FFH-VU sollte die Umsetzung der Maßnahmen, deren Zuordnung auf entsprechende Projekte und die Absicherung der Finanzierung durch die Gremien der Stadt Dassow entsprechend erörtert und gemäß Verursacherprinzip auf die jeweils Betroffenen umgelegt. Geeignet seien z.B. Festsetzungen in Bebauungsplänen, die entsprechend auch in städtebaulichen Verträgen verankert werden, so dass auch die Finanzierung gesichert ist. Ebenfalls vorgesehen war ein Monitoring und Risikomanagement.	städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.	
		Zu den projektbezogenen Maßnahmen, siehe dazu auf Seite 81, Tabelle 17 Nr. 7, der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, mit Stand 14. Mai 2014, wurden neben maximalen Kapazitäten, hier gerechnet sowohl Tagesbesucher als auch Betten, auch Maßnahmen in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 21 aufgeführt. Dies sind *Besucherinformation, Verzicht auf eine mechanische Strandräumung, Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle der Nutzungsrestriktionen.*		
		Als maximale Bettenkapazität für den B-17 wurden in der FFH-VU zum F-Plan 225 angesetzt, die hier vorliegend unterschritten werden sollen. Allerdings finden sich hier keinerlei Festsetzungen im B-Plan und es ist auch nicht erkennbar, inwieweit dies realistisch ist, da lediglich Wohneinheiten, hier 59, angegeben sind und bei Ferieneinheiten durchaus auch von 4 Betten pro Wohneinheit ausgegangen werden kann. Dies wäre eindeutig zu regeln und darzustellen.	Eine Festschreibung der Bettenzahl pro Wohneinheit und/oder Flurstück ist planungsrechtlich nicht möglich, da es für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt. Die Zahlen passen genau zur Zielsetzung „großzügige Ferienwohnungen für den anspruchsvollen Großstädter“ zu entwickeln.	
		Die Annahme der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung des Ing. Büro Uhle, dass, *Erst ab einer Schädigung von > 25% des Lebensraumtyps, gemäß Bewertungsschema, die Gefahr eines ungünstigen Erhaltungszustandes besteht (S. 29),* kann so nicht mitgetragen werden, und entspricht auch nicht der aktuellen Rechtsprechung. Diese Herangehensweise ist im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung nicht anwendbar, da sie auf den Gesamtzustand des jeweiligen LRT im Schutzgebiet abzielt und eben nicht Teillebensräume mit berücksichtigt, die sehr wohl von einem günstigen in einen ungünstigen Erhaltungszustand übergehen können, was nicht verträglich mit den Schutz- und Erhaltungszielen sein kann. Daher kann auch die Aussage, dass, *vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung nicht notwendig sind*, so nicht mitgetragen werden. Es ist zu	Der Stellungnahme wird gefolgt: Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der F-Plan FFH-VP von 2012/13 wie :Besucherinformation, Verzicht auf eine mechanische Strandräumung, Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle/ Monitoring der Nutzungsrestriktionen werden durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden. Dies soll über Kostenübernahmen in den städtebaulichen Verträgen sichergestellt und verankert werden.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		prüfen, welche der laut F-Plan vorgesehenen projektbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hier konkret zugeordnet werden müssen.		
		Dies bezieht sich auch auf die laut F-Plan vorgesehenen Monitoring und Risikomanagementmaßnahmen, die hier zu konkretisieren und zuzuordnen wären. Eine Verträglichkeit des vorliegenden B-Planes wird daher nur bei Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen gesehen.	Den Hinweisen wird gefolgt: Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der F-Plan FFH-VP von 2012/13 wie:Besucherinformation, Verzicht auf eine mechanische Strandräumung, Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle/ Monitoring der Nutzungsrestriktionen werden durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden. Dies soll über Kostenübernahmen in den städtebaulichen Verträgen sichergestellt und verankert werden.	Zu berücksichtigen
		Rechtsgrundlagen **BNatSchG Gesetz** über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S 66) **Hinweise zur Eingriffsregelung** Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999 **Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff) **NSG-VO "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“** GVOBl. M - V 2000 S. 47		
		Untere Denkmalschutzbehörde Es ist kein Baudenkmal betroffen. Betroffen ist das Bodendenkmal Rosenhagen (7). Die Maßnahmen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 I Nr. 1 i.V.m. § 7 VI Denkmalschutzgesetz- DSchG M-V.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Siehe auch Stellungnahme Nr. 13 des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und Denkmalpflege.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<u>FD Bau und Gebäudemanagement</u> **Straßenaufsichtsbehörde** Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht nur für die öffentliche Planstraße „A“ (Planstraßen „B“ und „C“ sollen Privatstraßen werden) folgende Stellungnahme: Für die zu planende Straße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen. Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße „A“ sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird im Rahmen der Erschließungsplanung gefolgt.	Zur Kenntnis nehmen
		Straßenbaulastträger Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		<u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u> Da es sich bei dem angestrebten Nutzungskonzept nach Punkt 5.1. um die Schaffung von einem Ferienhausgebiet handelt ist zu beachten, dass dieses als öffentliche Trinkwasserinstallation einzustufen ist. Entsprechend der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) unterliegen die öffentlichen Trinkwasser- Installationen nach § 3 Nr. 2 Buchstabe e nach wie vor der Überwachungspflicht des Gesundheitsamtes (§ 19 Abs. 7). Im Rahmen dieser Überwachung sind mindestens diejenigen Parameter zu untersuchen bzw. untersuchen zu lassen, von denen anzunehmen ist, dass sie sich in der Trinkwasser- Installation nachteilig verändern können. Im Zuge unserer Überwachungstätigkeit haben wir auch die Einhaltung der Pflichten des Betreibers oder sonstigen Inhabers einer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

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

Wasserversorgungsanlage zu prüfen.

Das bedeutet:

Betreiber einer Anlage der Trinkwasser- Installation, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, müssen das Wasser durch systemische Untersuchungen an mehreren repräsentativen Probenentnahmestellen auf Legionella spec. entsprechend § 14 Abs. 3 in Verbindung mit Anlage 3 Teil II b jährlich durchführen oder durchführen lassen (Betreiberpflicht). Sind bei diesen jährlichen Untersuchungen in drei aufeinanderfolgenden Jahren keine Beanstandungen festgestellt worden, so kann das Gesundheitsamt auch längere Untersuchungsintervalle von bis zu drei Jahren festlegen, sofern die Anlage und Betriebsweise nicht verändert wurden und nachweislich den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Großanlagen zur Trinkwassererwärmung sind Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentrale Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 l und/oder mehr als 3 l in jeder Rohrleitung zwischen dem Abgang des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 551*). Die Untersuchungspflicht besteht für Anlagen, die z. B. Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.)

Für die orientierende Untersuchung entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 551 unter Beachtung der UBA- Empfehlung -Systemische Untersuchung von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach TrinkwV- ist jeweils eine Probe am Austritt des Trinkwassererwärmers und am Eintritt der Zirkulation in den Trinkwassererwärmer zu entnehmen. Zusätzlich sind die Entnahmestellen aus der Peripherie so zu wählen, dass repräsentative Steigstränge erfasst werden, d. h. die ausgewählten Steigstränge sollten eine Aussage über die nicht beprobten Steigstränge zulassen (z. B. Stelle mit der längsten Fließstrecke, hydraulisch ungünstigste Stelle).

Desinfizierbare Entnahmearmaturen an den Wasserversorgungsanlagen müssen, soweit nicht vorhanden, nachgerüstet und gekennzeichnet werden.

Für die Untersuchung auf Legionellen beauftragen Sie bitte ein akkreditiertes Labor Ihrer Wahl. Hierzu wird die unter § 14 (6) genannte Liste der Untersuchungsstellen regelmäßig aktualisiert und ist zu finden unter: www.regierung-mv.de : Liste der

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

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

Trinkwasseruntersuchungsstellen in Mecklenburg- Vorpommern.

Sollte der technische Maßnahmewert von 100 KBE/100 ml Legionellen überschritten werden, ist eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen und die Anlage muss in hygienischer sowie technischer Hinsicht überprüft werden.

Der Unternehmer oder Inhaber der Anlage hat dann unverzüglich

- die Untersuchungsergebnisse dem Gesundheitsamt zu übermitteln
- eine Gefährdungsanalyse durchzuführen oder durchführen zu lassen unter Beachtung der Empfehlung des Umweltbundesamtes (www.uba.de)
- Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache vorzunehmen oder vornehmen zu lassen
- Maßnahmen zur Abhilfe durchzuführen oder durchführen zu lassen
- die betroffenen Verbraucher schriftlich oder per Aushang zu informieren.

Vorgenannte Maßnahmen sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.

Gemäß § 18 (1) der Trinkwasserverordnung überwacht das Gesundheitsamt Anlagen der Trinkwasser-Installation hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV) durch entsprechende Prüfungen. Bei baulichen oder betriebstechnischen Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen einer Wasserversorgungsanlage ist zur Sicherstellung einer einwandfreien Beschaffenheit des Trinkwassers eine Überprüfung der Qualität erforderlich.

Das bedeutet für dieses Bauprojekt: **Vor Inbetriebnahme** der Hausinstallationsanlage ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung des Gebäudes darstellt.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder

die Nachbarschaft herbeiführen.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		<u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Der vorgelegten Bauleitplanung kann aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt-	Zu berücksichtigen
		Begründung:		
		Die Befahrbarkeit des geplanten Straßenverlaufs mit den derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Entsorgungsfahrzeugen scheint nicht gewährleistet. Im Konkreten betrifft dies die Einmündung von der Planstraße A in die Planstraße B bis hin zu der Linkskurve im Bereich des SO 3. Aufgrund der kurz aufeinanderfolgenden Richtungswechsel von bis zu jeweils 90 ° auf einer Strecke von < 40 m kann es unter Berücksichtigung der Schleppkurven der eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge zu Beschädigungen der angrenzenden Grundstücke (insbesondere der Einfriedungen) und Straßeninfrastruktur (Beleuchtung, Stromkästen, Grünstreifen) aber auch der Entsorgungsfahrzeuge selbst kommen. Es besteht hier insofern ein Widerspruch mit den geltenden berufsgenossenschaftlichen Vorschriften (BGV C-27). Da die Planstraße C ebenfalls nicht durch Entsorgungsfahrzeuge befahrbar scheint, wird die Stellplatzregelung für das Flurstück 107/6 im Bereich der Einmündung Planstraße B/ C begrüßt.	In dem vorliegenden Entwurf sind die Verkehrsflächen auch für den in Rede stehenden Kurvenbereich für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Durch die Umverlegung des unterirdischen Feuerlöschtanks in Richtung Norden muss die Planung jedoch jetzt angepasst werden. Die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeuges werden dabei berücksichtigt, so dass eine Beschädigung angrenzender Grundstücke, Einfriedungen, Straßeninfrastruktur und am Einsatzfahrzeug vermieden wird.	Zur Kenntnis nehmen
		Darüber hinaus werden folgende Hinweise gegeben:		
		1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen
		2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleitstet ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen. Hierbei sind auch die geplanten Parkplätze längs zum Straßenverlauf zu berücksichtigen.	Die bestehende Planung wird an die Schleppkurven eines 3-achsigen Müllfahrzeuges angepasst, so dass eine Beschädigung angrenzender Grundstücke, Einfriedungen, Straßeninfrastruktur und am Einsatzfahrzeug vermieden wird.	Zu berücksichtigen
		4. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Dies gilt insbesondere auch für die Bereiche, in denen die geplanten Parkplätze längs zum Straßenverlauf errichtet werden sollen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen
	FD Kataster und Vermessung	Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

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





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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
2	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Dassow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienhausgebietes inklusive Hotel und zugehöriger Infrastruktur schaffen. Insgesamt sollen im Plangebiet 59 Wohneinheiten errichtet werden. Die konkrete Bettenanzahl wird nicht benannt.	Das Konzept geht von 175 Betten aus, vergleiche hierzu auch Begründung, Nr. 6.1.1. letzter Absatz.	Zur Kenntnis nehmen
		Gemäß RREP WM liegt der Vorhabenstandort im Tourismusentwicklungsraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet grenzt nördlich an ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet für touristische Nutzung dargestellt.		
		Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde im September 2004 beschlossen. Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 2009 war unter anderem, dass keine abschließende Bewertung abgebeben werden kann, da die durch ein Raumordnungsverfahren („Die touristische Entwicklung in der Gemeinde Pötenitz für den Ortsteil Rosenhagen") festgelegte Höchstgrenze an Betten in den Ortsteilen Pötenitz und Rosenhagen (1.130) mit der Planung überschritten würde.	Bettenzahlen entsprechend der F-Plan-Begründung für Pötenitz und Rosenhagen: 2.Ä. B-Plan Nr. 2 52 Betten 3.Ä. B-Plan Nr. 2 530 Betten B-Plan Nr. 17 225 Betten B-Plan Nr. 21 240 Betten B-Plan Nr. 24 60 Betten Summe 1.107 Betten Dementsprechend wird die im Raumordnungsverfahren festgelegte Höchstgrenze mit dem B-Plan Nr. 17 nicht erreicht. Bei dieser Aufstellung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass für den B24 im Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dargestellt sind. Hierbei sollen jedoch auch Anlagen für den Fremdenverkehr möglich sein. Die Bettenzahl 60 dürfte nach heutiger Einschätzung für den B24 etwas hochgegriffen sein.	Zur Kenntnis nehmen
		Aus diesem Grund ist von Ihnen zu belegen, dass durch die aktuelle Planung sowie den bisher realisierten Projekten die maximale Kapazität von 1.130 Betten nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund sehe ich noch Abstimmungsbedarf. Gern biete ich Ihnen einen Gesprächstermin ab der Kalenderwoche 35 an. Bitte teilen Sie mir mit, wann Sie einen entsprechenden Termin einrichten können.		

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	**1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Höhe von ca. 3,1ha betroffen sein. Deshalb müssen die auf diesen Flächen wirtschaftenden Landwirte rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme informiert werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind zum Teil intern und extern. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind zum einen 4 Wallheckenpflanzungen mit einer Gesamtlänge von 640 m. Eine Weitere ist die Benutzung des Ökokontos Nienhagen zum Aufbau eines Waldes. Es muss über einen finanziellen Ausgleich mit den Landwirten für die dauerhaft verlorenen Flächen verhandelt werden. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.	Den Hinweisen wird gefolgt : Die Pächter der Landwirtschaftlichen Nutzflächen werden rechtzeitig über den Beginn der geplanten Bauvorhaben informiert. Hinweis: Die Wallheckenpflanzungen erfolgen auf Flächen des NABU und der erforderliche externe Ausgleich wird durch ein Ökokonto der Landgesellschaft MV abgelöst.	Zu Berücksichtigen
		2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Pötenitz befindet. Bedenken und Anregungen werden aber nicht geäußert.	Hinweis: Alle von Entwicklungsmaßnahmen betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Entwicklungsträger und wurden neu vermessen.	Zur Kenntnis nehmen
		3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66; zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBI. M-V S. 30, 36)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für das **Management** einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000" (Europäische Vogelschutz- und FFHGebiete). Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen		

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		der EU vermieden werden. Unabhängig von der Regelzuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß § 6 NatSchAG M-V gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise:		
		Das geplante Vorhaben grenzt an folgendes Natura 2000-Gebiet: **Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031-301)** Für das o.g. Natura 2000-Gebiet liegt ein Managementplan vor, der auf der Homepage der Staatlichen Ämter Ihttp://www.stalu-mv.de] (Suchbegriff: DE 2031-301) oder bei der unteren Naturschutzbehörde eingesehen werden kann. Der Managementplan kann durch die Vorgabe der räumlich konkretisierten Erhaltungsziele als wichtige Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen: Das Natura 2000-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) befindet sich nicht direkt angrenzend, sondern nördlich davon in einer Entfernung von ca. 170 Metern. Zum Vorhaben wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung angefertigt, die den Managementplan auch als Grundlage hat. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine vorhabenbezogenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung notwendig sind (vgl. Büro Uhle 2016).	Zur Kenntnis nehmen
		3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		machen. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** 4.1 Immissions- und Klimaschutz		
		4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		4.1.2 Lärmimmissionen Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-	vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme ab.	Die Fehlanzeige wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Vorpommern			
5	Deutsche Telekom AG	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
6	Ev.-luth. Landeskirche Mecklenburg-Vorpommern Kirchenkreisverwaltung	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
7	Zweckverband Grevesmühlen	mit Schreiben vom 07.07.2016 (Eingang am 11.07.2016) baten Sie um unsere Stellungnahme zur vorgenannten Satzung der Stadt Dassow bis zum 19.08.2016 (Planungsstand 07.06.2016). Die Bestandspläne des ZVG liegen bereits vor.		
		Eine Bepflanzung der ZVG - Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		Für die Erschließung des B-Plangebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig. Im B-Plangebiet wird es nur Privatstraßen geben. Für die geplanten Leitungsbestände sind daher grundbuchliche Rechte vor Satzungsbeschluss zum B-Plan einzutragen.		
		<u>1. Trinkwasserversorgung</u> Zur Trinkwasserversorgung des Gebietes ist die Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes von der Straße des Friedens notwendig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen
		<u>2. Schmutzwasserentsorgung</u> Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die Anlagen des ZVG sind außer der Erweiterung des Leitungsbestandes weitere technische Voraussetzungen notwendig, um eine fachgerechte Entsorgung zu realisieren. Die Details wurden mit dem ZVG im Vorfeld bereits abgestimmt. Mit Herstellung der Erschließungsanlagen entsteht für die Grundstücke gemäß gültiger	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.	Zur Kenntnis nehmen

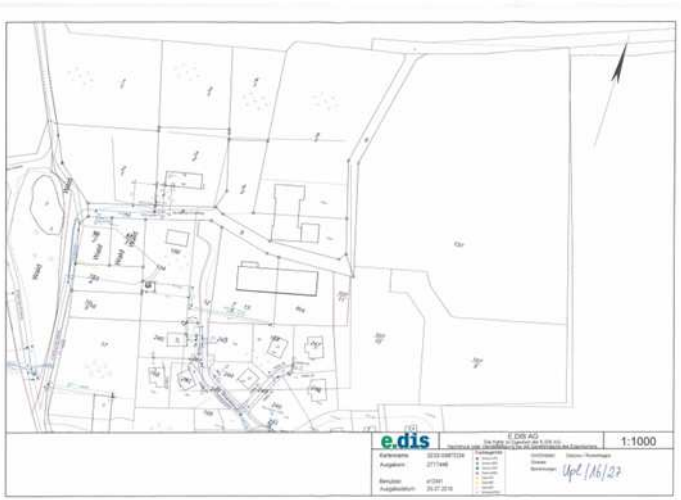
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Satzungen des ZVG die Beitrags- und Gebührenpflicht. 3. Niederschlagswasserbeseitigung Konzeptionell ist die Niederschlagswasserbeseitigung für die B-Plangebiete Nr. 17 und 21 gemeinsam besprochen und festgelegt worden. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Straße des Friedens ist entsprechend bereits mit einer größeren Dimensionierung verlegt worden. Daher wird der Variante der Einleitung des Niederschlagswassers aus dem B-Plangebiet ins Gewässer und dem Bau eines zusätzlichen RRB von Seiten des ZVG nicht zugestimmt. Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung kann das Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht verwertet bzw. versickert werden. Mit Herstellung des zentralen Regenwasserkanals sind daher für die Grundstücke Grundstücksanschlüsse vorzusehen. Das gesamte Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße des Friedens einzuleiten. Anschlusspunkt ist der Schacht B9003R2050. Eingeleitet werden darf eine Niederschlagswassermenge von 50 l/s. Ggf. notwendige Rückhaltungen sind im B-Plangebiet anzuordnen. Mit Herstellung der Erschließungsanlagen entsteht für die Grundstücke gemäß gültiger Satzungen des ZVG die Beitrags- und Gebührenpflicht. 4. Löschwasserversorgung Zur Abdeckung des Bedarfes wird zusätzlich zum Hydranten Nr. 1571 eine Löschwasserzisterne im B-Plangebiet installiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Das Sandfangbecken wird nicht zur Ausführung kommen. Es wird eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird des Weiteren als Löschwasserzisterne mit genutzt. Aus diesem Grund werden Flächen des Nationalen Naturerbes (NNE) für ein Sandfangbecken nicht beansprucht. Als alternative Lösung wurde geprüft, Stauraumkanäle im Erschließungsbereich herzustellen. In diesem Fall hätten ein separater Sandfang sowie eine separate Löschwasserzisterne ausgebildet werden müssen. Diese Lösung wurde jedoch aus Kostengründen und pragmatischen Gründen verworfen.	Zu berücksichtigen
8	E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern	gegen die o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken. Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss. Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten: Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Kabel Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Anlage:		

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
				
9	Hanse Werk AG	aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
10	50 Hertz Transmission GmbH	Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor: • Planzeichnung • Begründung und Umweltbericht u.a. Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
11	Netz Lübeck GmbH	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
12	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und	GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Telekommunikation	ONTRAS bzw. der VGS. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. **Auflage**: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.		
13	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und Denkmalpflege	Im Bereich des Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen: Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Bodendenkmale werden, wie vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege FB Archäologie und Denkmalpflege dargestellt, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Informationen werden in den Textteil übernommen: *„Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.* *Hinweise:* *Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere*	Zu berücksichtigen

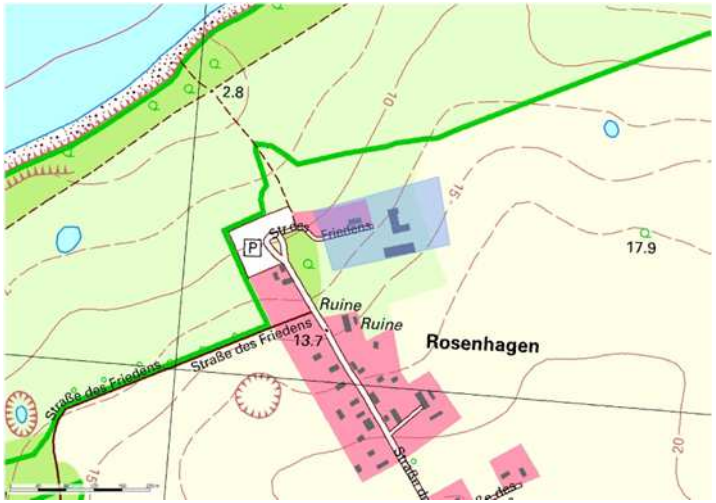
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
D 24113 Kiel

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Bedingungen gebunden. Hinweise: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Erläuterungen: Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V). Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.	*Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.* *Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.“*	

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

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





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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
14	Landesforst M-V AÖR Forstamt Grevesmühlen	Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden **Der oben genannten Bauleitplanung wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.** Begründung: Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
15	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V haben anerkannte Naturschutzvereinigungen ein Mitwirkungsrecht bei der Vorbereitung von Plänen im Sinne des § 36 S. 1 Nr. 2 BNatSchG, d.h. wenn z.B. Bauleitpläne Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete haben können, also wenn eine FFH/SPA-Verträglichkeits(vor-)prüfung durchgeführt wird. Gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V haben anerkannte Naturschutzvereinigungen ein Mitwirkungsrecht bei der Vorbereitung von Grünordnungsplänen (GOP). Beides ist hier der Fall. Wir begrüßen es, dass die Stadt Dassow das Ziel hat den Fremdenverkehr in einer umweltverträglichen und maßvollen Weise auszubauen, so wie es im ersten Satz der Begründung auf Seite 6 heißt. Allerdings wird mit der vorliegenden Planung dieses Ziel aus folgenden naturschutzfachlichen Gründen nicht erreicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		- Mit der Bauleitplanung rückt die Besiedlung nun unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkniederg.“ heran. Dies führt zu einer Erhöhung des Nutzungsdruckes und der Störwirkung auf die Schutzfläche, z.B. durch Schallemissionen. Einer optischen Störwirkung wird versucht durch die Anlage einer Hecke entgegenzuwirken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
		- Im GOP soll ein Teil der Hecke gerodet werden, dass widerspricht dem Landschaftsplan (LP), hier ist die Hecke zum Erhalt festgesetzt. Dies findet sich auf Seite 4 des GOP unter dem dritten Anstrich: Landschaftsplan (LP) der Stadt Dassow -Teil Nord (MAHNEL 2014): Der Zielplan des LP enthält für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 17 folgende Darstellungen: • Geplante Sondergebiet Ferienhäuser (B -Plan N 17) • Geplanter Wanderweg Nr. S 10 • Erhalt von Wallhecken und Baumreihen • Entwicklung des B-Plan Nr. 24 • Ausweisung eines LSG am Ortsrand Rosenhagen	Den Hinweisen werden nicht gefolgt. GOP und LP stimmen überein. Der GOP sieht keine zus. Heckenrodung vor.	Nicht zu berücksichtigen
		- Die bereits bestehende gesetzlich geschützte Hecke - die seit der landesweiten Biotopkartierung 1997 bereits in ihrer Ausdehnung minimiert wurde (vgl. nachstehende Abbildung 1) - soll mit einer weiteren Heckenpflanzung als Abgrenzung zum NSG erweitert werden. **Die Hecke ist als Puffer zum NSG unseres Erachtens nicht ausreichend**. Der Status eines gesetzlich geschützten Biotopes hatte seit 1997 offensichtlich nicht ausgereicht, um die Hecke vor Eingriffen zu schützen. Weitere Eingriffe in die neu anzulegende bzw. bestehende Heckenstruktur werden dann schon gar nicht zu vermeiden sein, wenn die Hecke unmittelbar an bebaute Grundstücke angrenzt. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Eigentümer unsachgemäß oder gesetzeswidrig in die Hecken eingreifen werden, wenn diese zu weit auf die Grundstücke wachsen. Auch wissen wir aus Erfahrung, dass es durchaus üblich ist, sich einen schönen Blick auf das hinter der Hecke befindliche freie Feld zu gönnen, wofür eigens dafür Fenster bzw. Freiflächen in Hecken geschnitten werden. Auch das Unterlassen solcher Eingriffe kann auf Dauer nicht gewährleistet werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Zustand von 1997 ist nicht maßgebend für das aktuelle Verfahren.	Zur Kenntnis nehmen

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

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

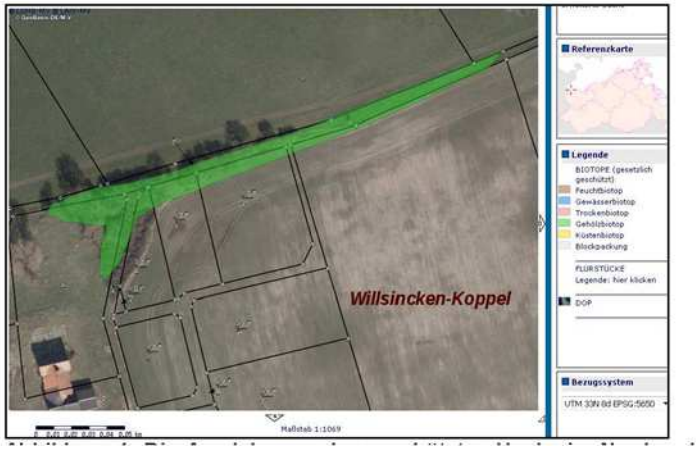


Abbildung 1: Die Ausdehnung der geschützten Hecke im Norden des Vorhabengebietes 1997 (grüne Fläche) ist weitaus geringer als in aktuellen Luftbildaufnahmen zu sehen. Quelle: Kartenportal Umwelt © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)

- Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass im GOP der zu rodende Teil der Hecke als Biotop BML kartiert wurde und somit als nicht zugehörig zur geschützten Wallhecke (BHS) betrachtet wird (s. Bestandskarte zum GOP). In Abbildung 1 ist zu erkennen, dass der zu rodende Teil (südlicher Ausläufer der Hecke) zum gesetzlich geschützten Biotop gehört. Hier muss daher eine **Ausnahme vom Biotopschutz** beantragt werden. Wir bitten über Überarbeitung des GOP.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Südlich der geschützten Hecke befindet sich ein Strauchbestand der als BML - Mesophiles Laubgebüsch kartiert und vor allem aus Brombeeren und Schlehen besteht. Es handelt sich strukturell nicht um einen Ausläufer der Hecke, sondern um Gehölzsukzession.	Nicht zu berücksichtigen
- In **der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung** (GOP) wird kein Flächenverbrauch in Tabelle 6 (S. 29) für das Laubgebüsch BML (das nach obiger Ausführung unseres Erachtens als BHS zu kennzeichnen ist) angegeben. Dem B-Plan ist allerdings zu entnehmen, dass sehr wohl auch dort eine Überbauung stattfinden soll, wo derzeit die zu rodende Hecke steht (s. Abb. 2). Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist zu überarbeiten.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Das Laubgebüsch BML wird in Tabelle 7 des GOF berücksichtigt. Eine Überbauung (blaue Linie) findet nur kleinflächig statt.	Nicht zu berücksichtigen

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

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



Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung Teil A des B-Plans: Überbauung der zu rodenden Hecke.

- Ein nur schrittweiser Ausbau der touristischen Infrastruktur, insbesondere von dem, was bereits vorhanden ist (hier die Scheune) ist wesentlich naturverträglicher als das hier geplante, kompakte Sondergebiet mit einem deutlichen Zubau an Häusern und einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Der **Kompensationsbedarf von 35.736 m² Flächenäquivalenten** zeugt schließlich nicht von einem naturverträglichen Fremdenverkehrausbau, zudem bei dem hohen Kompensationsbedarf noch nicht einmal die komplette Kompensation ortsnah durchgeführt werden kann (Einzahlung in eine **Ökokonto im Landkreis Rostock**).	Das Ferienhausgebiet ist bereits im Flächennutzungsplan in seiner geplanten Ausprägung dargestellt und entspricht den Zielen sämtlicher überregionaler und regionaler Planwerke. Siehe Begründung. .	Zur Kenntnis zu nehmen
- Auch wird im LP die **Ausweisung eines LSG** am Ortsrand Rosenhagen festgesetzt. Dies ist bisher nicht geschehen. Stattdessen wird ohne die Einschränkung durch die Gebote und Verbote einer LSG-Verordnung für eine Überbauung und Versiegelung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Verfahren zur LSG Ausweisung von Nachbarflächen ist nicht bekannt.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		der Flächen gesorgt. Zuerst sollte die LSG-Ausweisung durchgeführt werden.		
		- Laut GLRP WM (Karte V) liegt der auf dem Acker befindliche Teil des Vorhabengebietes in einem Bereich hoher bis sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von Vogelschutzgebieten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Artenschutzbericht abgearbeitet.	Zur Kenntnis zu nehmen
		- Durch den Bau von Ferienhäusern und Hotels wird der Nutzungsdruck auf den im FFH-Gebiet befindlichen Strand und die dort befindlichen zu schützenden FFHLebensraumtypen (FFH-LRT) bzw. das Grüne Band Ostsee erhöht. Zum Beispiel geschieht dies durch den Eintrag von Nährstoffen. Um dies zu reduzieren, wurde bereits im FFH-Managementplan die Einrichtung von Sanitäranlagen am Strand empfohlen. Dies wurde bereits umgesetzt. Bei einer Vor-Ort-Begehung durch den BUND Anfang September 2016, mussten wir jedoch feststellen, dass die Sanitäranlage (zwei Toiletten) am Strand defekt ist: beide Toiletten waren abgeschlossen und mit „defekt“ gekennzeichnet. Es konnte beobachtet werden, wie Strandbesucher in der bewaldeten Düne, vermutlich um ihre Notdurft zu verrichten, verschwanden. Ohne eine dauerhaft funktionierende und gut gewartete Sanitäreinrichtung am Strand sowie weiterer Umsetzungen aus dem FFHManagementplan (z.B. Einzäunung der Düne), bezweifeln wir, dass die Schutzziele des FFH-Gebietes erreicht werden können. Eine Erhöhung des Tourismus an dieser Stelle durch den Bau weitere Ferienhäuser/Hotels widerspricht daher zu gegebener Zeit der FFH-Richtlinie.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
		- In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (Stand: 4. Juni 2016) werden schadensbegrenzende Maßnahmen abgeleitet (S. 43).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
		- Solange die Umsetzung, Einhaltung und das Monitoring des FFH-Managementplans nicht gegeben ist, sollte von einem touristischen Ausbau in Rosenhagen abgesehen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
		- Bisher wird der Strand in Rosenhagen noch nicht übermäßig genutzt. Mit dem Ausbau touristischer Kapazitäten ist allerdings zu befürchten, dass zukünftig der bisher relativ naturnahe Strand ebenfalls für die Gäste attraktiver gestaltet werden soll (z.B. Promenade, Kiosk, Steganlagen für Kanus und Boote etc.). Aufgrund des Schutzregimes ist dies aus unserer Sicht zu vermeiden, daher sehen wir den angestrebten Gästebettenausbau an der Küste äußerst kritisch.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Touristische Einrichtungen am Strand sind nicht geplant.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		- Sollte die Heckenneuanpflanzung auch auf einem Wall entstehen – ähnlich der bereits existierenden **Wallhecke** – so muss darauf geachtet werden, dass kein **Bodenaushub** aus der Baufläche verwendet wird, wenn diese während der Bautätigkeit mit **Baumaterial verunreinigt** wurde bzw. bereits Baumaterial als Altlast auf der Fläche vorhanden war (was aufgrund der Vornutzung als Gutshof durchaus möglich ist). Uns ist ein Fall bekannt, bei dem genau dies geschehen ist, also ein Wall letztendlich aus Bauschutt errichtet wurde. Bedingungen zur Bodenqualität für die Anlage eines Walls sollten im Textteil des B-Planes festgesetzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wenn Wälle angelegt werden, wird kein Bauschutt dafür verwendet.	Zur Kenntnis zu nehmen
		- Wir fordern die **Festsetzung von begrünten Wänden und Dächern der Ferienhäuser bzw. des Hotels** (nicht nur für Garagen und Carports, was bereits festgesetzt wurde). Mit dieser Maßnahme kann auch das Flächenkompensationsäquivalent reduziert werden, unter Umständen so weit, dass keine externe Ausgleichsmaßnahme (hier Einzahlung in eine **Ökokonto**) mehr notwendig wird. Der BUND spricht sich gegen Ausgleichszahlungen aus, erst recht wenn diese in einem anderen Landkreis stattfinden sollen (hier Landkreis Rostock). **Wir fordern Maßnahmen vor Ort bzw. ortsnah durchzuführen**. Wand- und Dachbegrünungen erhöhen nicht nur die Biodiversität, sondern sorgen auch für Dämmung und ein angenehmes lokales Klima. Dies sollte im vorrangigen Interesse der Stadt Dassow sein, die sich schließlich - wie eingangs angesprochen – einen umweltverträglichen Fremdenverkehrausbau zum Ziel gesetzt hat.	Den Hinweisen wird nicht gefolgt: Eine Begrünung von Wänden und Dächern ist aus architektonisch-gestalterischen Gründen nicht vorgesehen.	Nicht zu berücksichtigen
		- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum NSG vermissen wir in der textlichen Festsetzung Angaben zur **Beleuchtung** im Sondergebiet. Die Beleuchtung sollte einem naturverträglichen und energieeinsparenden Konzept folgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Textliche Festsetzungen zur Beleuchtung sind nicht vorgesehen. Eine naturverträgliche und energieeinsparende Beleuchtung wird im Rahmen der Erschließungsplanung umgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen
		- Im Textteil des B-Plans wird die Möglichkeit eröffnet Photovoltaikanlagen (Stromerzeugung) und Sonnenkollektoren (Wärmeerzeugung) auf Dächer anzubringen, dies wird von uns ausdrücklich begrüßt. Allerdings nützt die Formulierung „auf der erschließungsstraßenabgewandten Gebäudeseite“ insofern nichts, wenn diese Seite nicht gen Süden zeigt und somit die Energieausbeute minimiert wird. Wir bitten diese Formulierung zu überdenken.	Durch den unterschiedlichen Sonnenstand kann der optimale Photovoltaikertrag selbst bei exakter Südausrichtung der Solarmodule im Prinzip ja nur einmal am Tag erzielt werden. Allerdings sind die Verluste, die durch Abweichungen der Himmelsrichtung und der Neigung der Photovoltaik Module entstehen, geringer als gemeinhin angenommen. So können selbst bei Abweichungen von der Südausrichtung bis zur reinen Ost- oder Westausrichtung noch Erträge von 80 bis 90 % erzielt werden, wenn der flachere Neigungswinkel entsprechend berücksichtigt wird. Aus diesem Grund sowie aus gestalterischen Gründen wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten.	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		- Es sollte auch festgesetzt werden Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen an Wänden zu installieren.	Aus gestalterisch-architektonischen Gründen wird von einer solchen Festsetzung Abstand genommen.	Nicht zu berücksichtigen
		Zudem bitten wir um folgende Korrekturen bzw. Aufklärung:		
		- In der zeichnerischen Darstellung des GOP ist die rote gestrichelte Linie in der Legende nicht erklärt.	Diese Linie entfällt vollständig, da Garagen im Bebauungsplangebiet nicht mehr vorgesehen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen
		- In der zeichnerischen Darstellung des GOP werden die mit „E“ bezifferten Maßnahmen in der Legende nicht erklärt.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ersatzmaßnahmen werden in die GOP-Legende übernommen.	Zu berücksichtigen
		Aufgrund der oben genannten Bedenken und Hinweise lehnen wir den Bebauungsplan Nr. 17 in der derzeitigen Form ab.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
		Als Kompromiss könnten wir uns vorstellen, dass nur ein Hotel (alte Scheune), aber keine weiteren Ferienhäuser entwickelt werden. Das Vorhabengebiet ist entsprechend zu verkleinern. Der Acker sollte weiterhin der Nahrungsproduktion dienen und nicht versiegelt werden. Ein Teil der bestehenden Hecke und die geschützten Bäume müssen dann auch nicht gerodet werden. Es würde ein ausreichender Abstand zum NSG bestehen bleiben und weiterhin ein nicht durch eine als Riegel wirkende erweiterte Hecke den attraktiven Blick ins Offenland verhindern.	Dem Fazit der Stellungname wird nicht gefolgt. Es widerspricht den von der Stadt Dassow abgewogenen Vorgaben des Teilflächennutzungsplans und den landesplanerischen Vorgaben zur touristischen Entwicklung. Beides ist in der Begründung ausführlich erläutert.	Nicht zu berücksichtigen
		Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.		
		Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwände und Hinweise, um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung des Abwägungsprotokolls bzw. der geänderten Unterlagen.		
		Wir bitten um Berücksichtigung unserer Einwände und Hinweise, um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung des Abwägungsprotokolls bzw. der geänderten Unterlagen.		
16	Bundesanstalt für	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Immobilienaufgaben			
17	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin	nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg- Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gern. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
18	Naturschutzbund Deutschland e.V. Kreisverband NWM und Wismar e.V.	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
19	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben / Küste	dem o. g. B-Plan wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Im Bereich des B-Plangebietes sind keine Anlagen des Verbandes vorhanden. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem B – Plangebiet kann in das Gewässer Nr. 11:0:Rhg/1 nördlich der Ortslage Rosenhagen erfolgen. Als Einleitstelle wird der Rohrauslauf am Ende des Gewässers festgelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Die Einleitung ist eine Gewässerbenutzung und bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Der Antragsteller erbringt unter Berücksichtigung aller vorhandenen und geplanten/genehmigten Einleitungen den Nachweis über den schadlosen Wasserabfluss im Gewässer.	Die wasserrechtlichen Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt und zum Satzungsbeschluss vorliegen.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Als Alternative zur Drosselung der Einleitmenge besteht die Möglichkeit des Gewässerausbaus. Der Gewässerausbau obliegt gemäß §§ 68 - 70 des Landeswassergesetzes M – V der Gemeinde Dassow und bedarf einer Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durch die genannte Wasserbehörde.	Die Einleitmenge aus dem B-Plangebiet wird nach Vorgabe des ZVG auf max. 50l/s beschränkt. Es ist ein Gewässerausbau (Erweiterung des Durchlasses von DN 500 auf DN 800) geplant.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Hinweise: Das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen auf Rohrleitungen bzw. Dränagen ist auf jeden Fall zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ihm wird gefolgt.	Zu berücksichtigen
20	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
21	Bergamt Stralsund	die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" der Stadt Dassow berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
22	Straßenbauamt Schwerin	ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom, 07.07.2016 zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Dassow „Nordöstliche Ortslagen Rosenhagen", die mir am 14.07.2016 eröffnet wurden. Ich habe die Unterlagen geprüft und stelle fest, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Bundes- und Landesstraßen sind von dem Plangebiet nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
23	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Bitte um Stellungnahme gern nach. Durch ihre Lage im unmittelbaren Einzugsbereich der Hansestadt Lübeck sowie	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bezug zum LEP M-V 2016 wird aktualisiert.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		innerhalb der Metropolregion Hamburg und an der Ostseeküste hat die Stadt Dassow und insbesondere der Ortsteil Rosenhagen gute Voraussetzungen für eine positive tourismuswirtschaftliche Entwicklung. Das Planvorhaben liegt in Bezug auf die Landesplanung in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow heraus entwickelt. Aus planerischer Sicht steht dem Vorhaben somit nichts entgegen. Die Integration des brachliegenden alten Scheunengebäudes in das Planvorhaben und der dadurch entstehende Gutshofcharakter stellt aus unserer Sicht eine sinnvolle städtebauliche Wiederbelebung des Gebietes dar, welches sich somit gut in die bestehenden Ferienhausanlagen einfügt. Hinweis: Auf Seite 9 der Begründung nehmen Sie Bezug auf das Landesraumentwicklungsprogramm M-V aus dem Jahr 2005. Seit einigen Wochen ist das neue „LEP M-V 2016" in Kraft. Zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich gegenwärtig keine weiteren Einwendungen, Hinweise oder Anregungen, die wirtschaftliche Belange betreffen.		
24	Handwerkskammer Schwerin	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
25	NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH (vormals Grevesmühlener Busbetriebe GmbH)	dieser Bereich wird zur Zeit von NAHBUS nicht befahren, deshalb hat NAHBUS keine Einwände oder Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
26	Deutscher Wetterdienst	das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
27	Landesamt für innere Verwaltung	in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
	Mecklenburg-Vorpommern	dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).		nehmen
		Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. *Anlage: Merkblatt*	Der Landkreis Nordwestmecklenburg und die Nachbargemeinden wurden im Verfahren beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen
28	Wasser- und Schifffahrtsamt	gegen den o.g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007(BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.	Der aufgeführte Hinweis wird in den Text Teil B des Bebauungsplanes übernommen.	Zu berücksichtigen
29	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zu Munitionsfunden ist bereits im B-Plan wie auch in der Begründung vorhanden.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.		
30	Polizeipräsidium Rostock	die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden durch uns geprüft. Die Anbindung erfolgt über die Straße des Friedens. Damit bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken bzw. es werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
31	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Planvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Ferienhäuser und Freizeiteinrichtungen BH bis 11,00 Meter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird gefolgt. Die Bundeswehr wird im Verfahren nicht weiter beteiligt, da Gebäudehöhen von mehr als 30m über Grund aufgrund der Höhenfestsetzungen nicht erreicht werden.	Zu berücksichtigen
32	Freiwillige Feuerwehr der Stadt Dassow	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
33	Gemeinde Roggenstorf	von Seiten der Gemeinde Roggenstorf bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Stadt Dassow im Ortsteil Rosenhagen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Dassow nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
34	Gemeinde Kalkhorst	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
35	Amt Schönberger Land - Bauamt	*Keine Stellungnahme eingegangen.*		
36	Gemeinde Selmsdorf	hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Gemeinde Selmsdorf zur o.g. Planung der Stadt Dassow weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
37	Stadt Schönberg	hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Stadt Schönberg zur o.g. Planung der Stadt Dassow weder Anregungen noch Bedenken vorbringen möchte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
38	Gemeinde Stepenitztal	von Seiten der Gemeinde Stepenitztal bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten der Stadt Dassow im Ortsteil Rosenhagen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Dassow nicht berührt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
39	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck Fachbereich 5 Stadtplanung	Die vorgelegte FFH-Verträglichkeitsprüfung zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow ist - was die von der UNB Lübeck zu vertretenden Belange betrifft - weitgehend nachvollziehbar. Das auf Lübecker Gebiet gelegene Projekt „Priwall Waterfront“ wurde bei der „Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte“ berücksichtigt. Ebenso war der B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow in der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Projekt „Priwall Waterfront“ berücksichtigt worden. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung sollten auf S. 8 unter Punkt 2.4 (Funktionelle Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000) die auf schleswig-holsteinischen Gebiet angrenzenden Natura 2000-Gebiete ergänzt werden: • Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2031-401 „Traveförde“; • FFH-Gebiete DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“;	Den Hinweisen wird gefolgt. Eine Ergänzung der NATURA 2000 Gebiete auf Schleswig-Holsteinischen Gebiet in die FFH Verträglichkeitsprüfung (Punkt 2.4 Funktionelle Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000) wird durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird fortgeschrieben.	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		• Europäisches Vogelschutz- und FFH-Gebiet DE 1931-301 „Ostseeküste am Brodtener Ufer“. Ansonsten habe ich keine Anregungen oder Bedenken.		
	Öffentlichkeit Die Stellungnahmen sind anonym wiedergegeben. Hinweise wie Namen und Adressen wurden entfernt.			
40	Bürger #1	in der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich hiermit an, dass mich Frau […] Herr […] mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Auf mich lautende Bevollmächtigung füge ich in Fotokopie als Anlage bei. Gegenstand meiner Beauftragung ist die Erhebung von Einwendungen für meine Mandanten gegen den seit dem 07.06.2016 ausliegenden Bebauungsplan Nr. 17 - nordöstliche Ortslage Rosenhagen - der Stadt Dassow.		Nicht zu berücksichtigen
		Meine Mandanten sind Eigentümer des im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow liegenden Grundstücks Flurstücke […], der Gemarkung Rosenhagen zur Größe von 683 m2 sowie ein 1/5 Miteigentumsanteil an dem Flurstück […], der Gemarkung Rosenhagen zur Größe von 190 m2. Das Kaufgrundstück haben meine Mandanten seinerzeit erworben von der LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH.		Nicht zu berücksichtigen
		Das Grundstück ist bebaut mit einem Ferienhaus entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Dassow. Meine Mandanten haben nun die Mitteilung erhalten, dass die Stadt Dassow plant, in der direkten Nähe zum Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 den Bebauungsplan Nr. 17 zu errichten, welcher eine Bebauung des Plangebietes mit Ferienhäusern und Serviceeinrichtungen vorsieht. Ich nehme insoweit Bezug auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, erstellt von den IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung im Auftrage der Erschließungsgesellschaft Rosenhagen GbR. Meine Mandanten haben grundsätzlich keine Einwendungen dagegen, dass in direkter Nachbarschaft zu ihrer Ferienimmobilie andere Ferienwohnungen errichtet werden.		Zur Kenntnis zu nehmen
		Nicht einverstanden sind meine Mandanten jedoch damit, dass auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 17 Ferienimmobilien und andere Gebäude errichtet werden, die den von dem Grundstück meiner Mandanten ausgehenden direkten Blick in Richtung	Grundsätzlich handelt es sich bei der Lage des Grundstücks sowie dem damit verbundenen Ausblick um prägende Eigenschaften. Auf letztere wird der B-Plan Nr. 17 zweifelsfrei Einfluss nehmen, so dass die Bedenken zur Kenntnis genommen werden.	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Ostsee „verstellen".	Jedoch besteht im Rahmen des Bauplanungsrechts keinerlei Anspruch auf Erhalt vorhandener Sichtbeziehungen.	
		Meine Mandanten haben seinerzeit ihre Immobilie erworben in der Erwartung, dass zwischen ihrem Objekt und der Ostsee keine weitere Bebauung „dazwischen tritt", welche dann die Blickrichtung auf die Ostsee verstellt. Eine solche Bebauung soll jedoch nunmehr erfolgen, was sich aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 ergibt.	Bereits zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 (Gültig seit 2009) musste durchaus mit einer zukünftigen Bebauung der nördlich angrenzenden Flurstücke gerechnet werden, zumal ein erster Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 17 schon im Jahr 2004 erfolgte. Daneben stellt bereits die Entwurfsfassung des Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Rosenhagen, auf die der B-Plan 21 beruht, ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im aktuellen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 17 dar. Auch dies ließ zum Erwerbszeitpunkt eine potenzielle Bebauung erkennen oder zumindest nicht grundsätzlich ausschließen. In Ergänzung hierzu sind auch die für den Ortsteil Rosenhagen definierten Raumkategorien des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zu sehen. Die Lage des Gemeindegebietes ist in diesen übergeordneten Plandokumenten in einem Vorbehaltsgebiete für Tourismus (LEP M-V) bzw. Tourismusentwicklungsraum (RREP MV). Folglich ist eine Stärkung sowie bedarfsgerechte Entwicklung der touristischen Infrastruktur vorgesehen. Auf die Unverbaubarkeit der Aussicht konnte daher nicht vertraut werden.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Durch das Verstellen der freien Sicht auf die Ostsee wird zum einen der nachbarschutzrechtliche Anspruch meiner Mandanten auf die freie Sicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. Zum anderen „erleidet" die Immobilie meiner Mandanten einen erheblichen Wertnachteil, den meine Mandanten nicht hinnehmen müssen.	Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude die Sicht eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Zumal die Festsetzungen eines Bebauungsplans nur nachbarschützend sind, sofern sie sich auf Ausweisung von Baugebieten im Sinne der §§ 2 – 11 Baunutzungsverordnung beziehen. Sonstige Festsetzungen wie beispielsweise das Maß der Baulichen Nutzung sind grundsätzlich nicht nachbarschützend, sondern dienen der Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung. Unter anderem wird den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Erdrückende Riegel- oder Einmauerungseinwirkung entstehen für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiter-hin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus eingeschränkt sind. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Ausweisung von Bauland immer zu Einschränkungen von Blickbeziehungen für die angrenzende Bebauung führt. Diese Einschränkung der Sicht ist für die Bebauung der alten Dorflage ebenso durch die Ausweisung der Bauflächen des B-Plan Nr. 21 erfolgt. Ein individueller Rechtsanspruch auf Aussicht wäre nur bei entsprechender grundbuchlicher Sicherung möglich. Der vorgebrachte Einwand eines potenziellen Wertnachteils in Folge der veränderten	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Sichtverhältnisse, fällt unter die Sozialbindung des Eigentums (Art 14. Abs. 2 S. 1 GG) und ist daher zu dulden, da die Ziele des Bebauungsplan dem Allgemeinwohl dienen und durch den Wertverlust nicht die Schwelle zum enteignenden Eingriff überschritten wird. Die etwas größere Firsthöhe des Scheunengebäudes ist dabei noch im Bereich Zumutbarkeitsschwelle zu sehen und hat seinen Ursprung in den angeführten städtebaulichen Gründen. Ferner ist der vorgebrachte Einwand nicht belegt. Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet des B-Plans Nr. 17 um eine Brachfläche. Die darauf befindlichen Bestandsgebäude befinden sich in einem teils sehr vernachlässigten Zustand, was nicht unbedingt zu einem positiven Gesamteindruck führt. Durch die Verwirklichung des Planungsziels einer hochwertigen Ferienanlage, die sich darüber hinaus noch an den historisch gewachsenen Strukturen orientiert, lässt diese ungünstigen Eindruck obsolet erscheinen. Dabei kann eine solche Inwertsetzung dieses Areals auch einen positiven Einfluss auf den gesamten Ortsteil und somit auch auf das Gebiet des B-Plans Nr. 21 entfalten. Dies wäre gar mit einer Wertsteigerung der südlich gelegenen Immobilien verbunden. In dem Zuge ist darauf zu verweisen, dass es sich bei der ausgewiesenen und zugelassenen Nutzung des B-Plan Nr. 21 ebenso wie im B-Plan Nr. 17 um „Ferienwohnen“ handelt. Eine Nutzung zur Ferienvermietung wird mit der Errichtung des B-Plan Nr. 17 in keiner Weise eingeschränkt. Etwaige Ansprüche, die sich aus einer unzulässigen Nutzung der Ferienhäuser als Wochenendhäuser herleiten, sind generell zurückzuweisen.	
		Kritikwürdig ist das auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 17 geplante Vorhaben aber auch deswegen, weil schon nach dem Inhalt des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Ziff. 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17) das Maß der baulichen Nutzung - ausgehend von der durchschnittlichen Bebauung - teilweise erheblich überschritten werden soll. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 finden sich Ferienimmobilien mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 8 Metern. Das Maß der baulichen Nutzung gibt hier vor, dass ein Vollgeschoss und darüber ein Staffelgeschoss zulässig sind. Nach der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17, dort Ziff. 6.1 städtebauliches Konzept, ist auch insoweit geplant, dass möglichst kleinteilige Objekte mit einer Traufhöhe von nicht mehr als 8 Metern, welche sich in die Landschaft einfügen, errichtet werden. Es soll die optische Gesamtwirkung einer Ferienwohnanlage erzielt werden. Hierzu in krassem Widerspruch steht jedoch die Absicht, im Bereich des	Die Bebauung fügt sich mit ihrer Anlehnung an landestypische Gutsanlagen in Dimension und Material in die angrenzenden Landschaft und bereits bestehende Bebauung ein. Das Scheunengebäude ist mit seinen Maßen dabei nicht als krasser Widerspruch zu sehen. Vielmehr weist seine Kubatur einen klaren Bezug zu historischen Strukturen und unterstreicht dadurch ihren Ortsbezug. Verstärkt wird dies noch durch die gestalterischen Festsetzungen des B-Plans Nr. 17. So weicht dies zwar im gewissen Maß von dem Eindruck sonst üblicher Ferienanlagen ab, setzt aber die bauliche Tradition des Ortes fort und ist somit auch identitätsstiftend zu sehen. Die für Rosenhagen prägende Gutsanlage soll nach wie vor sichtbar bleiben, was auch durch eine Varianz in der Höhe zu den umliegenden Gebäuden erreicht wird. Eine behutsame und moderne Fortentwicklung ist dabei nicht widersprüchlich, und in Anbetracht der Nutzungsänderung (von Landwirtschaft zu Tourismusinfrastruktur) teilweise zwingend notwendig. Gleichzeitig entspricht die Reaktivierung der Gutshofstruktur und Teilen ihrer Bebauung nicht nur den Vorgaben und Grundsätzen der übergeordneten Planung	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Scheunengebäudes ein Hotel bzw. ein Appartementhaus mit Gastronomie und Serviceeinrichtungen als Mittelpunkt der Anlage zu errichten, welches eine Firsthöhe von 13 Metern aufweisen soll. Zum einen entspricht die angedachte Gestaltung dieses Gebäudes nicht dem optischen Gesamteindruck einer Ferienanlage. Zum anderen würde sich das Gebäude auch in die Gesamtumgebung nicht angemessener einfügen, weil auch im Hinblick auf die Ferienimmobilien im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 21 durch das geplante Gebäude ein deutliches „Überragen' festzustellen wäre. Insbesondere durch dieses zentrale Gebäude wird nicht nur der gesamte optische Eindruck der Anlage als kleinteilige Ferienanlage, die sich gut in die Umgebung einfügt beeinträchtigt, sondern es wird hierdurch auch zu einer erheblichen Sichtbeeinträchtigung im Hinblick auf die freie Sicht auf die Ostsee kommen. Letzteres gilt nicht nur für die Objekte des Plangebietes Nr. 21 wie das Objekt meiner Mandanten, sondern teilweise auch für die Objekte des Plangebietes Nr. 17.	hinsichtlich der Stadt- und Dorfentwicklung (vgl. Kap. 4 des RREP MV vgl. Kap. 4), sondern auch den Belange des BauGB (vgl. § 1 Abs. 5 oder § 1 Abs. 6 Nr. 4, 5). Diese sehen explizit neben dem Erhalt auch eine zeitgemäße sowie verträgliche (Weiter)Entwicklung baukultureller Bestandteile vor. Genau dies ist mit dem Bereich des Scheunengebäudes, unter Wahrung der Eigenart historischer Bebauung, vorgesehen. So wird dem Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO auch im Rahmen des B-Plans Nr. 17 bereits Rechnung getragen. Darüber hinaus wird festgestellt, dass in der Stellungnahme die Inhalte des Flächennutzungsplans und der Begründung zum B-Plan Nr. 17 nicht richtig wiedergegeben werden. Keinesfalls ist dort als Entwurfsziel eine „kleinteilige Ferienanlage“ mit „möglichst kleinteiligen Objekten“ festgelegt worden. Im Gegenteil wurde in der Abwägung zum Flächennutzungsplan als festgesetztes Ziel eine „deutlich quer zur Dorfstraße hofartige Bebauung“, beschlossen „die auch gemäß historischem Vorbild deutlicher in der Tiefe ausgeprägt wird, als es sich für die übrigen Dorflage darstellt“. In der Begründung zum B-Plan wird eingehend erläutert, dass die Gebäude am nördlichen und östlichen Rand größer und höher sein müssen, um städtebaulich eine Raum- bzw. Hofwirkung zu erzielen. Lediglich für den nördlichen Rand des Plangebiets war auf Wunsch der Gemeinde bereits 2010 eine gewisse Auflösung hin zu einer kleinteiligen Bauweise beschlossen worden. Eine solche kleinteilige Bebauung am nördlichen Rand sieht der Planungsentwurf vor. Die Stadt Dassow hält grundsätzlich an dem durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Ziel einer hofartigen Bebauung fest. Allerdings werden die Höhen von SO 1 bis SO 4 reduziert und durch Konkretisierungen in den Festsetzungen in ihrer jeweiligen Länge eingeschränkt.	
		Nach dem Vorstehenden wird von meinen Mandanten angeregt, die Planungen hinsichtlich der Gestaltung der Ferienanlage im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 noch einmal zu bearbeiten, insbesondere im Hinblick auf das als Mittelpunkt geplante, ehemalige Scheunengebäude.	In Abwägung aller Interessen untereinander und gegeneinander hält die Stadt Dassow im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Rechtsplanentwurfes eine Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes für durchaus vertretbar angesehen. Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden. Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers mit seinen derzeitigen Vor und Rücksprüngen nach Westen, Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt. Im Ergebnis werden die Firsthöhe des alten Scheunengebäudes auf 10,50 Meter und die Traufhöhe auf 7,50 Meter reduziert. Gleichzeitig werden auch, wie bereits erwähnt, die Festsetzungen für das SO3 überarbeitet: Das Flurstück 14 wird dem SO3 zugeschlagen, die Firsthöhen im SO 3 werden von 11 m auf 9,50 m gesenkt. Eine Laterne oberhalb der Firsthöhe ist im SO 3 nicht zulässig. Um den Abstand zur Bebauung des B21 zu erhöhen, werden die Baufelder im SO3 einige Meter nach Norden verschoben. Darüber hinaus wird die Länge des Baufelds auf dem Flurstück 14 um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 Meter.	
		Nur am Rande sei bemerkt, dass die aktuell vorhandene alte Scheune aufgrund ihrer Ausmaße zu keiner Sichtbeeinträchtigung oder Sichteinschränkung führt.		
		Meine Mandanten würden gerne in den weiteren Prozess bei der Planung und Gestaltung des Feriengebietes und des Bebauungsplanes Nr. 17 eingebunden werden. Um entsprechende Informationen an den Unterzeichner wird daher gebeten. Meine Mandanten bekunden hiermit, dass sie sehr daran interessiert sind, dass möglichst ein Einvernehmen über die weitere Gestaltung ihrer unmittelbaren Nachbarschaft herbeigeführt wird. Sollte jedoch ein Dialog nicht möglich sein, so würden meine Mandanten auch nicht scheuen, den ihnen zur Verfügung stehenden Rechtsweg zu beschreiten. *Anlage: Prozessvollmacht*	Die Öffentlichkeit einschließlich der Nachbarschaft wird im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Beteiligungen in das Verfahren einbezogen.	Zur Kenntnis zu nehmen
41	Bürger #2 bis #4	hiermit legen wir Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan Nr 17, Rosenhagen ein. Folgende Punkte finden nicht unsere Zustimmung:		
		1. Höhe, Geschosszahl und Bezugspunkte der Alten Scheune und der neu zu	Erklärtes Planungsziel der Stadt Dassow ist es nicht, den Bebaungsplan Nr. 21 zu	Nicht zu

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		errichtenden Häuser. Die geplante Bebauung ist an den alten Ortskern und die bestehende Ferienhausbebauung in Optik und Ausführung anzupassen.	kopieren oder in Richtung Norden weiter fortzusetzen. Vielmehr soll ein eigenständiges Ferienhausgebiet mit historischen Bezügen zu dem ehemaligen Gutshof entstehen. Diese Zielsetzung ist nicht neu, sondern die ursprüngliche Zielsetzung für das Ferienhausgebiet, welche im Planungsprozess der letzten Jahre immer weiter verfeinert wurde. Dieses wurde auch bei der Entwicklung des Flächennutzungsplanes deutlich zur Sprache gebracht, sorgfältig abgewogen und in der Planzeichnung und der Begründung verbindlich dokumentiert. In der von der Stadtvertretung beschlossenen Abwägung zum Flächennutzungsplan vom 2014 wird dies in wenigen Sätzen treffend zusammengefasst: *„Es ist das Ziel, eine hofartige Bebauung zu realisieren, die auch gemäß historischem Vorbild deutlicher in der Tiefe ausgeprägt wird, als es sich für die übrige Ortslage darstellt. Deshalb wird an der ursprünglichen Absicht durch die Stadt Dassow auch entsprechend festgehalten.* *Unter Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Betrachtung soll unter Berücksichtigung der historischen Strukturen der nördlichste Teil von Rosenhagen, der auch den Gutsbereich ursprünglich beherbergte, eine deutlich senkrecht zur Dorfstraße/Straße des Friedens ausgebildete bauliche Struktur vorhanden sein. Westlich des vorhandenen Teiches an der Wendeanlage sollen Möglichkeiten möglichst für Beherbergung geschaffen werden. Gerade die Ausprägung mit der Hofstruktur berücksichtigt aus Sicht der Stadt Dassow das ursprüngliche Erscheinungsbild. Eine gleichartig durchlaufende Begrenzung wie für den Bebauungsplan Nr. 21 wird aus Sicht dieser Überlegung heraus nicht als Planungsziel verfolgt.“* Die Stadt Dassow hält an Ihrem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur fest. Wie bereits vorstehend dargelegt, werden jedoch im S02, SO3 und SO4 die Gebäudehöhen reduziert. Zusammengefasst bleibt der B 17 nach der Überarbeitung in weiten Teilen hinter den zulässigen Gebäudehöhen des Bebauungsplans Nr. 21 zurück. Darüber hinaus kann die Tatsache, dass es keine vergleichbaren Gebäude in Rosenhagen gibt nicht als Argument gegen eine 2-geschossige Bebauung dienen. Gutsanlagen haben per se eine andere Struktur als der übrige Teil eines Dorfes. Trotzdem haben sie sich problemlos in die Dorflagen eingefügt. Dies wird auch hier der Fall sein. In diesem Sinne ist eine zweigeschossige Bebauung durchaus gewollt und seit langem erklärtes Planungsziel der Stadt Dassow. Im Übrigen sind die Gebäude im Bebauungsplan Nr. 21 mit einer Gebäudehöhe von	berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			bis zu 10 Metern nicht viel niedriger als im Bebauungsplan Nr. 17.	
		2. Gestaltung der Fassaden und der Dächer der neu zu errichtenden Gebäude.		
		Ein tragbares und für die Einwohner Rosenhagens akzeptables Verkehrskonzept für die Zuwegung des Bebauungsgebietes Nr. 17 fehlt komplett. Wir regen eine Zuwegung während der Bauphase durch die „ Alte Schulstrasse „ zwischen Rosenhagen und Pötenitz an.	Die Stadt Dassow möchte der Abwägung dieses Punktes als Präambel die Abwägung zur gleichen Problematik beim Teilflächennutzungsplan von 2014 voranstellen: *„Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt. dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden. ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.“* 130 Zu- und Abfahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entsprechen vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung und sind als gebietsverträglich einzustufen. Der Bauverkehr ist nicht Regelungsgegenstand des B-Plans Nr. 17. Jedoch wird eine möglichst behutsame Abwicklung des Bauverkehrs angestrebt. Zur Abklärung des Sachverhalts bezüglich der Verträglichkeit des Gebietes wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben welches seit März 2017 vorliegt und das Vorhaben mit seinem Erschließungskonzept als absolut verträglich einstuft.	Nicht zu berücksichten
		Wir erwarten, dass der alte Dorfteich zur Aufnahme des Regenwassers rekultiviert wird und dass die Alte Dorfstrasse wieder als Bestandteil des neuen B-Plans hergestellt wird.	Der Forderung wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Erschließung des B 17 wird die Alte Dorfstraße östlich des alten Dorfteiches wieder hergestellt. Die Planungen dazu sind bereits weitgehend mit dem Amt Schönberger Land abgestimmt. Für die Aufnahme des Regenwassers gibt es bereits andere Planungen, welche eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers im Gebiet des B 17 selbst vorsehen. In wieweit im Rahmen weiterer Planungen (B 24) oder im Rahmen des B 17 der alte Dorfteich rekultiviert wird steht noch nicht abschließend fest.	Nicht zu berücksichten

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Eine Überprüfung der Löschwasserkapazität durch die Feuerwehr sollte erfolgen.	Die Löschwasserkapazität ist nach den anerkannten Regeln der Technik berechnet und anschließend mit den zuständigen Behörden und der Verwaltung abgestimmt worden.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Die Genehmigung von 5 Wohneinheiten in einem Einzelhaus in SO2 ist ortsuntypisch.	Ziel der Stadt Dassow ist es, wie bereits beschrieben, das neue Ferienhausgebiet in Anlehnung an eine alte Gutsstruktur hofartig zu entwickeln. Dafür sind die Kubaturen und Größen der Gebäude aus dem SO2 unerlässlich. Um Gebäude dieser Größenordnung wirtschaftlich betreiben können, werden je Gebäude mindestens 5 Wohneinheiten benötigt.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Die Bettenanzahl in Höhe von 225 ist dringend einzuhalten.	Eine Festschreibung der Bettenzahl pro Wohneinheit und/oder Flurstück ist planungsrechtlich nicht möglich, da es für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen
			Denkbar ist die Festsetzung der Bettenzahl für eine Hotelnutzung. An dieser Stelle wird der Stellungnahme gefolgt und die Anzahl der Hotelbetten im Bebauungsplan auf 32 festgesetzt. Das derzeitige Konzept sieht insgesamt eine Bettenanzahl von 175 vor.	Zu berücksichtigen
		Wir regen an, noch mal die artenschutzrechtliche Einschätzung zu überarbeiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
42	Bürger #5	Hiermit legen wir Widerspruch gegen die Beschlussfassung und Umsetzung des B-Plan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" in Rosenhagen, 23942 Dassow-Rosenhagen ein.		
		1. Der Umfang der Bebauung und die damit verbundene Zunahme der Gäste ist für den Ort viel zu hoch. Dadurch kommt es zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs in der Strasse des Friedens und damit zu nicht vertretbarer Lärmbelästigung für die Anwohner. Die Zuwegung zum Ferienhausgebiet und dem Hotel darf deshalb auf keinen Fall über die Strasse des Friedens erfolgen.	Die Stadt Dassow möchte der Abwägung des Punktes 1 als Präambel ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (Mahnel, 2013) zur gleichen Problematik voranstellen: *„Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt. dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden. ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes*	Nicht zu berücksichtigen

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

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

am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.“

Die Zahl von 130 Zu- und Abfahrten Fahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entspricht vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung. Dieser Wert gilt für die Hauptsaison. Es ist also kein Durchschnittswert, welcher sich über das ganze Jahr berechnet.

Der östliche Bereich des Ortsteils Rosenhagen ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den übergeordneten Plänen (LEP M-V und RREP M-V) für eine fremdenverkehrliche Nutzung vorgesehen, die darüber hinaus auch umgesetzt werden soll. Die Dorfstraße „Straße des Friedens“ ist die Haupterschließungsstraße innerhalb der Ortslage. Auch mit den durch die Planung induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen können die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden. Zumal der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags sogar bei bis zu 3.000 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten wird. Ein Überschreiten dieses Wertes kann anhand der Bettenkapazität und Anzahl der Wohnungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher spricht fachlich nichts gegen die Nutzung der Straße des Friedens als Zuwegung zum Ferienhausgebiet.

Aufgrund der einmaligen Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand, Naturschutzgebiet sowie zu den Fahrrad- und Wanderwegen ist eine tägliche Nutzung des PKW gar nicht notwendig. Im Gegenteil, Ziel des Konzeptes mit seinen großzügigen Ferienhäusern und Gärten ist es den PKW stehen zu lassen und die Möglichkeiten direkt vor Ort zu nutzen: Strandbesuche, Fahrrad fahren, Wandern, die großzügigen Grünflächen mit Pools an den Ferienhäusern nutzen, Gastronomie vor Ort etc. Die 150 Fahrten sind ein Durchschnittswert bei Vollauslast inkl. einer gastronomischen Einrichtung und Anlieferverkehr.

Aufgrund der wenigen Anwohner und den damit verbundenen äußerst geringen Fahrzeugbewegungen, der Sackgassenlage der Straße, dem vollständigen Abhängen des gesamten Strandbesucherverkehrs mit der Neuerrichtung der Parkplatzes auf Höhe der Straße Strandstraße inkl. Rückbau des alten Parkplatzes am nördlichen Ende der Straße des Friedens sowie und dem vollständigen abhängen des gesamten Ferienhausgebietes des B 21, wird die Gesamtbelastung der Straße in der Ortslage als verträglich eingestuft. Dies gilt ebenso für den Teil zwischen der Landesstraße K3 und der Strandstraße inklusiver der Verkehre aus dem B 21 und der Strandbesucher.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		2. Im gesamten übrigen Ortsteil Rosenhagens gibt es nur eingeschossige Häuser. Die Größe der Anlage und vor allem die Höhe der Häuser würde das Ortsbild Rosenhagens zerstören. Dies hat nichts mit sanftem Tourismus zu tun. Schon im Raumordnungsverfahren wurde die zweigeschossige Bebauung als Ausnahme bezeichnet. Zitat: „Deshalb findet landschaftsbezogen nur eingeschossige Bebauung statt."	Die alleinige Angabe der Geschosse reicht nicht aus um die Höhe der baulichen Anlagen zu beurteilen. So ist für nördliche Einzelhausbebauung im vorliegenden Plan eine TH von max. 8 m bei FD mit max. 5 ° vorgesehen, so dass die absolute Gebäudehöhe bei 2 Vollgeschossen annähernd 8 m entspricht. Im südlich angrenzenden und bereits gültigen B-Plan Nr. 21 ist zwar nur 1 Vollgeschoss jedoch eine FH von teilweise 10,00 m festgesetzt. Gebäude könnten hier somit sogar deutlich höher gebaut werden. Die Bebauung der Gebäude wird jedoch überarbeitet, so dass der Anregung teilweise gefolgt wird. Die Th und FH im südlichen Bereich verringert sich und im nördlichen Bereich wird nur eine eingeschränkte zweigeschossige Bauweise zugelassen. Zudem werden die Dachlandschaft der Satteldächer differenziert und die Seitenbereiche verringert (siehe überarbeitete Planzeichnung). So kann auch bei einem solchen Maß der baulichen Nutzung von einer Bebauung gesprochen werden, die sich behutsam in das Landschaftsbild einfügt. Darüber hinaus sind insbesondere bei landwirtschaftlichen Hofanlagen zweigeschossige Gebäude regional durchaus üblich und prägen damit sogar die landestypischen Sieldungsstrukturen. Allerdings fallen landschaftsbezogene Proportionen hier weniger ins Gewicht, da das Plangebiet von außen für die Öffentlichkeit kaum sichtbar sein wird. Von der rahmenden Bebauung ist lediglich das SO1 teilweise sichtbar. Dieses ist mit seiner offenen Bauweise und einer Gebäudehöhe von maximal 7,50 Metern deutlich niedriger, als z.B. die eingeschossige Bebauung des B-Plan Nr. 21. Die Stadt Dassow hält daher unter Berücksichtigung der Änderungen und Reduzierungen ausdrücklich an dem beschlossenen städtebaulichen Grundkonzept fest.	Nicht zu berücksichtigen
		3. Es stellt sich die Frage nach einem sinnvollen Strandnutzungskonzept. Ich bezweifele, dass die Strandkapazität für die dann zu erwartenden Besucherzahlen ausreichen wird, ohne dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der sensiblen Lebensräume kommt. Aufgrund der dann zu erwartenden hohen Besucherzahlen ist mit permanenten negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna des Küstenbereiches zu rechnen.	Durch die im Rahmen des Verfahrens festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen kompensiert werden, so dass das Verfahren als verträglich erachtet werden kann. Siehe hierzu auch GOP, FFH-Verträglichkeitsstudie und Artenschutzrechtliche Einschätzung. Aufgrund der in dem Geltungsbereich des B-Plans geplanten Bettenanzahl ist von zusätzlichen Strandbesuchern in Höhe von 90 Personen zu rechnen. So wird das Bauvorhaben auf den als Intensivstrand zu bewertenden Strandbereich in Rosenhagen keinen erheblichen Einfluss haben. Vielmehr sind diese als gering bis vernachlässigbar einzustufen. Vgl. FFH Verträglichkeitsprüfung (Uhle 2016)	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		4. Es müssen alle Vorhaben, die Rosenhagen betreffen offen gelegt werden (insbesondere der B-Plan 24) und es muss zunächst ein Gesamtkonzept vorgelegt werden.	Bezieht sich nicht auf die Planinhalte des B-Plans Nr. 17. Der Anregung kann daher im Rahmen des Verfahrens nicht gefolgt werden.	Nicht zu berücksichtigen
		Wünschenswert wäre, wenn der Bebauungsplan 17 den am 12.6. 2006 vorgestellten Flächennutzungsplan zur Grundlage nehmen würde.	Die Planungen des B-Plans Nr. 17 orientieren sich nach der aktuell gültigen Fassung (2013) der Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow für die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow. Ein Rückgriff auf einen älteren Planungsstand ist nicht möglich.	Nicht zu berücksichtigen
		Für uns als Anwohner Rosenhagens sind zusätzlich folgende Forderungen bedeutsam:		
		a. Der Bauverkehr erfolgt nicht durch den Ort, sondern über eine Baustraße. Schäden, die durch unvermeidliche Nutzung der Ortstraße erfolgen, werden auf Kosten des Investors behoben.	Der Bauverkehr und mögliche Schäden sind nicht Regelungsgegenstand des B-Plans Nr. 17. Jedoch wird eine möglichst behutsame Abwicklung des Bauverkehrs angestrebt. (Siehe hierzu die Verkehrsuntersuchung von März 2017)	Nicht zu berücksichtigen
		b. Die Strasse des Friedens muss so erhalten bleiben, wie sie ist. Jedwede Änderung der Straßenführung (z.B. um den Dorfteich herum) ist alleine durch die Investoren zu tragen. Wir Rosenhagener haben bereits für die alte Strasse gezahlt.	Nach derzeitige Planungsstand wird die Straße des Friedens in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben (Siehe hierzu die Verkehrsuntersuchung von März 2017)Sollten in der weiteren Planung kleinere Eingriffe wie z. B. der Ausbau von Ausweichstellen notwendig werden, geht dies finanziell nicht zu Lasten der Anwohner.	Zu berücksichtigen
		c. Der Dorfteich wird attraktives Zentrum des Ortes. Die Kosten dafür trägt der Investor.	Der Dorfteich ist nicht Bestandteil des B-Plans Nr. 17. Eine Kostenbeteiligung ist vorgesehen.	Nicht zu berücksichtigen
43	Bürger #6	Hiermit lege ich Widerspruch gegen die Beschlussfassung und Umsetzung des B-Plan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" in Rosenhagen, 23942 Dassow-Rosenhagen ein.		
		1. Der Umfang der Bebauung und die damit verbundene Zunahme der Gäste ist für den Ort viel zu hoch. Dadurch kommt es für mich in Zukunft zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs und damit zu nicht vertretbarer Lärmbelästigung. Deshalb darf die Zuwegung zum Ferienhausgebiet und dem Hotel auf keinen Fall über die Strasse des Friedens erfolgen. Die Straßenführung um die Pumpstation ist fragwürdig insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr, der ja durch das geplante Ferienhausgebiet fahren muss.	Die Stadt Dassow möchte der Abwägung des Punktes 1 als Präambel ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (Mahnel, 2013) zur gleichen Problematik voranstellen: „Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt. dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche	Nicht zu berücksichtigen

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

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

Voraussetzung für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden. ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.“

Die Zahl von 130 Zu- und Abfahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entspricht vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung. Dieser Wert gilt für die Hauptsaison. Es ist also kein Durchschnittswert, welcher sich über das ganze Jahr berechnet.

Der östliche Bereich des Ortsteils Rosenhagen ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den übergeordneten Plänen (LEP M-V und RREP M-V) für eine fremdenverkehrliche Nutzung vorgesehen, die darüber hinaus auch umgesetzt werden soll. Die Dorfstraße „Straße des Friedens“ ist die Haupterschließungsstraße innerhalb der Ortslage. Auch mit den durch die Planung induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen können die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden. Zumal der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags sogar bei bis zu 3.000 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten wird. Ein Überschreiten dieses Wertes kann anhand der Bettenkapazität und Anzahl der Wohnungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher spricht fachlich nichts gegen die Nutzung der Straße des Friedens als Zuwegung zum Ferienhausgebiet.

Aufgrund der einmaligen Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand, Naturschutzgebiet sowie zu den Fahrrad- und Wanderwegen ist eine tägliche Nutzung des PKW gar nicht notwendig. Im Gegenteil, Ziel des Konzeptes mit seinen großzügigen Ferienhäusern und Gärten ist es den PKW stehen zu lassen und die Möglichkeiten direkt vor Ort zu nutzen: Strandbesuche, Fahrrad fahren, Wandern, die großzügigen Grünflächen mit Pools an den Ferienhäusern nutzen, Gastronomie vor Ort etc. Die 130Zu- und Abfahrten sind ein Durchschnittswert bei Vollauslast inkl. einer gastronomischen Einrichtung und Anlieferverkehr.

Aufgrund der wenigen Anwohner und den damit verbundenen äußerst geringen Fahrzeugbewegungen, der Sackgassenlage der Straße, dem vollständigen Abhängen des gesamten Strandbesucherverkehrs mit der Neuerrichtung der Parkplatzes auf Höhe der Straße Strandstraße inkl. Rückbau des alten Parkplatzes am nördlichen Ende der Straße des Friedens sowie und dem vollständigen abhängen des gesamten Ferienhausgebietes des B 21, wird die Gesamtbelastung der Straße in der Ortslage als verträglich eingestuft. Dies gilt ebenso für den Teil zwischen der Landesstraße K3 und

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			der Strandstraße inklusiver der Verkehre aus dem B 21 und der Strandbesucher.	
		Die Straßenführung um die Pumpstation ist fragwürdig insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr, der ja durch das geplante Ferienhausgebiet fahren muss.	Die Straßenführung orientiert sich dabei an der bereits vorhandenen Erschließung. Im Rahmen der Gebietserschließung wird die Pumpstation berücksichtigt	Zur Kenntnis zu nehmen
		2. Im gesamten übrigen Ortsteil Rosenhagens gibt es nur eingeschossige Häuser. Die Größe der Anlage und vor allem die Höhe der Häuser würde das Ortsbild Rosenhagens zerstören. Wenn dennoch zweigeschossig gebaut werden darf, erwarte ich, dass ich ebenfalls zweigeschossig bauen darf.	Die Größe und die Höhe der Anlage lassen sich nicht allein über die Anzahl der Geschosse bestimmen. So ist für nördliche Einzelhausbebauung im vorliegenden Plan eine TH von max. 8 m bei FD mit max. 5 ° vorgesehen, so dass die absolute Gebäudehöhe bei 2 Vollgeschossen annähernd 8 m entspricht. Im südlich angrenzenden und bereits gültigen B-Plan Nr. 21 ist zwar nur 1 Vollgeschoss jedoch eine FH von teilweise 10,00 m festgesetzt. Gebäude könnten hier somit sogar deutlich höher gebaut werden. Die Anregung wird insofern teilweise berücksichtigt, dass in bestimmten Bereichen eine Anpassung der TH und FH sowie der Dachlandschaft in dem Plangebiet erfolgt. Eine Gefährdung des Ortsbildes in Rosenhagen ist nicht zu erwarten. zumal auch durch gestalterische Festsetzung im B-Plan sichergestellt wird, dass sich die Neubauten in das Ortsbild einfügen. Für Bauvorhaben außerhalb des Plangebiets gelten die Festsetzungen des für das jeweilige Grundstück gültigen Bebauungsplanes. Ansonsten werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt.	Nicht zu berücksichtigen
		3. Ich weise darauf hin, dass ich ein Gewerbe angemeldet habe. Es kann nicht sein dass um mich herum Ferienvermietung erfolgt und ich davon ausgeschlossen werden soll. Ich will dort weiter wohnen, aber sowohl mein Gewerbe weiter betreiben können, als auch eine Ferienwohnung zur Vermietung anbieten können.	Die planungsrechtliche Absicherung fremdenverkehrlicher Nutzungen in Rosenhagen durch den B-Plan Nr. 17 erfolgt in Abstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Planungsebene (F-Plan, RREP M-V und LEP M-V). Es bestehen daher keine Bedenken gegen eine solche Nutzung. Auch die Wohnfunktion und gewerbliche Nutzung sind entsprechend der planungsrechtlichen Regelungen und Vorgaben im Ortsteil Rosenhagen weiter möglich und stehen in keinem Widerspruch zum B-Plan Nr. 17.	Zur Kenntnis zu nehmen
		4. Der Bauverkehr darf nicht durch den Ort erfolgen gerade in meinem Bereich wird es sonst zu erheblichen Schäden an der Strasse und zu unzumutbarer Lärmbelästigung kommen. Schon jetzt gibt es im Bereich des Dorfteiches Schäden, die teilweise von mir behoben wurden. Deshalb fordere ich die Schaffung eine Baustrasse um den Ort herum.	Der Bauverkehr, mögliche Schäden oder gar die Schaffung einer Baustraße sind nicht Regelungsgegenstand des B-Plans Nr. 17. Jedoch wird eine möglichst behutsame Abwicklung des Bauverkehrs angestrebt. (Siehe hierzu die Verkehrsuntersuchung von März 2017).	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
44	Bürger #7	in oben genannter Angelegenheit vertrete ich die rechtlichen Interessen des Herrn […]. Herr […]ist Eigentümer eines Grundstückes in unmittelbarer Nachbarschaft des im Ausstellungsverfahren befindlichem Bebauungsplanes Nr. 17. Ich nehme für Herrn […] zu diesem Bebauungsplan wie folgt Stellung: 1. Für Herrn […] und seine Nachbarn unmittelbar an der Grenze zu dem Bebauungsplangebiet hat die vorgesehene Bebauung erdrückende Wirkung. Die geplante Nachbarbebauung mit Traufhöhen von 7,50 m und Firsthöhen von 11 m ist insgesamt für Rosenhagen völlig untypisch und wird durch ihren prägenden Charakter das Ortsbild nachhaltig verändern. Das gilt natürlich auch für die geplante Bebauung in den anderen Sondergebieten, vor allem im Sondergebiet 4, wo die geplanten Gebäudehöhen noch einmal beträchtlich höher sind.	Grundsätzlich handelt es sich bei der Lage des Grundstücks sowie dem damit verbundenen Ausblick um prägende Eigenschaften. Auf letztere wird der B-Plan Nr. 17 zweifelsfrei Einfluss nehmen, so dass die Bedenken zur Kenntnis genommen werden. Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude im SO3 die Sicht der südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Unter anderem wird den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Eine erdrückende Riegelwirkung entsteht für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiterhin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus eingeschränkt sind. Darüber hinaus sind die relativen Höhen und die Dichte im SO3 nicht viel anders als im Bebauungsplan Nr. 21. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplan Nr. 17 sind die Gebäude im SO3 lediglich um einen Meter höher als im Bebauungsplan Nr. 21 nach der 2. Änderung. Nichtsdestotrotz erwägt die Stadt Dassow in Abwägung aller Argumente und als Entgegenkommen an die angrenzenden Grundstückseigentümer eine Reduzierung der Gebäude- und Traufhöhe im SO3. Im Ergebnis werden die Firsthöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 7,00 m reduziert (siehe Planzeichnung). Des Weiteren wird im neuen Rechtsplanentwurf das Baufeld auf dem Flurstück 14 in seiner zulässigen Länge um 7,00 Meter d.h. um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden zudem als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 m. Darüber hinaus werden die Baufelder um einige Meter nach Norden verschoben. Der Abstand zur Grundstückgrenze im B17 ist ungefähr doppelt so groß, wie der Abstand der Gebäude im B21 zur Grundstückgrenze in diesem Bereich. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem	Zur Kenntnis zu nehmen und teilweise zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Bebauungsplan Nr. 21! In Bezug auf die Wechselwirkung und die Ausgewogenheit der Belange sei darauf hingewiesen, dass die Gebäude des B-21 durch die Höhenentwicklung bei einer Gebäudehöhe von zulässig 10 Metern vom B-Plan Nr. 17 aus gesehen um über 12 Meter in die Höhe ragen und aufgrund deren südlicher Position mit entsprechendem Schattenwurf sogar eine Benachteiligung für die Baufelder des SO 3 in Kauf genommen wird. Bereits zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 (Gültig seit 2009) musste durchaus mit einer zukünftigen Bebauung der nördlich angrenzenden Flurstücke gerechnet werden, zumal ein erster Aufstellungsbeschluss des B-Plans Nr. 17 schon im Jahr 2004 erfolgte. Daneben stellt bereits die Entwurfsfassung des Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Rosenhagen, auf die der B-Plan 21 beruht, ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ im aktuellen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 17 dar. Auch dies ließ zum Erwerbszeitpunkt eine potenzielle Bebauung erkennen oder zumindest nicht grundsätzlich ausschließen. In Ergänzung hierzu sind auch die für den Ortsteil Rosenhagen definierten Raumkategorien des Landesraumentwicklungsprogramms und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms zu sehen. Die Lage des Gemeindegebietes ist in diesen übergeordneten Plandokumenten in einem Vorbehaltsgebiete für Tourismus (LEP M-V) bzw. Tourismusentwicklungsraum (RREP MV). Folglich ist eine Stärkung sowie bedarfsgerechte Entwicklung der touristischen Infrastruktur vorgesehen. Auf die Unverbaubarkeit der Aussicht konnte daher nicht vertraut werden.	
		2. Weiter bewirkt die vorgesehene Bebauung, dass von dem Grundstück meiner Mandantschaft aus der freie Blick in die Landschaft völlig verbaut wird.	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude die Sicht eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Zumal die Festsetzungen eines Bebauungsplans nur nachbarschützend sind, sofern sie sich auf Ausweisung von Baugebieten im Sinne der §§ 2 – 11 Baunutzungsverordnung beziehen. Sonstige Festsetzungen wie beispielsweise das Maß der Baulichen Nutzung sind grundsätzlich nicht nachbarschützend, sondern dienen der Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung. Unter anderem wird den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Erdrückende Riegel- oder Einmauerungseinwirkung entstehen für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiter-hin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus eingeschränkt	Zur Kenntnis zu nehmen und teilweise zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			sind. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Ausweisung von Bauland immer zu Einschränkungen von Blickbeziehungen für die angrenzende Bebauung führt. Diese Einschränkung der Sicht ist für die Bebauung der alten Dorflage ebenso durch die Ausweisung der Bauflächen des B-Plan Nr. 21 erfolgt. Ein individueller Rechtsanspruch auf Aussicht wäre nur bei entsprechender grundbuchlicher Sicherung möglich. In dem Zuge ist darauf zu verweisen, dass es sich bei der ausgewiesenen und zugelassenen Nutzung des B-Plan Nr. 21 ebenso wie im B-Plan Nr. 17 um „Ferienwohnen“ handelt. Eine Nutzung zur Ferienvermietung wird mit der Errichtung des B-Plan Nr. 17 in keiner Weise eingeschränkt. Etwaige Ansprüche, die sich aus einer unzulässigen Nutzung der Ferienhäuser als Wochenendhäuser herleiten, sind generell zurückzuweisen. Die Anregungen werden dahingehend berücksichtigt, dass eine Anpassung der TH und FH sowie der Dachlandschaft in Teilen des Gebietes erfolgt.	
		3. Mit der vorgesehenen Bebauung entstehen Konflikte, die ungelöst bleiben. Insbesondere ist die Verkehrssituation ungeklärt. Für das Sondergebiet 4 sind keine Stellplätze vorgesehen, obwohl der Stellplatzbedarf hier wegen der Hotelnutzung besonders hoch ist.	In SO 4 können Stellplätze im bauordnungsrechtlich notwendigen Rahmen auf der gesamten Grundstücksfläche angeordnet werden. Folglich ist in dem Gebiet die durch das Bauordnungsrecht geforderte Anzahl an Stellplätzen durch den Betreiber sicherzustellen (s. hierzu LBO M-V)	Zur Kenntnis zu nehmen
		4. Völlig unterschätzt wird in der Begründung des Bebauungsplanes das Verkehrsaufkommen durch die Ferienhäuser und - vor allem - das Hotel. Der Zu- und Abflussverkehr wird für die vorhandene dörfliche Struktur erhebliche Beeinträchtigungen mit sich bringen. Auch der Käse, der Verkehr werde über die Straße des Friedens abgewickelt, ist falsch. Es ist zu erwarten, dass auch über die Strandstraße nicht unerheblicher Verkehr fließen wird.	Die Stadt Dassow möchte der Abwägung des Punktes 6.1.1 als Präambel ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (Mahnel, 2013) zur gleichen Problematik voranstellen: „Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt, dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden. ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation	Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

für die Ortslage Rosenhagen.“

Die Zahl von 130 Zu- und Abfahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entspricht vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung. Dieser Wert gilt für die Hauptsaison. Es ist also kein Durchschnittswert, welcher sich über das ganze Jahr berechnet.

Der östliche Bereich des Ortsteils Rosenhagen ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den übergeordneten Plänen (LEP M-V und RREP M-V) für eine fremdenverkehrliche Nutzung vorgesehen, die darüber hinaus auch umgesetzt werden soll. Die Dorfstraße „Straße des Friedens“ ist die Haupterschließungsstraße innerhalb der Ortslage. Auch mit den durch die Planung induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen können die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden. Zumal der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags sogar bei bis zu 3.000 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten wird. Ein Überschreiten dieses Wertes kann anhand der Bettenkapazität und Anzahl der Wohnungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Daher spricht fachlich nichts gegen die Nutzung der Straße des Friedens als Zuwegung zum Ferienhausgebiet.

Aufgrund der einmaligen Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand, Naturschutzgebiet sowie zu den Fahrrad- und Wanderwegen ist eine tägliche Nutzung des PKW gar nicht notwendig. Im Gegenteil, Ziel des Konzeptes mit seinen großzügigen Ferienhäusern und Gärten ist es den PKW stehen zu lassen und die Möglichkeiten direkt vor Ort zu nutzen: Strandbesuche, Fahrrad fahren, Wandern, die großzügigen Grünflächen mit Pools an den Ferienhäusern nutzen, Gastronomie vor Ort etc. Die 130 Zu- und Abfahrten sind ein Durchschnittswert bei Vollauslast inkl. einer gastronomischen Einrichtung und Anlieferverkehr.

Aufgrund der wenigen Anwohner und den damit verbundenen äußerst geringen Fahrzeugbewegungen, der Sackgassenlage der Straße, dem vollständigen Abhängen des gesamten Strandbesucherverkehrs mit der Neuerrichtung der Parkplatzes auf Höhe der Straße Strandstraße inkl. Rückbau des alten Parkplatzes am nördlichen Ende der Straße des Friedens sowie und dem vollständigen abhängen des gesamten Ferienhausgebietes des B 21, wird die Gesamtbelastung der Straße in der Ortslage als verträglich eingestuft. Dies gilt ebenso für den Teil zwischen der Landesstraße K3 und der Strandstraße inklusiver der Verkehre aus dem B 21 und der Strandbesucher.

Eine Nutzung der Strandstraße zur Erschließung des Ferienhausgebietes B-Plan Nr. 17 ist nicht möglich. Dieses ist aufgrund der Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			17 und 21 sowie den Darstellungen im Flächennutzungsplan ausgeschlossen.	
		5. Im Übrigen ist das Sondergebiet 4 als solches unzulässig. Es entspricht nicht den Festsetzungen in § 11 BauNVO.	SO 4 entspricht in seinen Inhaltlichen Festsetzungen den Regelungen des § 11 BauNVO. Lediglich die Bezeichnung „Service und Versorgung“ ist missverständlich und wird daher angepasst.	Zu berücksichtigen
		6. In der Sitzung der Stadtvertretung vorn 07.06.2016 ist ausdrücklich gefragt worden, ob die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken gesichert sind. Die Investoren haben daraufhin erklärt, es seien Geh-, Fahr- und Leistungsrechte vorgesehen. Selbst wenn diese Aussage rechtlich bindend wäre (was sie nicht ist), besteht nach der jetzigen Planung keine technische Möglichkeit, angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke durch das Baugebiet mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen durch das Baugebiet zu erreichen. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben heutzutage Abmessungen, für die die Straßen im Bebauungsplangebiet nicht hinreichend dimensioniert sind.	Der Planzeichnung - Teil A – ist zu entnehmen, dass für sämtliche Wege im Plangebiet Geh- Fahr- und Leitungsrechte bestehen. So verhindert der Bebauungsplan, dass diese Flächen durch andere Nutzungen in Gebrauch genommen oder gar überbaut werden können. Eine tatsächliche rechtliche Absicherung (grundbuchliche Eintragung) ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht möglich und muss später durch die Gemeinde erfolgen. Auch ob diese Flächen tatsächlich von den Landwirten für die Erreichung der Flächen genutzt wird, kann durch den B-Plan nicht abschließend geregelt werden, jedoch sichert er diese Option. Derzeit wird das Planungsgebiet jedenfalls nicht zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt. Dafür gibt es weitaus günstigere Erschließungsmöglichkeiten. Die Abmessungen der Erschließungsstraßen und der entsprechenden Kurvenradien im Planungsgebiet reichen in jedem Fall für eine Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge aus.	Zur Kenntnis zu nehmen
		7. Es ist nicht hinreichend bedacht, dass die Strandkapazitäten bei den zusätzlich zu erwartenden Gästezahlen nicht ausreichen werden.	Aufgrund der in dem Geltungsbereich des B-Plans geplanten Bettenanzahl ist von zusätzlichen Strandbesuchern in Höhe von 90 Personen zu rechnen. So wird das Bauvorhaben auf den als Intensivstrand zu bewertenden Strandbereich in Rosenhagen keinen erheblichen Einfluss haben. Vielmehr sind diese als gering bis vernachlässigbar einzustufen. Vgl. FFH Verträglichkeitsprüfung	Zur Kenntnis zu nehmen
45	Bürger #8	Nach der Bebauung im B-Plangebiet Nr. 21 soll jetzt mit dem B-Plan Nr. 17 die städtebauliche Fehlentwicklung in Rosenhagen fortgesetzt werden. Unter Vernachlässigung des Siedlungsschwerpunktes und einer Innenentwicklung von	Dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ liegt die Zielsetzung einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme zu Grunde, die sich u.a. in der Reaktivierung siedlungsstrukturell vorgeprägter Flächen wiederspiegelt. Genau diesem	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Rosenhagen soll nicht aus der gewachsenen Ortslage heraus, sondern vom Ortsrand her eine massive 2-geschossige Bebauung erfolgen, die im gesamten Dorf ohne Beispiel ist. Es ist bei der vorliegenden Planung nicht erkennbar, dass sich entsprechend den in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Ausführungen die Siedlungsentwicklung an den historischen Siedlungsstrukturen und dabei an den Grundzügen der räumlichen Verteilung und den funktionalen Verflechtungen der Siedlungen untereinander fest hält und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (Seite 10). Eine Ergänzung von bestehenden städtebaulichen Strukturen (Seite 15) ist nicht erkennbar. Die Möglichkeit, im B-Planungsgebiet über 10.000 qm Geschossfläche errichten zu können, halten wir für nicht vertretbar!	Prinzip folgt der B-Plan Nr. 17 der zu dem ganz klar erkennbar eine Fläche umfasst die im unmittelbaren Siedlungszusammenhang des Ortsteils Rosenhagen liegt. Folglich wird sie in den örtlichen Zusammenschluss nun auch baulich und funktional eingebunden. Erklärtes Planungsziel der Stadt Dassow ist es ein eigenständiges Ferienhausgebiet mit historischen Bezügen zu dem ehemaligen Gutshof entstehen. Diese Zielsetzung ist nicht neu, sondern die ursprüngliche Zielsetzung für das Ferienhausgebiet, welche im Planungsprozess der letzten Jahre immer weiter verfeinert wurde. Dieses wurde auch bei der Entwicklung des Flächennutzungsplanes deutlich zur Sprache gebracht, sorgfältig abgewogen und in der Planzeichnung und der Begründung verbindlich dokumentiert. In der von der Stadtvertretung beschossenen Abwägung zum Flächennutzungsplan vom 2015 dies in wenigen Sätzen treffend zusammengefasst: *„Es ist das Ziel, eine hofartige Bebauung zu realisieren, die auch gemäß historischem Vorbild deutlicher in der Tiefe ausgeprägt wird, als es sich für die übrige Ortslage darstellt. Deshalb wird an der ursprünglichen Absicht durch die Stadt Dassow auch entsprechend festgehalten.* *Unter Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Betrachtung soll unter Berücksichtigung der historischen Strukturen der nördlichste Teil von Rosenhagen, der auch den Gutsbereich ursprünglich beherbergte, eine deutlich senkrecht zur Dorfstraße/Straße des Friedens ausgebildete bauliche Struktur vorhanden sein. Westlich des vorhandenen Teiches an der Wendeanlage sollen Möglichkeiten möglichst für Beherbergung geschaffen werden. Gerade die Ausprägung mit der Hofstruktur berücksichtigt aus Sicht der Stadt Dassow das ursprüngliche Erscheinungsbild. Eine gleichartig durchlaufende Begrenzung wie für den Bebauungsplan Nr. 21 wird aus Sicht dieser Überlegung heraus nicht als Planungsziel verfolgt.“* Die Stadt Dassow hält vollumfänglich an Ihrem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur fest. Wie bereits vorstehend dargelegt werden jedoch die Gebäudehöhen im SO1, SO2, SO3 und SO4 reduziert.	
		Die Maßkette für den in der Planzeichnung -Teil A - für die Erschließungsstraße A dargestellten Straßenquerschnitt ist leider unvollständig. Es fehlen zwei Maßangaben, die auch im Amt auf Nachfrage nicht zu erhalten waren. Die Breite des Wegeflurstücks ist mit 8,10 m zwar ausreichend für den Gesamtausbau. Allerdings ist der neben der Fahrbahn mit Zufahrt zum Privatgrundstück bezeichnete Seitenstreifen in der	Der Ausbau der Erschließungsstraße A mit einer Verbreiterung der Fahrbahn auf 5 Meter als Mischverkehrsfläche ist für die Erschließung des Ferienhausgebietes aus Gründen der Verkehrssicherheit sinnvoll und notwendig. An dieser Stelle treffen in der Saison die MIV-Verkehre aus dem Gebiet selbst und die Fußgängerverkehre der Strandbesucher aufeinander. Für beide Verkehrsarten muss ausreichend Platz für eine	Nicht zu berücksichtigen

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

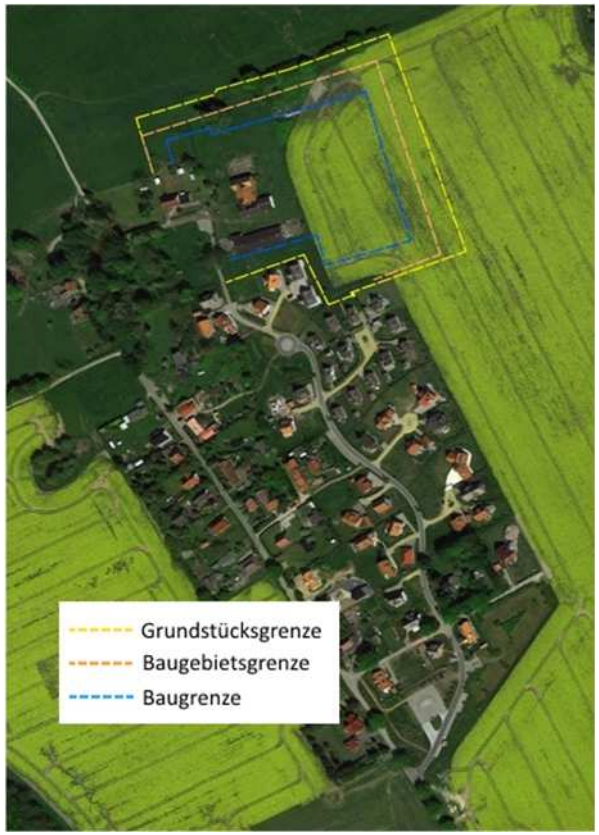
lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		dargestellten Breite im Bereich des Flurstücks 6 weitestgehend nicht vorhanden und eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 5 m kollidiert mit der dort vorhandenen Pumpstation. Ein Ausbau in dieser Breite ist auch weder vertretbar noch notwendig, da die Straße des Friedens als Haupterschließungsstraße Rosenhagens im gesamten Verlauf durch das Dorf an keiner Stelle für die dort höhere Verkehrsbelastung eine derartige Breite hat. Gegen den Ausbau der Erschließungsstraße A mit dem dargestellten Straßenquerschnitt legen wir Einspruch ein.	sichere Verkehrsabwicklung zur Verfügung stehen. Derzeit wirkt der Straßenraum bzw. das Flurstück wesentlich kleiner als es sich in der Realität darstellt, da eine Tujahecke vor dem Flurstück Nr. 6 bereits einen großen Teil des seitlichen Grünstreifens einnimmt. Im Rahmen der weiteren Ausbauplanung wird die Pumpstation erweitert werden. Dabei wird sie entweder verlegt oder in den Straßenraum unterirdisch integriert werden.	
		In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 wird bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Punkt 10.2.1.1. Schutzgut Mensch d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt, dass Aufgrund der zukünftigen Läm- und Immissionssituation keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Das sehen nicht nur wir, sondern auch Bewohner der Ferienhaussiedlung in Bezug auf die Geräuschemissionen der Pumpstation ganz anders und erachten bereits heute Lärmvermeidungsmaßnahmen für notwendig. Gegen die auf Seite 31 in der Begründung angezeigte Aufrüstung der Pumpstation legen wir ebenfalls Einspruch ein.	Die Aufrüstung ist der Pumpenstation ist notwendig und erfolgt lärm- und immissiosschutzrechtlich in Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen.	Nicht zu berücksichtigen
		In Ergänzung zu unserem vorstehenden Vortrag zum B-Planverfahren verweisen wir auch auf unsere bereits mit Schreiben vom 13. Juli 2009 in dieser Angelegenheit gemachten Ausführungen.		
		Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen ist bei der Planung der für das Planungsgebiet ggfs. notwendigen äußeren Erschließung der Schutz und Erhalt der auf unserem Flurstück […] stehenden Pappel und Ulme zu berücksichtigen. Darauf weisen wir vorsorglich hin.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen
46	Bürger #9 bis #26	**1. Einspruch gegen die Größe des Baugebiets B-Plan 17**		
		Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist deutlich zu groß. Der Bedarf für eine derart große Ausweisung von Bauland ist nicht substantiiert dargelegt worden. Die Dimension des Baugebiets führt insgesamt zu einer Flächenvergrößerung Rosenhagens von etwa 30% (einschließlich der Fläche alte Scheune und Schafstall).	Bei Rosenhagen handelt es sich um eine Ortschaft die sowohl von landesplanerischer (LEO M-V RREP M-V) als auch von kommunalplanerischer (F-Plan) explizit für die Entwicklung des Fremdenverkehrs und der touristischen Nutzung vorgesehen. Dabei ist die geordnete fremdenverkehrliche Entwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan ein erklärtes Ziel der Siedlungsentwicklung. Im Rahmen dieses B-Plans macht die Gemeinde von ihrem Recht der Planungshoheit gebrauch und entwickelt diesen Zielen entsprechend und in ihrem Ermessen. Denn der Tourismus hat nicht nur als Perspektive Erholungsräume zu schaffen, sondern auch als	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Wirtschaftsfaktor einen enorm hohen Stellenwert für die Gemeinde. Die Fort- und Weiterentwicklung bestehender Strukturen ist dabei ein gewöhnlicher Vorgang. Mit den Planungen wird nicht nur die hohe Nachfrage nach Ferienwohnungen in diesem Bereich befriedigt sondern einer bereits vorgesehenen und abgewogenen Planung (F-Plan) planungsrechtlich konkretisiert und verbindlich abgesichert. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Gebietsgröße sogar ca. 2 ha kleiner ist als das bereits entwickelt Bereich des B-Plan Nr. 21 Das eingereichte Luftbild ist perspektivisch verzerrt und verfälscht die wirkliche Relation. Darüber hinaus sind Teile der Flächen ausgewiesene Natur- und Grünflächen. Das Plangebiet entspricht dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan.	

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

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



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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		 *Bild 1: Größenordnung neues Baugebiet 17; im Hintergrund Baugebiet 21* In diesem Zusammenhang muss zudem der B-Plan 24 hinzugezogen werden, der als nächstfolgende Fläche zur Feriennutzung in Planung ist.	B-Plan 24 und B-Plan Nr. 17 sind zwei voneinander getrennt zu betrachtende Verfahren. Beide sind bereits durch den o. g. rechtsgültigen Teilflächennutzungsplan auf planungsrechtlicher Ebene „vorbereitet“ und abgewogen. Sie dokumentieren, was den Flächenumfang und die Nutzungsstruktur angeht, den Planungswillen der Stadt. Im vorliegen B-Plan wird dieser lediglich umgesetzt und widerspricht diesem in keinster Weise.	Nicht zu berücksichtigen

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

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



Bild 2: Mögliche Zusatzfläche durch B-Plan 24 „Gutshaus“

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

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

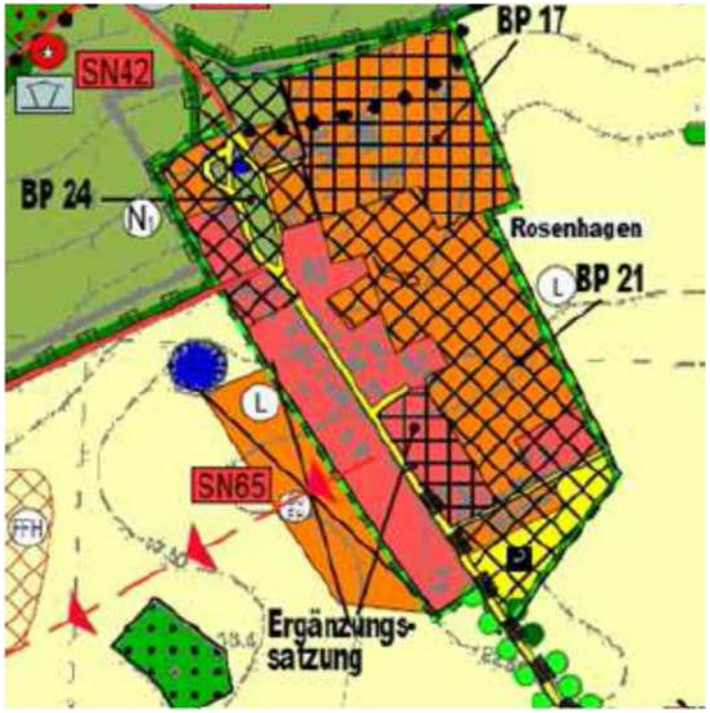


Abb. 1: Überplante Flächen Rosenhagen sowie B-Pläne 17/21/24

2. Einspruch gegen die Höhe, Geschosszahl und Bezugspunkt der alten Scheune

In der Erläuterung zum B-Plan 17 wird suggeriert, dass die alte Scheune eine Firsthöhe von 13 m hat. Das ist nicht zutreffend und somit eine Irreführung im vorgelegten Konzept. In der Erläuterung zum B-Plan heißt es beispielsweise auf Seite 16: „Wie bereits erwähnt, bildet das Hotel- bzw. Apartmenthaus mit Gastronomie- und Serviceeinrichtungen den Mittelpunkt der Anlage. Mit einer Firsthöhe von 13 Metern ist die „umgebaute“ Scheune das höchste Gebäude der Anlage.“	In der Begründung zum B-Plan wird an keiner Stelle die Höhe des Bestandsgebäudes definiert, weshalb hier keineswegs von einer Irreführung gesprochen werden kann. Die Angaben der Einwendung sind nicht richtig. Das vorhandene Scheunengebäude besitzt eine Firsthöhe von 9,65 Metern. Entgegen den Einwendungen steht das Gebäude auch nicht unter Denkmalschutz. Eine rechtlich bindende Erhaltung von Bausubstanz kann ohne eine denkmalschutzrechtliche Relevanz über die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht erreicht werden. Ein Bebauungsplan kann jedoch festlegen, in welchem Rahmen Kubatur, Gliederung und Material auszuführen	Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

Dass die Scheune nicht „umgebaut“ werden soll, wird nachfolgend aufgezeigt.

Fakt ist, dass der höchste Firstpunkt im Nord-Süd-Sattel des heutigen Daches ist und eine Höhe von 9,10 m (!) zum Boden der Scheune, der tatsächlich auf Geländehöhe liegt, hat.

Somit soll das neu entstehende Gebäude 3,90 + 0,40 + 0,46 = 4,76 m absolut höher werden als das heutige Bestandsgebäude.

Die nach Norden und Süden anschließenden Seitengiebel (Zwerchhäuser) sind in ihrer Höhe noch einmal 0,50 m flacher. Das bedeutet, dass die zum Baugebiet 21 zeigende Dachfläche heute auf einer Höhe von 8,60 m ist (siehe auch 2.1).



Abb. 2: Ausschnitt B-Plan 17 Baufeld SO4

Die gemäß B-Plan zulässige Traufhöhe ist festgelegt auf 8,00 m.

Durch die gemäß B-Plan vorgesehene Höhe von plus 0,40 m OKFF zum Geländebezugspunkt, der hier dem Boden der alten Scheune entspricht, ist der First des südlichen Zwerchhauses die Traufe des neuen Gebäudes – also die gerade Wand sind.

Die Hinweise der Stellungnahme werden insofern berücksichtigt, als dass die Festsetzungen für das Scheunengebäude enger gefasst werden (Siehe nachfolgende Ausführungen).

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		auf die das Dach aufgesetzt wird! Die aktuellen Traufpunkte des heutigen Baukörpers sind an der Westseite (Hauptgiebel) 5,10 m, an der Nordseite (dem tiefsten Punkt im Gelände) 6,08 m, an der Ostseite auf Höhe des festgelegten Bezugspunkt 4,66 m (!) sowie im Süden 5,80 m. Der im B-Plan 17 gewählte Bezugspunkt ist somit 0,46 m höher als der Schmuckgiebel zur heutigen Straße. An dieser Stelle wird somit zum ersten Mal deutlich, dass es den Planern insbesondere auf die Maximierung der Gebäudehöhen ankommt. Die heutigen Traufhöhen reichen in diesem Gebäude nicht für die Erstellung von 2 Vollgeschossen. Da es oberstes Ziel bei der Entwicklung dieses B-Plans war, das heutige Gebäude zu erhalten (Denkmalschutz), darf weder die Höhe geändert werden noch aus einem 1.5 geschossigen Gebäude ein 2,5-geschossiges Gebäude entstehen. Die vorgesehene Baumasse soll in Bezug auf die überbaute Grundfläche um 35% von ca. 595 qm auf 800 qm anwachsen. Das wäre ggf noch als Erweiterung des heutigen Baukörpers akzeptabel. Nicht zu akzeptieren hingegen ist die Vergrößerung der Geschossfläche um etwa 110% von ca. 1.000 qm auf 2.100 qm, die somit überwiegend aus der Baukörpererhöhung gewonnen werden muss. In S04 muss zudem durch die Anordnung der überbaubaren Fläche damit zwingend gerechnet werden, dass es in einer späteren Satzungsänderung zur Nachverdichtung mit einem Baufeld im östlichen Teil der Fläche kommt.		
		Es wird folglich Einspruch sowohl gegen die/den vorgesehene(n) - Firsthöhe, - Traufhöhe, - Bezugspunkt, - Geschossflächenzahl eingelegt.	<u>Einspruch Firsthöhe und Traufhöhe:</u> Erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zu erhalten. Um dies auch der zukünftigen Nutzung entsprechend wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dem Investor Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies geschieht zum einen mit der Vergrößerung der Grundfläche und zum anderen mit der Anhebung der zulässigen First- bzw. Traufhöhe um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu erreichen. Neben den wirtschaftlichen Aspekten braucht das Gebäude als Mittelpunkt städtebaulich ein gewisses Gewicht um sich von den flankierenden Ferienhäusern zu	Zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			unterscheiden. Das soll ebenfalls durch eine Anhebung der Gebäudehöhe und die Erweiterung der Grundfläche erreicht werden. Da nunmehr im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Rechtsplanentwurfes die unmittelbar angrenzenden Gebäude auf der Südseite der Scheune in Umfang und Höhe verkleinert werden sollen, ist eine Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes durchaus vertretbar. Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden. Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers mit seinen derzeitigen Vor- und Rücksprüngen nach Westen, Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt. Im Ergebnis wird die Firsthöhe des alten Scheunengebäudes auf 10,50 Meter und die Traufhöhe auf 7,50 Meter reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe des Scheunengebäudes liegt damit unter Berücksichtigung des Geländes um über 2,50 Meter niedriger als die zulässige Gebäudehöhe im B21, und das bei einem Abstand von über 50 Metern.	
			<u>Einspruch Bezugspunkt:</u> Der Bezugspunkt bleibt erhalten. Bei der Größe der Grundstücke macht es keinen Sinn den Bezugspunkt nach vorn an die Straße zu legen, da dies zu unnötigen und nicht gewollten Abgrabungen und Aufschüttungen führen würde. Bei der Dichte und Größe der Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 21 spielt dies kaum eine Rolle.	Nicht zu berücksichtigen
			<u>Einspruch Geschossflächenzahl:</u> Die festgesetzte Geschossfläche im SO4 ist angemessen. Sie berücksichtigt städtebaulich die Funktion des Gebäudes als Mittelpunkt der Gesamtanlage und darüber hinaus die zukünftige Nutzung als Hotel/Apartmenthaus mit Restaurant.	Nicht zu berücksichtigen
			<u>Ausschluss von Satzungsänderungen</u> Die Planungshoheit im Gemeindegebiet unterliegt fortwährend der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung. Ein Ausschluss von zukünftigen Satzungsänderungen ist verfassungsrechtlich nicht möglich. Dass es „zwingend“ zu einer Nachverdichtung im SO4 kommen muss, ist eine nichtvollziehbare Behauptung, welche den Zielen des Bebauungsplans Nr. 17 widerspricht. Der Investor hat zu keinem Zeitpunkt einen Anspruch auf eine Satzungsänderung. Die städtebauliche	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Entwicklung Rosenhagens liegt zu jeder Zeit in den Händen der Stadt Dassow und seiner politischen Gremien.	
		2.1 Besonderer Einspruch aufgrund Baufälligkeit der alten Scheune		
		In Anbetracht der Baufälligkeit des Gebäudes als auch der B-Plan Vorgaben ist also ein kompletter Neubau in S04 zu erwarten, auch wenn es auf Seite 15 der Erläuterung heißt, „Das alte Scheunengebäude, das unter Berücksichtigung der alte Bausubstanz hergerichtet werden soll.“ Unter 2. wurde bereits Einspruch gegen die Vorgaben des B-Plans in Hinsicht auf die First- und Traufhöhe sowie den Bezugspunkt in Höhe und Art der Festsetzung gelegt, damit der Neubau sowie die neu geplanten Gebäude in S02 und S03 real nicht noch einmal höher als das heutige Gebäude werden. Gleiches gilt für die neu zu bauenden Flügel (Zwerchhäuser) nach Norden und Süden. Es ist dabei wesentlich und für die Eigentümer der nördlich liegenden Grundstücke des B-Plan 21 entscheidend, dass die nach Norden und Süden mit der Traufe zeigenden Seitenflügel noch einmal tiefer liegen (Firsthöhe heute 8.60 m) als der heutige Hauptgiebel und gemäß B-Plan in Zukunft 13 m hoch sein dürfen, wobei zu beachten ist, dass hier 0,46 m aufgrund des vorgegebenen Bezugspunkt selbst sowie 0,4 m für die Firstermittlung ab OKFF an zusätzlicher Höhe gewonnen werden. Die Sichtachse von Süden, also dem Baugebiet 21, wird also in der absoluten Höhe ü. NN in Zukunft um 13,00 – 8,60 + 0,40 + 0,46 = 5,25 m verdeckt. Die heute noch sichtbaren Bäume über die Scheune hinweg, werden also zukünftig nicht mehr zu sehen sein. Gegen diese erhebliche Sichtbeeinträchtigung in Richtung Lübecker Bucht aller Grundstücke und Gebäude des B-Plan 21 wird hiermit noch einmal ein besonderer Einspruch gesetzt. Ein Neubau darf in der Höhe die alte Scheune in ihrer Höhe nicht so wesentlich überragen.	Zwar wird durch die Anhebung der Trauf- und Firsthöhe des Scheunengebäudes die Sicht einzelner Gebäude aus dem Bebauungsplan Nr. 21 eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Zumal die Festsetzungen eines Bebauungsplans nur nachbarschützend sind, sofern sie sich auf Ausweisung von Baugebieten im Sinne der §§ 2 – 11 Baunutzungsverordnung beziehen. Sonstige Festsetzungen wie beispielsweise das Maß der Baulichen Nutzung sind grundsätzlich nicht nachbarschützend, sondern dienen der Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung. Unter anderem wird den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Erdrückende Riegel- oder Einmauerungseinwirkung entstehen für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiterhin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus eingeschränkt sind. In Abwägung aller Interessen untereinander und gegeneinander hält die Stadt Dassow im Rahmen der Überarbeitung des vorliegenden Rechtsplanentwurfes eine Reduzierung der geplanten First- und Traufhöhen des ehemaligen Scheunengebäudes für durchaus vertretbar. Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Gebäudes, wie angeregt, in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden. Im Ergebnis wird die Firsthöhe des alten Scheunengebäudes auf 10,50 Meter und die Traufhöhe auf 7,50 Meter reduziert.	Zur Kenntnis zu nehmen
		3. Einspruch gegen die Höhe und Geschosszahl der Gebäude aus Konzept		
		„Mit einer Firsthöhe von 13 m wird die Scheune das höchste Gebäude der Anlage“(1). Diese Grundaussage im Konzept ist eine weitere bewusste Irreführung, da sie	„Mit einer Firsthöhe von 13 m wird die Scheune das höchste Gebäude der Anlage“(1). Diese Grundaussage ist weder eine bewusste Irreführung noch falsch. Unabhängig von	Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

suggeriert, dass die Scheune als markantes auch das höchste Gebäude im Neubaugebiet wird.

Hier wird im Konzept bewusst die Geländetopografie außer Acht gelassen, deren zulässige Bezugspunkte für die neu zu erstellenden Großgebäude deren absolute Höhe ü. NN vorgibt.

In der Darstellung 1 wird aufgezeigt, dass die absoluten Höhen ü. NN durch die gewählten Bezugspunkte und Firsthöhen der geplanten Gebäude die Scheune im Zustand heute als auch nach deutlich höherem Neubau noch immer erheblich überragen.

der Topographie wird die umgebaute Scheune in ihrer relativen Höhe das höchste Gebäude der Anlage. Unabhängig davon ist die reale Höhe maßgeblich für die Wirkung innerhalb des neuen Ferienhausgebietes, und genau darum geht es bei der Aussage in der Begründung.

„In der Darstellung 1 wird aufgezeigt, dass die absoluten Höhen ü. NN durch die gewählten Bezugspunkte und Firsthöhen der geplanten Gebäude die Scheune im Zustand heute als auch nach deutlich höherem Neubau noch immer erheblich überragen.“ Diese Aussage ist falsch. Aus der Tabelle geht deutlich hervor, dass in der Neuplanung unter Einbeziehung der Topographie lediglich bei den 3 Gebäuden des SO2 der maximal zulässige First höher liegt als der zulässige First der Scheune. Darüber hinaus sind auch sämtliche Gebäude aus dem SO1 niedriger als die Scheune. Zusammengefasst: In der Neuplanung sind durch Hanglage 3 von 15 Gebäuden höher als die umgebaute Scheune.

Die Bezüge des Bebauungsplans Nr. 21 zur alten, nicht umgebauten Scheune spielen für die Neuplanung keine Rolle und sind deswegen nicht abwägungsrelevant.

Absolute Firsthöhen in S02 + S03 gemäß Bezugspunkt Scheune alt und neu

Baufeld	Flurstück	Bezugsp. / m ü. NN	OK FFB / m ü. NN	Firsthöhe / m	Firsthöhe neu abs. / m ü. NN	Firsthöhe alt abs. / m ü. NN	Delta neu / m	Delta alt / m
S02	107/7	14,53	14,93	11	25,93		-0,25	4,51
	107/8	16,38	16,78	11	27,78		1,60	6,36
	107/9	17,53	17,93	11	28,93		2,75	7,51
	107/10	16,36	16,76	11	27,76		1,58	6,34
	107/11	14,29	14,69	11	25,69		-0,49	4,27
S03	(10)7/1	13,78	14,18	11	25,18		-1,00	3,76
	(10)7/2	13,78	14,18	11	25,18		-1,00	3,76
S04	107/1	12,78	13,18	13	26,18	**21,42**	0,00	**4,76**

Tabelle. 1: Delta der Firsthöhen in S02 und S03 im Verhältnis zum Bestandsgebäude sowie des geplanten Neubaus in S04

Tabelle. 1: Delta der Firsthöhen in S02 und S03 im Verhältnis zum Bestandsgebäude sowie des geplanten Neubaus in S04

Gemäß der Bezugspunkte des B-Plans werden also von den fünf Gebäuden in S02 drei, 108/8, 107/9, 107/10, die alte Scheune in ihrer absoluten Höhe um bis zu 7,51 m (! siehe Darstellung 1 unter Delta alt) und den geplanten Neubau noch immer um knapp 3 Meter (! – siehe Darstellung 1 unter Delta neu) überragen.

Ausschließlich im Verhältnis zum geplanten Neubau werden die anderen beiden Gebäude in S03, 107/7 und 107/11, nur unwesentlich niedriger in ihrer absoluten

Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude im SO3 die Sicht der südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Unter anderem wird, wie vorstehend beschrieben, den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Eine erdrückende Riegelwirkung entsteht für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiterhin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus

Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Höhe sein. Somit werden insbesondere die Gebäude in S03 weithin sichtbar sein und nicht die Scheune selbst. Sie sind von Ihrer Firsthöhe so hoch als auch von ihrer Gebäudedimension so groß, dass sie zu einem markanten Orientierungspunkt für die Segler in der westlichen Lübecker Bucht hilfreich werden. Die beiden geplanten Gebäude in S03, die an der Sichtachse der Strandstraße liegen, werden ebenfalls annähernd die absolute Höhe der neu errichteten Scheune erreichen bzw. die Firsthöhe der alten Scheune um … m übertreffen. Mit dem östlichen Gebäude aus S03 zusammen wird es zu einer Verriegelung des neuen Baugebietes ggü. des alten Ferienhausgebietes kommen. Durch diese Verriegelung in fast absoluter Höhe der Scheune sowie der Breitendimension der geplanten Großgebäude wird es auch von Süden keine Sichtachse mehr auf die Scheune geben (siehe dazu auch Bild 3). Um der Logik des vorgelegten Konzeptes zu folgen, müssen auch die Gebäude in S02 und S03 analog zu S01 in ihrer Firsthöhe auf 8m begrenzt und sollten in 1-geschossiger Bauweise ausgeführt werden (siehe….).	eingeschränkt sind. Darüber hinaus sind die relativen Höhen und die Dichte im SO3 nicht viel anders als im Bebauungsplan Nr. 21. Im Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplan Nr. 17 sind die Gebäude im SO3 lediglich einen Meter höher als im Bebauungsplan Nr. 21 nach der 2. Änderung. Nichtsdestotrotz erwägt die Stadt Dassow in Abwägung aller Argumente und als Entgegenkommen an die angrenzenden Grundstückseigentümer eine Reduzierung der Gebäude- und Traufhöhe im SO3. Im Ergebnis werden die Firsthöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 7,00 m reduziert (siehe Planzeichnung). Des Weiteren wird im neuen Rechtsplanentwurf das Baufeld auf dem Flurstück 14 in seiner zulässigen Länge um 7,00 Meter d.h. um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden zudem als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 m. Darüber hinaus werden die Baufelder um einige Meter nach Norden verschoben. Der Abstand zur Grundstückgrenze im B17 ist ungefähr doppelt so groß, wie der Abstand der Gebäude im B21 zur Grundstückgrenze in diesem Bereich. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21! In Bezug auf die Wechselwirkung und die Ausgewogenheit der Belange sei darauf hingewiesen, dass die Gebäude des B-21 durch die Höhenentwicklung bei einer Gebäudehöhe von zulässig 10 Metern vom B-Plan Nr. 17 aus gesehen um über 12 Meter in die Höhe ragen und aufgrund deren südlichen Position mit entsprechendem Schattenwurf sogar eine Benachteiligung für die Baufelder des SO 3 in Kauf genommen wird.	
		3.1. Einspruch gegen die Höhe und Geschosszahl der Gebäude in B-Plan 21 S02 / S03		
		Ziel des B-Plan 21 war es, eine sanft zum Meer abfallende Ferienhaussiedlung in orts- und landestypischer Architektur zu schaffen. Entsprechend wurde die Topografie des Geländes moderat angepasst / modelliert, damit „die Weitsicht über Felder und Wiesen“ für die neuen Eigentümer gegeben ist. Aus gleichem Grund sind gemäß Begründung B-Plan 21 „Aufschüttungen nur zur Angleichung der Gebäude an das natürliche Gelände innerhalb der überbaubaren	Erklärtes Planungsziel der Stadt Dassow ist es nicht, den Bebaungsplan Nr. 21 zu kopieren oder in Richtung Norden weiter fortzusetzen. Vielmehr soll ein eigenständiges Ferienhausgebiet mit historischen Bezügen zu dem ehemaligen Gutshof entstehen. Diese Zielsetzung ist nicht neu, sondern die ursprüngliche Zielsetzung für das Ferienhausgebiet, welche im Planungsprozess der letzten Jahre immer weiter verfeinert wurde. Dieses wurde auch bei der Entwicklung des Flächennutzungsplanes deutlich zur Sprache gebracht, sorgfältig abgewogen und in	Nicht zu berücksichtigen

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

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

Grundstücksflächen zulässig“.

Die Vorgaben des B-Plans als auch die besonderen Gestaltungsvorschriften der Kaufverträge der Entwicklerin / Verkäuferin (LGE-MV) sollten diesem folgen und werden bis heute nachgehalten.

Durch das geschlossene Gesamtbild sollten sowohl zeitlose als auch werterhaltende Gebäude in kleinteiliger Struktur für einen sanften Tourismus entstehen.

Der B-Plan 21 1. Satzungsänderung folgt also diesen Prinzipien der kleinteiligen Bebauung mit Grundstücksgrößen um 600 qm, einer GRZ von max. 0,25, eingeschossiger Bebauung, 40-46° Dachneigung für Hartdächer (50-60° Dachneigung für Reetdächer) mit max. 3,80 m Traufhöhen und 9,50 m Firsthöhen für SO/FH3 – SO/FH8.

Für die zum Meer und damit der Scheune nächsten Grundstücke in SO/FH1 und SO/FH2 des B-Plan 21 galten im B-Plan 21.1 sogar lediglich 3,5 m Traufhöhe und 8,50 m Firsthöhe.

Dieses entsprach dem städtebaulichen Ziel, die Baukörperhöhen zum Meer hin zurückzunehmen, um auch den weiter landeinwärts liegenden Grundstücken unter Einbeziehung der natürlichen Topographie eine gewisse Weitsicht zu ermöglichen.

Erst mit der 2. Satzungsänderung vom 19.06.2013 wurden auch für SO/FH1 und SO/FH2 die Trauf- und Firsthöhe an die übrigen SO angeglichen, da die Anzahl der Grundstücke von 7 auf 6 in SO2 reduziert wurde und final „zur einer einheitlichen Regelung der Planungshöhen im gesamten Gebiet zu kommen“ (Seite 5 Begründung SÄ2 B-Plan 21). Zu diesem Zeitpunkt waren bereits waren bereits die überwiegende Anzahl an Gebäuden erstellt bzw. im Bau.

Bei Grundstücksgrößen um 600 qm (Muschelweg 500 qm), einer GRZ von max. 0,25, max. Traufhöhe von 3,80 sowie Dachneigungen bei Hartdächern von 45° sind bei 1-geschossiger Bauweise real ohnehin nur Firsthöhen zwischen 7,50m und 8,50m (Muschelweg bei Reeteindeckung max. 7,50m) möglich.

Die Traufhöhen des B-Plans 17 liegen aber über dem Doppelten des B-Plans 21, stören damit das städtebauliche Prinzip des B-Plan 21 sowie der gewachsenen Struktur des Orts Rosenhagen und widersprechen der gebotenen Rücksichtnahme des neuen Gebiets gegenüber der bestehenden Gebiete.

Das hat zur Konsequenz, dass ca. 2/5 aller Gebäude im B-Plan 21 durch die neuen Baukörper des B-Plan 17 in ihrer absoluten Höhe bis zu 5 m überragt werden; siehe

der Planzeichnung und der Begründung verbindlich dokumentiert. In der von der Stadtvertretung beschossenen Abwägung zum Flächennutzungsplan vom 2015 wird dies in wenigen Sätzen treffend zusammengefasst:

„Es ist das Ziel, eine hofartige Bebauung zu realisieren, die auch gemäß historischem Vorbild deutlicher in der Tiefe ausgeprägt wird, als es sich für die übrige Ortslage darstellt. Deshalb wird an der ursprünglichen Absicht durch die Stadt Dassow auch entsprechend festgehalten.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Betrachtung soll unter Berücksichtigung der historischen Strukturen der nördlichste Teil von Rosenhagen, der auch den Gutsbereich ursprünglich beherbergte, eine deutlich senkrecht zur Dorfstraße/Straße des Friedens ausgebildete bauliche Struktur vorhanden sein. Westlich des vorhandenen Teiches an der Wendeanlage sollen Möglichkeiten möglichst für Beherbergung geschaffen werden. Gerade die Ausprägung mit der Hofstruktur berücksichtigt aus Sicht der Stadt Dassow das ursprüngliche Erscheinungsbild. Eine gleichartig durchlaufende Begrenzung wie für den Bebauungsplan Nr. 21 wird aus Sicht dieser Überlegung heraus nicht als Planungsziel verfolgt.“

Die Stadt Dassow hält vollumfänglich an Ihrem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur fest. Wie bereits vorstehend dargelegt werden jedoch die Gebäudehöhen im SO1, SO2, SO3 und SO4 reduziert.

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

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

folgende Tabelle (weitere Gebäude des B-Plan 21 können dabei beliebig ergänzt werden):

Firsthöhen Gebäude B-Plan 21 zu B-Plan 17

Baufeld	Flurstück	Straße	Bezugsp. / m ü. NN	OK FFB / m ü. NN	Firsthöhe / m	Firsthöhe absolut m ü. NN	Delta max.. Neubau / m	Delta zur Scheune neu / m	Delta zur Scheune alt / m
S02	107/7		14,53	14,93	11	25,93	-3,00	-0,25	4,51
	107/8		16,38	16,78	11	27,78	-1,15	1,60	6,36
	107/9		17,53	17,93	11	28,93	0,00	2,75	7,51
	107/10		16,36	16,76	11	27,76	-1,17	1,58	6,34
	107/11		14,29	14,69	11	25,69	-3,24	-0,49	4,27
S03	(10)7/1		13,78	14,18	11	25,18	-3,75	-1,00	3,76
	(10)7/2		13,78	14,18	11	25,18	-3,75	-1,00	3,76
S04	107/1		12,78	13,18	13	26,18	-2,75	0,00	4,76
B-Pl. 21	168	Strandstraße 25	16,16	16,46	7,92	24,38	-4,55	-1,80	2,96
	247	Strandstraße 23	16,23	16,53	8,48	25,01	-3,92	-1,17	3,59
SO/FH2	246	Strandstraße 21	16,23	16,53	8,48	25,01	-3,92	-1,17	3,59
	243	Strandstraße x	15,07	15,37	8,02	23,39	-5,54	-2,79	1,97
	182	Muschelweg 4	18,4	18,7	7,14	25,84	-3,09	-0,34	4,42
SO/FH3	181	Muschelweg 5	18,7	19	7,39	26,39	-2,54	0,21	4,97

Tabelle 2: Firsthöhen SO/FH2 und FH3 B-Plan 21 im Vergleich zu SO2, SO3 und SO4 B-Plan 17

Tabelle 2: Firsthöhen SO/FH2 und FH3 B-Plan 21 im Vergleich zu SO2, SO3 und SO4 B-Plan 17

Vergleich zu B21 (max. Festsetzungen)

Bau-feld	Flur-stück	Bezugs-punkt /m ü. NN	Höhe über Punkt	OK B- FFB /m üNN	Firsthöhe max. /m	First-höhe neu abs. /m üNN	First-höhe alt abs. /m üNN	Höhendif-ferenz Scheune neu	Höhendif-ferenz Scheune alt
WA2	2	10,20	0,4	10,60	7,50	18,10		-6,58	-3,28
SO1	3	10,75	0,4	11,15	7,50	18,65		-6,03	-2,73
	4	12,00	0,4	12,40	7,50	19,90		-4,78	-1,48
	5	12,86	0,4	13,26	7,50	20,76		-3,92	-0,62
	107/4	12,86	0,4	13,26	7,50	20,76		-3,92	-0,62
	107/5	13,27	0,4	13,67	7,50	21,17		-3,51	-0,21
	107/6	13,27	0,4	13,67	7,50	21,17		-3,51	-0,21
SO2	107/7	14,53	0,4	14,93	10,50	25,43		0,75	4,05
	107/8	16,38	0,4	16,78	10,50	27,28		2,60	5,90
	107/9	17,53	0,4	17,93	10,50	28,43		3,75	7,05
	107/10	16,36	0,4	16,76	10,50	27,26		2,58	5,88
SO3	107/11	14,29	0,4	14,69	9,50	24,19		-0,49	2,81
	(10)7/1	13,78	0,4	14,18	9,50	23,68		-1,00	2,30
	(10)7/2	13,78	0,4	14,18	9,50	23,68		-1,00	2,30
SO4	107/1	12,78	0,4	13,18	11,50	24,68	0,00	0,00	3,30

SO FH2	Strandstr. 25	168	16,16	0,3	16,46	10	26,46	1,78	5,08
	Strandstr. 23	247	16,23	0,3	16,53	10	26,53	1,85	5,15
	Strandstr. 21	246	16,23	0,3	16,53	10	26,53	1,85	5,15
	Strandstr. X	243	15,07	0,3	15,37	10	25,37	0,69	3,99
SO FH3	Muschelweg 4	182	18,4	0,3	18,70	10	28,70	4,02	7,32
	Muschelweg 5	181	18,7	0,3	19,00	10	29,00	4,32	7,62

Die von Ihnen vorgelegte Tabelle ist dahingehend irreführend, als dass sie beim B 21 nicht von den maximal möglichen, sondern von den gebauten Höhen ausgeht, beim B 17 jedoch umgekehrt ausschließlich von den maximalen Höhen. Die vorstehende Tabelle geht jeweils von den maximal möglichen Höhen in beiden Plänen gleichermaßen aus. Unschwer zu erkennen ist, dass sämtliche Gebäude aus dem B 21 in Ihrer absoluten Höhe sowohl über den Höhen der alten Scheune, als auch über den maximal möglichen Höhen der umgebauten Scheune liegen. Im B 17 ist dies lediglich im SO 2 der Fall. In wie weit hier in Ihrer Stellungnahme von „widersprechen der gebotenen Rücksichtnahme des neuen Gebiets gegenüber der bestehenden Gebiete“ gesprochen werden kann“ bleibt unverständlich.

Die Erwerber der Grundstücke des B-Plan-Gebiets 21 durften annehmen, dass künftige Erweiterungen des Baugebiets dieses Prinzip beibehalten und damit ihre Grundstücke einen vergleichbaren Schutz vor wesentlichen Einschränkungen der Sichtachsen erhalten.

Diese Aussage ist weder nachvollziehbar noch abwägungsrelevant. Aufgrund der vorlaufenden Planverfahren (Aufstellung Teilflächennutzungsplan, Aufstellungsbeschluss B 17 mit den erklärten Planungszielen, Frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 17 mit den entsprechenden Unterlagen etc.) müssten den Verfassern der Stellungnahme die Planungsziele bekannt gewesen

Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Dem steht der B-Planentwurf Nr. 17 eindeutig entgegen. Somit ergibt sich die Forderung, dass für alle Grundstücke S01/S02/S03 des B-Plan 17 gleiche Baukörperhöhen für Traufe und First wie im B-Plan 21 ausgewiesen werden. Dieses entspricht maximaler 1-geschossiger Bauweise sowie eine max. Traufhöhe von 3,80 m sowie 9,50 m Firsthöhe.	sein. Dies geht unter anderem aus einem Briefwechsel von einem der Unterzeichner zum Erwerb von Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B 17 hervor. Hier drehte es sich um die Frage einer 2 oder 2,5-Geschossigkeit. Unter anderem wurde an dieser Stelle von der Unterzeichnerin das Planungskonzept sehr gelobt. Auch innerhalb des Bebauungsplans Nr. 21 werden aufgrund der Dichte der Bebauung und der zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 10 Metern Sichtachsen und Blickbeziehungen beeinträchtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets des B-21 für die meisten Einheiten vor allem die Bebauung im eigenen Plangebiet aufgrund von versetzter Anordnung und geringen Abständen jegliche Sicht aus dem Gebiet heraus verhindert wird. Im Bebauungsplanentwurf zum B17 wird, wie vorstehend bereits beschrieben, den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Eine erdrückende Riegelwirkung entsteht für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiterhin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus eingeschränkt sind. Im Zuge der Überarbeitung im SO 3 werden im vorliegenden neuen Entwurf die Abstände zwischen den Gebäuden zusätzlich erhöht.	

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		3.2 Besonderer Einspruch gegen die Höhe und Geschosszahl der Gebäude in S03		
		 *Abb. 3: Ausschnitt B-Plan 17 Baufeld S03*	Zwar wird durch die Errichtung der Gebäude im SO3 die Sicht der südlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke eingeschränkt, jedoch besteht diesbezüglich kein nachbarschutzrechtlicher Anspruch. Unter anderem wird, wie vorstehend beschrieben, den Sichtbeziehungen zur Ostsee durch die offene Bauweise der Gebäude weiter Rechnung getragen. Eine erdrückende Riegelwirkung entsteht für die Grundstücke des B-Plans Nr. 21 nicht. Vielmehr ermöglichen die dazwischenliegenden Freiflächen weiterhin Sichtbeziehungen, auch wenn sie womöglich von einigen Punkten aus eingeschränkt sind. Darüber hinaus sind die realen Höhen und die Dichte im SO3 nicht viel anders als im Bebauungsplan Nr. 21. Im Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplan Nr. 17 sind die Gebäude im SO3 lediglich einen Meter höher als im Bebauungsplan Nr. 21 nach der 2. Änderung. Nichtsdestotrotz erwägt die Stadt Dassow in Abwägung aller Argumente und als Entgegenkommen an die angrenzenden Grundstückseigentümer eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen im SO3. Im Ergebnis wird die Firsthöhe auf 9,50 m reduziert (siehe Planzeichnung). Desweiteren wird im neuen Rechtsplanentwurf das Baufeld auf dem Flurstück 14 in seiner zulässigen Länge um 7,00 Meter d.h. um 25% reduziert. Die zwei Einzelhäuser im SO3 werden zudem als Doppelhaus in einem Baufeld zusammengefasst, das dem reduzierten Baufeld auf dem Flurstück 14 entspricht. Damit verdoppelt sich der Abstand zum Baufeld auf dem Flurstück Nr. 14 auf ca. 18 Meter.	Zur Kenntnis zu nehmen und in Teilen zu berücksichtigen
		Mit 11 m Firsthöhe und eng beieinander liegenden Baufenstern der Flurstücke 7/1, 7/2, 6 und 137/7 ist die Sicht zum Meer hin weitestgehend verbaut. Alle geplanten Baukörper in S03 sowie das westliche Gebäude in S02 des B-Plan 17 überragen die bereits existierenden bzw. zu bauenden Gebäude in der nördlichen Strandstraße im First bis zu 2 m und in der Traufe bis über 2 m; siehe dazu auch folgende Tabelle. Zur weiteren Veranschaulichung ist Bild 3 angefügt: Die geplanten Neubauten werden 8 m weiter zu den bestehenden Ferienhäuser herangebaut und überragen die vorhandenen im Bild befindlichen Ferienhäuser.	Darüber hinaus werden die Baufelder um einige Meter nach Norden verschoben. Der Abstand zur Grundstückgrenze im B17 ist damit etwa doppelt so groß, wie der Abstand der Gebäude im B21 zur Grundstückgrenze in diesem Bereich. Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21! In Bezug auf die Wechselwirkung und die Ausgewogenheit der Belange sei darauf hingewiesen, dass die Gebäude des B-21 durch die Höhenentwicklung bei einer Gebäudehöhe von zulässig 10 Metern vom B-Plan Nr. 17 aus gesehen um über 12 Meter in die Höhe ragen und aufgrund deren südlichen Position mit entsprechendem Schattenwurf sogar eine Benachteiligung für die Baufelder des SO 3 in Kauf	Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

genommen wird.



Bild 3: Baufeld S03 und S04 angrenzend an nördliche Strandstraße

Hinzu kommt, dass auch die Gebäude in den Baufeldern des SO 2 im neuen Rechtsplanentwurf zusätzlich eingeschränkt werden, um auch im Sinne des eigenen städtebaulichen Konzepts jede Art von nicht gewollter Massigkeit zu verhindern und dennoch die gewünschte städtebauliche Wirkung beizubehalten.

Die Baufelder im SO 2 werden daher in sich unterteilt. Mittig ist das Baufeld für den Hauptbaukörper vorgesehen, mit einem Hauptfirst in Höhe von maximal 9,50 Metern und einer Länge von maximal 20,5 Metern. Dieser darf mit einer Dachlaterne versehen werden, deren Länge jedoch auf 15 Meter begrenzt bei einer maximalen Firsthöhe von 10,50 Metern. Diese reduzierte maximale Gebäudehöhe von nunmehr 10,50 Metern ist demnach auch nur noch über eine Länge von etwa 55% des Baufelds zulässig.

Firsthöhen Gebäude B-Plan 21 SO/FH2 zu B-Plan 17 SO3/S02

Baufeld	Flurstück	Straße	Bezugsp. / m ü. NN	OK FFB / m ü. NN	Traufhöhe absolut / m	Firsthöhe real / m	Firsthöhe absolut m ü. NN
S02	107/11	Erschließungsstr.B	14,29	14,69	22,19	11,00	25,69
S03	(10)7/1	Erschließungsstr.B	13,78	14,18	21,68	11,00	25,18
	(10)7/2	Erschließungsstr.B	13,78	14,18	21,68	11,00	25,18
S04	107/1	Erschließungsstr.B	12,78	13,18	21,18	13,00	26,18
B-Plan 21	168	Strandstraße 25	16,16	16,46	20,26	7,92	24,38
	243	Strandstraße x	15,56	15,86			
SO/FH2	247	Strandstraße 23	16,23	16,53	20,33	8,48	25,01
	246	Strandstraße 21	16,23	16,53	20,33	8,48	25,01

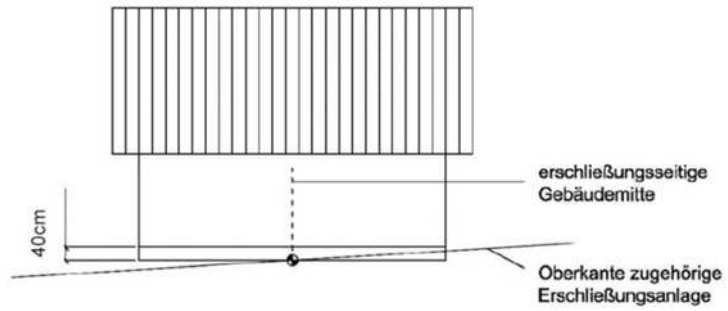
Tabelle 4: Nachweise Trauf- und Firsthöhen SO/FH2 versus SO3/S02

Tabelle 4: Nachweise Trauf- und Firsthöhen SO/FH2 versus SO3/S02

An den Stirnseiten der Baufelder sind jeweils über eine Länge von 3,50 Meter nur noch Baukörper mit einer Firsthöhe von 8,50 Metern möglich; bei einer hier zulässigen Flachdachausführung ist die Gebäudehöhe an den Stirnseiten auf 6,80 Meter begrenzt. Die Breite des Baufelds wird an diesen Stirnseiten um 4 Meter reduziert.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass eine Fortsetzung des städtebaulichen Konzepts des B-21 auf den Flächen des B-17, wie es entgegen den Beschlüssen der Stadt Dassow zum Flächennutzungsplans von Seiten der nicht ortsansässigen Ferienhauseigentümer angeregt wird, zu einer viel stärkeren Verdichtung, Riegelbildung und Sichtbehinderung führen würde.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Darüber hinaus werden die beiden Baukörper in S03 mit jeweils 3m Grenzabstand bei 7,50 m Traufhöhe zueinander geplant. Ein solcher Grenzabstand bei 2.5 geschossigen Gebäuden entspricht großstädtischer Verdichtung und hat weder etwas mit Gutshof- noch Dorfcharakter gemein. Im Weiteren ist der Grenzabstand zum östlichen Grundstück 107/11 4,5 m sowie davon bis zum geplanten Baukörper auf 107/11 S03 auf 9,0 m. Somit kommt es durch die 3 neu geplanten Baukörper mit Ihrer Summenbreite von 49,5 m (!) auf einer Flurbreite von ca. 69 m zu einer Verriegelung von ca. 72% (!), ohne Berücksichtigung weiterer gemäß B-Plan möglicher Balkone zwischen den Baukörpern, auf über 25 m Höhe ü. NN gegenüber SO/FH2 und somit ggü. des gesamten alten Ferienhausgebiets. **3.3 Einspruch gegen die Festlegung der Bezugspunkte / Sockelhöhe** Gemäß B-Plan 17 sowie dessen Erläuterung Seite 22 6.2.1 ist „der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Null (ü. NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.“  Abb. 7: Bestimmung des Bezugspunkts für die maximale Gebäudehöhe *Abb. 7 Bestimmung des Bezugspunktes für die maximale Gebäudehöhe*	Während die Gebäude des B-21 teilweise einen inneren Abstand von kaum mehr als 12 Metern besitzen, halten die Baufelder des SO 2 alleine zur südlichen Grundstückgrenze einen Abstand von über 30 Metern. Mit den geplanten Anordnungen und Abständen sowie den regulativen Festsetzungen wirkt die Bebauung des B-Plans Nr. 17 erkennbar als eigenständiges städtebauliches Konzept, das rücksichtsvoll und angemessen die Belange der umgebenden Baugebiete berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Hingegen ist im B-Plan 21 darf „die konstruktive Sockelhöhe eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.“ Hier gibt es offensichtlich eine weitere deutliche Abweichung bezüglich der Höhenlage vom B-Plan 17 zu B-Plan 21. Insbesondere in den Baufeldern SO2 und SO3 mit nach Süden ansteigendem Gelände wird damit die Gebäudehöhe zu Lasten der angrenzenden Grundstücke am Muschelweg und in der nördlichen Strandstraße maximiert.		
		Daraus werden die beiden folgenden Einsprüche abgeleitet: 1. Der Bezugspunkt für das Gebäude S04 ist auf die heutige Straßenseite nach Westen zu legen, da dieser Punkt den Aufbau des Gebäudes mit seinem Feldsteinsockel und der Schmuckfassade determiniert. 2. Die Bezugspunkte für die Höhenlage werden nicht auf die geplante Gebäudemitte sondern auf den heutigen Punkt ü. NN der Einfahrt zum Flurstück festgesetzt; also gleich zu B-Plan 21. Dieses bedeutet zwangsläufig, dass für die Bodenplatte auch das Terrain abgetragen werden muss. Auch dieses entspricht dann einer Gleichbehandlung der Eigentümer der Grundstücke aus B-Plan 21.	Zu 1 und 2: Die Bezugspunkte bleiben erhalten. Bei der außerordentlichen Größe der meisten Grundstücke und der Lage (zumeist in der Grundstücksmitte) macht es keinen Sinn den Bezugspunkt an die Straße zu legen, da dies zu unnötigen und nicht gewollten Abgrabungen oder Aufschüttungen führen würde. Bei der Dichte und Größe der Grundstücke im Bebauungsplangebiet Nr. 21 selbst spielt dies kaum eine Rolle.	Nicht zu berücksichtigen
		3. Die konstruktive Sockelhöhe wird auf 0,3 m anstelle 0,4 m analog zum alten Ferienhausgebiet gelegt. Die Höhenpunkte für S01 müssen entsprechend festgelegt werden.	Zu 3: Die konstruktive Sockelhöhe wird nicht auf 0,3 m analog zum alten Ferienhausgebiet gelegt. 40 cm ist in Bebauungsplänen eine übliche, bewährte und nachvollziehbare Sockelhöhe. Gerade vor dem Hintergrund der größeren Gebäude und der großen Grundstücke ist hier eine größere Flexibilität notwendig und gewollt.	Nicht zu berücksichtigen
		4. Einspruch aufgrund fehlender Grundflächenzahlen (GRZ) Im B-Plan 21 wurde aufgrund der Kleinteiligkeit (500-650 qm) der Grundstücke eine GRZ von 0,25 vorgegeben, um eingeschossige Einfamilienhäuser (Einzelhäuser mit einer Wohneinheit) zu erstellen. Zum Vergleich kann hier auch der aktuelle B-Plan 17 Groß Schwansee zur Ferienhauserstellung herangezogen werden, der bei den etwa um die 650…700 qm großen Grundstücken mit sehr großen allgemeinen Freiflächen im B-Gebiet selbst eine GRZ von 0,2 vorgibt. Grundflächenzahlen von 0,2 sind auch in allgemeinen Wohngebieten durchaus üblich.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Intention der Festsetzung war die Grundfläche der Ferienhäuser selbst, auf Grund der besonderen Eigenart des Gebiets und der landschaftlichen Gegebenheiten sowie zur Unterstützung des Gebietscharakters im Sinne des § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO einzuschränken. Dies ist, auch nach jüngsten Rechtsprechungen, in dieser Form nicht möglich.	In Teilen zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Auf eine solche GRZ von 0,2 bezieht sich auch das Konzept B-Plan 17 und versucht den Nachweis zu erbringen, dass durch die großzügigen Grundstücke diese weit unterschritten wird: „Nachfolgende Tabelle belegt die geringe Ausnutzung der Grundstücksflächen. Mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,12 über die gesamten Bauflächen liegt die Zulässigkeit weit unter den Obergrenzen für ein reines Wohngebiet“ (Seite 20 Erläuterung zum B-Plan 17). Tatsächlich ist es mehr als sonderbar, dass einerseits über das gesamte Baugebiet eine durchschnittliche GRZ in der Erläuterung angegeben wird und andererseits überbaubare Flächen bewusst ausgenommen werden. Die Durchschnittsangabe für die Grundflächenzahl hat wahrscheinlich einen sehr einfachen Grund. Die Flurstücke in S03 sowie S04 Flurstück 107/11 erreichen ohne Nebengebäude etc. bereits eine GRZ von 0,25. In die Berechnung einer GRZ gehören gemäß BauNVO zudem auch feste Schwimmbecken, Balkone + Terrassen, befestigte Wege, Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude. Tatsächlich können bei einer realen Berechnung einschließlich befestigter Wege, Garagen und Stellplätze, Balkone und Terrassen sowie unter Hinzurechnung der im B-Plan erlaubten außergewöhnlich großen Nebengebäude sowie der zulässigen offenen Schwimmbäder leicht Grundflächenzahlen > 0,4 für vorab genannte Flurstücke erreicht werden (siehe dazu Tabelle 5 jedoch ohne Zurechnung von Balkonen, Terrassen und festen Zuwegungen).	Die Grundfläche wird nunmehr nicht mehr in absoluten Zahlen, sondern als Grundflächenzahl je Sondergebiet unter der flächenmäßigen Einbeziehung der Stellplätze und Nebenanlagen unter Nr. 5 festgesetzt. Dabei liegen alle Werte unter den in der BauNVO vorgegebenen Obergrenzen, und das obwohl die privaten Grünflächen bei der Ermittlung des Maßes nicht mitgerechnet werden dürfen. Um die Baukörper bei den Geschossflächen strikt zu begrenzen, werden diese auch weiterhin in absoluten Zahlen festgesetzt.	

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

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

Berechnung realer GRZ in S02 + S03

Baufeld	Flurstück	Größe Flur. / qm	Grund-fläche / qm	Balkone / qm	Pool / qm	Nebengeb. / qm	Garagen / qm	GRZ nur Gebäude	GRZ rechn. real
S02	107/7	3333	410	?	50	50	180	0,12	**0,18**
	107/8	3511	410	?	50	50	180	0,12	**0,17**
	107/9	4986	410	?	50	50	180	0,08	**0,12**
	107/10	3655	410	?	50	50	180	0,11	**0,16**
	107/11	1608	410	?	50	50	180	0,25	**0,37**
S03	(10)7/1	693	165	?	50	50	72	0,24	**0,43**
	(10)7/2	746	165	?	50	50	72	0,22	**0,40**
Summe		18532	2380		350	350	1044		
Durchschnitt								0,13	**0,19**

B-Plan Ziffer 2.1: Balkone + Terrassenflächen nach ohne Anrechnung !
B-Plan Ziffer 4.1: Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Flächen bis 50 qm (!) zulässig.
B-Plan Ziffer 4.1: Darüber hinaus sind offene Schwimmbecken .... bis 50 qm (!) zulässig.
B-Plan Ziffer 4.2: Auf den Flächen GA sind ... Garagen zulässig; Flächenangabe geschätzt; darf gem. B-Plan deutlich größer sein und sind in dieser Kalkulation für GRZ rechnerisch real nur mit 50% eingerechnet!

Tabelle 5: Nachweis der realen GRZ für S02 und S03 gemäß B-Plan 17

Tabelle 5: Nachweis der realen GRZ für S02 und S03 gemäß B-Plan 17

Zur weiteren Erläuterung: Für S03 wird die Baufläche mit 1622 m² angegeben. In den Verkaufsunterlagen hingegen gibt der Investor die Größen mit 746 und 693 m² also zusammen mit 1439 m² an.

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

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



Abbildung 4: Entnommen aus dem Verkaufsprospekt November 2015

Die im Verkaufsprospekt angegeben Zahlen dürften realistischer sein, da möglicher Weise Straßenflächen mit eingerechnet wurde.

Wie Tabelle 5 im Weiteren dargelegt, werden für die übrigen „großzügigen“ Grundstücke in S02 die GRZ / Flurstück bei knapp 0,2 real erreicht werden und sind folglich weit über der in der Erläuterung genannten GRZ von 0,12.

Es muss dabei noch einmal betont werden, dass auch in unserer Berechnung Balkone und Terrassen nicht sowie Zuwegungen, Stellplätzen und Garagen aus Ermangelung von belastbaren Angaben des Entwicklers, B-Plan und dessen Erläuterung nur teilweise berücksichtigt werden konnten. Sie weist aber auch ohne diese Angaben nach, dass eine GRZ > 0,4 für vorgenannte Flurstücke aufs einfachste erreicht werden kann.

Um diesen Widerspruch aufzuheben, müssen im B-Plan 17 GRZ und auch GFZ auf Berechnungsgrundlage der BauNVO zwingend vorgeben werden. Dabei sollte die GRZ bei der vorgesehenen Größe der Grundstücke auf maximal 0,2 vorgeben werden.

Die Erwerber der Grundstücke des B-Plans 21 fordern hier also eine konsequente Fortführung der Leitlinien und Vorgaben aus ihrem Bebauungsplan.

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		5. Einspruch gegen die Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude in S01 und S03		
		Für die Sondergebiete FH1 – FH8 des Baugebiets 21 wurden lediglich Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zugelassen. Im direkt angrenzenden S03 des B-Plans 17 sind bei einer vergleichbaren Grundstücksgröße zum B-Pan 21 (siehe dazu auch Abbildung 1) 2 WE zulässig. Da S03 eine direkte Verlängerung zum bestehenden Ferienhausgebiet ist, darf in diesem Sondergebiet keine Besserstellung ggü. Der Eigentümer der Grundstücke im Baugebiet 21 erfolgen und somit Einspruch erhoben.	Die Stadt Dassow hält an Ihrem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur fest. Eine Angleichung bezüglich der Wohneinheiten an den Bebauungsplan Nr. 21 ist ebenfalls nicht vorgesehen. Wie bereits mehrfach erläutert verfolgt die Stadt ein anderes städtebauliches Ziel als im Bebauungsplan Nr. 21. Eine Besserstellung des Bebauungsplans Nr. 17 erfolgt nicht, da die Grundstücke hier (B 17) erheblich größer sind. Auf die Gesamtfläche gesehen ist es eher eine Schlechterstellung, welche planerisch gewollt und städtebaulich durch das Konzept begründet ist. Lediglich die Grundstücke im SO3 sind in den Grundstücksgrößen vergleichbar. Aufgrund der städtebaulich notwendigen 2-geschossigen Bebauung zur Bildung der Hofstruktur mit einem entsprechenden „Gewicht“ an den Seitenflanken und der daraus resultierenden Geschossfläche von max. 260 qm sind im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 21 2 Wohneinheiten angemessen und nicht benachteiligend.	Nicht zu berücksichtigen
		Im an das FFH angrenzenden S01 sollte trotz größerer Grundstücke die Anzahl an Wohneinheiten auf eine begrenzt werden, um die schädlichen Einflüsse auf Landschaft und Natur zu minimieren. Die Genehmigung von 5 WE in einem Einzelhaus in S02 ist ortsuntypisch und verändert den Charakter Rosenhagens nachhaltig (siehe auch städtebauliches Konzept sowie Planungsalternativen). Diesbezüglich werden die Gemeindevertreter eindringlich gebeten, den B-Plan 17 komplett überarbeiten zu lassen. Es wird also insgesamt für S01, S02 und S03 die Aufnahme der Maßstäblichkeit des bestehenden Ferienhausgebiets als auch der Ortschaft Rosenhagen eingefordert.	Bei den im Plan angegebenen Werten handelt es sich um Maximalwerte, die nicht zwingend umgesetzt werden. Sollten diese vorgebrachten Werte (derzeit noch 8 m Traufhöhe, die an dieser Stelle auf Grund des festgesetzten FD zudem der absoluten Gebäudehöhe entsprechen) bei einer späteren Bebauung dennoch voll ausgeschöpft werden, kann nach wie vor von einer behutsamen Eingliederung ausgegangen werden. Zumal im Kontext des Landschaftsschutzes im Wesentlichen die Fernwirkung zählt. So sind die Baukörper aus dem Landschaftsraum heraus und somit für die Öffentlichkeit so gut wie nicht sichtbar. Der Abstand zum Kolonnenweg beträgt 200 m. Zusätzlich verfügen die 7 Baufelder an der Wasserseite über einen Abstand von 15,5 m untereinander, dahinter liegende Gebäude sind 100 m entfernt. Unterstützend bei der Landschaftseingliederung wirkt auch der unmittelbar hinter der Bebauung liegende und im B-Plan festgesetzte sowie bewachsene Grünstreifen (Schimgrün) von 10 bis 20 Metern, der den Übergang bildet. Daher kann durchaus davon ausgegangen werden, dass die Bebauung sich nicht nur behutsam in die Landschaft einfügt, sondern auch ortsangemessen ist. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude hat in diesem Fall nichts mit schädlichen Einflüssen auf Landschaft und Natur zu tun. An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass im Bereich des B21 eine Reihe von Baukörpern mit einer Firsthöhe von 9,50 m den Übergang zum Landschaftsraum bildet. Die dahinter liegende Gebäudereihe ist	Nicht zu berücksichtigen

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

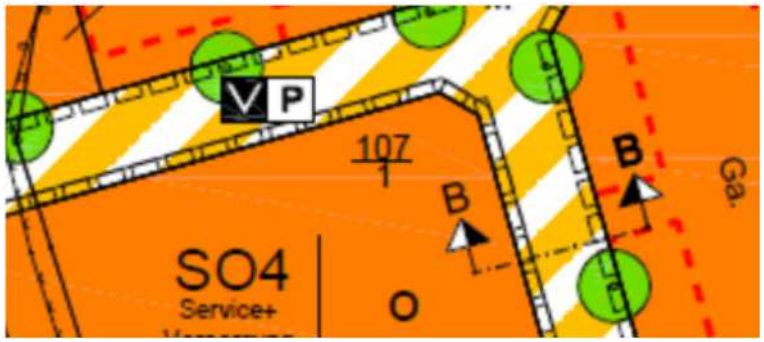
lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss

teilweise nicht nur 12-15 m davon entfernt, sondern auch versetzt angeordnet, so dass in der Fernwirkung eine geschlossene Gebäudelinie von annähernd 270 m Länge entsteht.

Trotzdem erwägt die Stadt Dassow in Abwägung aller Argumente und als Entgegenkommen an die angrenzenden Grundstückseigentümer eine Reduzierung der Gebäude- und Traufhöhe im SO3. Im Ergebnis werden die Firsthöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 7,00 m reduziert (siehe Planzeichnung). Dazu kommt die Gliederung des Baukörpers auf dem Grundstück 107/11. Nur noch auf einer Länge von 18,50 Metern (vorher 27,50 m) ist die neue Firsthöhe von 9,50 zulässig. Auf der übrigen Gebäudelänge sind nur Flachdächer mit einer Traufhöhe von 6,50 (jeweils 4,50 m an jeder Gebäudeflanke) zulässig. Damit können die Proportionen in Anlehnung an die Ortslage weiter angeglichen werden ohne das angestrebte städtebauliche Gesamtbild zu sehr zu beinträchtigen bzw. zu verleugnen.

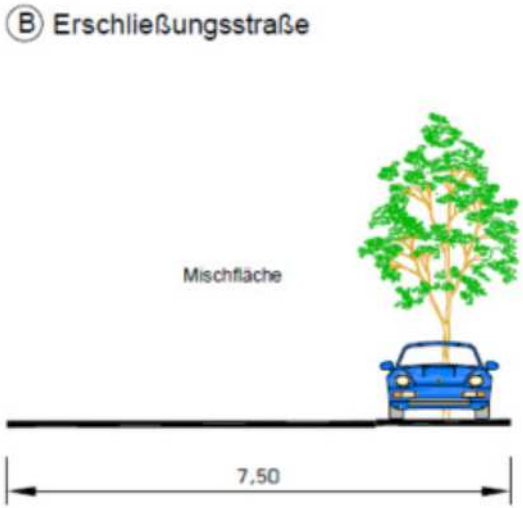
Die Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe liegen nunmehr unter den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 21!

6. Einspruch gegen Ausweisung als Privatstraße



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

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



Es ist nicht nachvollziehbar, dass die geplante Ringstraße „Erschließungsstraße B“ ein nichtöffentlicher Privatweg bleiben soll.

Hier nimmt sich die Stadt die Möglichkeit, zukünftig beispielsweise auf die Zahl parkender Fahrzeuge und damit auf die Verkehrswegebelastung Einfluss zu nehmen (siehe Einspruch Verkehrswegekonzept).

Darüber hinaus verdeutlich ein Privatweg, dass es sich hier um einen abgeschlossenen Raum handelt und keine Integration in die bestehende Struktur gewünscht ist.

Es wird gefordert, dass die geplante Straße ein öffentlicher Weg bleibt.

Ziel der Stadt Dassow ist es, die Folgekosten der weiteren Entwicklung des Ortsteils Rosenhagen zu minimieren. Aus diesem Grund ist die interne Haupterschließung als private Straße geplant. Alle weiteren Kosten der Instandhaltung und Pflege liegen nunmehr und in Zukunft bei den Eigentümern. Weil die Straße als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist, können ordnungsrechtliche Maßnahmen wie z. B. zur Regelung des Parkverkehrs nach wie vor umgesetzt werden.

Durch die geplante öffentliche Zugänglichkeit z. B. zum Hotel oder Restaurant in der alten Scheune wird das neue Ferienhausgebiet nicht nur strukturell, sondern auch funktional in den Ortsteil Rosenhagen integriert.

Nicht zu berücksichtigen

7. Einspruch aufgrund unzureichender Prüfung von Planungsalternativen

Bei der Entwicklung des Gebietes handelt es sich um keine Ergänzung der vorhandenen zwei abbruchreifen Gebäude. Eine Ergänzung geht in der bildungssprachlichen Bedeutung immer von einer Komplettierung.

Es kann auch kein historischer Bezug genommen werden, da auf dem überplanten

Die städtebauliche Entwicklung betrifft entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB auch immer die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, die es im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Sehr wohl kann die Planung als Ergänzung und Arrondierung angesehen werden die unter Berücksichtigung ehemaliger Formen die baulichen Strukturen am nordöstlichen Ende

Nicht zu berücksichtigen

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

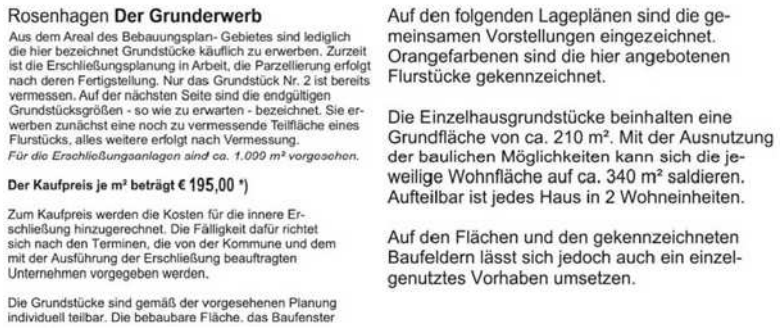
lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Gelände nie weitere Gebäude vorhanden waren. Es handelt sich hier also im städtebaulichen Sinne eindeutig um eine Erweiterung bzw. Vergrößerung. Diese ist dabei sowohl in der überbauten Fläche, der Geschoss- und Erschließungsfläche als auch in der Anzahl der geplanten Gebäude von 14 mehr als erheblich. Völlig unklar bleibt in dieser Begründung, warum keine echten Planungsalternativen vorhanden seien. Eine Entwicklung der Fläche analog zum B-Plan 21 wäre eine Alternative, die sowohl dem Charakter des Orts Rosenhagen als dem Wunsch der Anrainer entspräche.	des im F-Plan vorgesehene Siedlungsbereichs in Rosenhagen komplettiert und abschließt. Der historische Bezug ist ferner auch in der hofähnlichen Grundstruktur des städtebaulichen Konzepts zu sehen, welches eine Anlehnung an die Hofstrukturen von Gutsanlagen wiederspiegelt. Die Entwicklungen des B-Plan Nr. 17 folgen dabei allen übergeordneten Planungsvorgaben. Auf eine Alternativenprüfung wurde verzichtet, da es bereits in der F-Plan-Begründung (Mahnel, 2015) auf Seite 123f. heißt „Dabei ist es ein zentrales (gestalterisches) Anliegen ein ehemaliges Scheunengebäude zu integrieren. Aufgrund dessen wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.“ Damit folgt der B-Plan lediglich den bereits abgewogenen Zielen des F-Plans, weshalb städtebauliche Alternativen diesen widersprechen und daher zurückzuweisen sind. Ferner gilt es im Rahmen der Bauleitplanung Interessen der Allgemeinheit zu verwirklichen. B-Pläne sind kein Instrument von Partikularinteressen, wie Wünschen der Anrainer.	
		7.1 Mögliche Planungsalternativen innerhalb B-Plan 17 Es wurden innerhalb des B-Plans 17 keine Planungsalternativen aufgezeigt. Folgt man der Entwicklung dieses B-Plans seit 2004, wird auch deutlich, dass es den Eigentümer und Investoren der Fläche stets auf die Maximierung der zu realisierenden Geschossfläche ankam.	Dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf liegt ein jahrelanger Planungs- und Abstimmungsprozess zu Grunde. In diesem Planungsprozess wurden in enger Abstimmung mit der Stadt Dassow und der Verwaltung, den Verbänden, den Naturschutzbehörden etc. verschiedene Konzepte und Varianten entwickelt und dabei fortwährend abgewogen, weiterentwickelt, korrigiert und angepasst. Als Resultat daraus wurde nunmehr der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 vorgelegt. Was jedoch bleiben wird und was trotz jahrerlanger Diskussion und Entwicklung nicht in Frage gestellt worden ist und auch nicht an dieser Stelle in Frage gestellt werden soll, ist die bereits im F-Plan manifestierte Tatsache, „eine hofartige Bebauung zu realisieren, die auch gemäß historischem Vorbild deutlicher in der Tiefe ausgeprägt wird, als es sich für die übrige Ortslage darstellt. Deshalb wird an der ursprünglichen Absicht durch die Stadt Dassow auch entsprechend festgehalten: *„Unter Berücksichtigung der gesamtstädtebaulichen Betrachtung soll unter Berücksichtigung der historischen Strukturen der nördlichste Teil von Rosenhagen, der auch den Gutsbereich ursprünglich beherbergte, eine deutlich senkrecht zur Dorfstraße/Straße des Friedens ausgebildete bauliche Struktur vorhanden sein. Westlich des vorhandenen Teiches an der Wendeanlage sollen Möglichkeiten möglichst für Beherbergung geschaffen werden. Gerade die Ausprägung mit der Hofstruktur berücksichtigt aus Sicht der Stadt Dassow das ursprüngliche*	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
			Erscheinungsbild. Eine gleichartig durchlaufende Begrenzung wie für den Bebauungsplan Nr. 21 wird aus Sicht dieser Überlegung heraus nicht als Planungsziel verfolgt.“ Diese grundsätzliche Diskussion hat, wie das Zitat aus der von der Stadt Dassow beschlossenen Abwägung zum F-Plan (2014) belegt, bereits auf einer anderen Planungsebene stattgefunden, ist abgewogen und von der Stadt Dassow beschlossen worden. „Folgt man der Entwicklung dieses B-Plans seit 2004, wird auch deutlich, dass es den Eigentümer und Investoren der Fläche stets auf die Maximierung der zu realisierenden Geschossfläche ankam.“ Diese Behauptung ist weder richtig noch abwägungsrelevant.	
		Im Folgenden werden mögliche Planungsalternativen aufgezeigt, die nicht betrachtet worden.		
		7.1.1 Planungsalternative 1 B-Plan 17 Allein für die Bauflächen S02 und S03 könnten aus den knapp 2 Hektar Fläche problemlos 30 Grundstücke zwischen 550…700 qm Größe entwickelt werden. Der aktuell zu erzielende Preis/qm für solche Grundstücke in direkter Ostseenähe liegt bei mindestens EUR 170…180. Somit ergäbe sich ein reiner Verkaufserlös dieser Grundstücke von mehr als TEUR 3.000.000! Auf die Entwicklung der Scheune und angrenzende Fläche entsprechend S04 müsste dabei nicht verzichtet werden. Hier wäre aber immer noch das Risiko der späteren Nachverdichtung. Die Grundstücke in S01 könnten so umgesetzt werden, sollte aber Sinne des Gesamtkonzepts 1- geschossig mit Satteldach ausgeführt werden. Für die 7 Grundstücke aus S01 mit Größen zwischen etwa 1.600 und 2.100 qm wollen die Investoren Erlöse von EUR 195 / qm erzielen. Dieser Preis ist der unerschlossene Preis, d.h. es müssen in etwa EUR 60…70 / qm für die innere Erschließung dazu kalkuliert werden. Die finalen Grundstückspreise in S01 werden somit zwischen TEUR 500…600 liegen. Alleinig aus diesem Grund erwarten die Investoren vor der Gemeinde die Festlegung auf mindestens 2 WE pro Flurstück.	Die Stadt Dassow hält an Ihrem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur fest. Eine Angleichung bezüglich der Wohneinheiten an den Bebauungsplan Nr. 21 ist ebenfalls nicht vorgesehen. Wie bereits mehrfach erläutert verfolgt die Stadt ein anderes städtebauliches Ziel als im Bebauungsplan Nr. 21.	Nicht zu berücksichtigen

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

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



Rosenhagen **Der Grunderwerb**

Aus dem Areal des Bebauungsplan- Gebietes sind lediglich die hier bezeichnet Grundstücke käuflich zu erwerben. Zurzeit ist die Erschließungsplanung in Arbeit, die Parzellierung erfolgt nach deren Fertigstellung. Nur das Grundstück Nr. 2 ist bereits vermessen. Auf der nächsten Seite sind die endgültigen Grundstücksgrößen - so wie zu erwarten - bezeichnet. Sie erwerben zunächst eine noch zu vermessende Teilfläche eines Flurstücks, alles weitere erfolgt nach Vermessung.
Für die Erschließungsanlagen sind ca. 1.000 m² vorgesehen.

Der Kaufpreis je m² beträgt € 195,00 *)

Zum Kaufpreis werden die Kosten für die innere Erschließung hinzugerechnet. Die Fälligkeit dafür richtet sich nach den Terminen, die von der Kommune und dem mit der Ausführung der Erschließung beauftragten Unternehmen vorgegeben werden.

Die Grundstücke sind gemäß der vorgesehenen Planung individuell teilbar. Die bebaubare Fläche, das Baufenster

Auf den folgenden Lageplänen sind die gemeinsamen Vorstellungen eingezeichnet. Orangefarbenen sind die hier angebotenen Flurstücke gekennzeichnet.

Die Einzelhausgrundstücke beinhalten eine Grundfläche von ca. 210 m². Mit der Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten kann sich die jeweilige Wohnfläche auf ca. 340 m² saldieren. Aufteilbar ist jedes Haus in 2 Wohneinheiten.

Auf den Flächen und den gekennzeichneten Baufeldern lässt sich jedoch auch ein einzelgenutztes Vorhaben umsetzen.

Ausschnitt aus dem Vermarktungsexposé November 2015

7.1.2 Planungsalternative 2 B-Plan 17

Bei Verzicht der Natur und Landschaft fressenden Flurstücke 107/7, 107/8 und 107/9, also lediglich Umsetzung die Verlängerung der östlichen Linie des B-Plan 21, verblieben in S02 und S03 noch immer knapp 7.000 qm, wobei die Ringstraße näher an die alte Scheune gezogen werden könnte und etwa zusätzliche 2.000 qm Baufläche entwickelt werden könnte.

Aus dieser Fläche könnten problemlos 15…17 Bauplätze entwickelt werden. Für den Investor wäre die Vermarktung dieser Grundstücke mit einem Erlös von mehr als TEUR 1.600.000 möglich.

Die Entwicklung der Scheune in S04 wäre ohne weiteres weiterhin umsetzbar. Konsequenter Weise müssen die unter Naturschutzaspekten sehr kritischen Flurstücke 107/5 und 107/6 ebenfalls aus der Bebauung herausgehalten werden.

Für die verbleibende Fläche aus S01 mit seinen dann 5 Grundstücken könnte wie bei 4.1 verfahren werden.

Der mögliche Erlös für die Investoren schmälerte sich entsprechend.

Mit der beschrieben Alternative lässt sich das Planungsziel „einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur“ nicht umsetzen und scheidet deshalb aus.

Nicht zu berücksichtigen

7.1.3 Planungsalternative 3 S04 – alte Scheune

Die Eigentümer der 1890 erbauten Gutsscheune (kein Denkmalsschutz!) haben in den letzten 25 Jahren nichts für den Erhalt des Gebäudes unternommen.

Die Stellungnahme ist spekulativ. Die Stadt Dassow verfolgt ein anderes Planungsziel, nämlich den Umbau und die Erweiterung der alten Scheune unter möglichst weitgehendem Erhalt der äußeren Substanz bzw. Wiederaufbau zentraler Elemente nach historischem Vorbild. Für Projekte mit Gebäuden mit weitaus schlechterem

Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Seit zwei Jahren ist ein Teil des Daches eingestürzt und mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit werden beauftragte Gutachter die Baufälligkeit bestätigen. Auch der erhaltenswerte Feldsteinsockel und die Backsteinzierfront werden dann kaum zu erhalten sein. Unter dieser Prämisse müssen andere Szenarien als ein Aparthotel in Verbindung mit Gastronomie ernsthaft betrachtet werden. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Einwohner- und Gästestruktur in Rosenhagen und direkt angrenzende Orte wie Barendorf und Pötenitz sowie im direkten Wettbewerb zu den naheliegenden Gemeinden Groß Schwansee und Travemünde Priwall kaum ein solches Geschäftsmodell trägt. Sofern ein erforderlicher Abbruch der Scheune bestätigt wird, könnte die Fläche ergänzend in ihrer Struktur zum B-Plan 21 entwickelt werden.	Zustand gibt es genügend Beispiele für den Erhalt bzw. den Wiederaufbau der „äußeren Hülle“ mit einem anderen Nutzungskonzept. Die Stadt Dassow hält an Ihrem ursprünglichen städtebaulichen Planungsziel einer hofartigen Entwicklung mit 2-geschossiger Bebauung in Anlehnung an die alte Gutshofstruktur fest. Eine Angleichung bezüglich der Wohneinheiten an den Bebauungsplan Nr. 21 ist ebenfalls nicht vorgesehen. Wie bereits mehrfach erläutert verfolgt die Stadt ein anderes städtebauliches Ziel als im Bebauungsplan Nr. 21.	
		7.2 Mögliche Planungsalternativen außerhalb B-Plan 17 Innerhalb Rosenhagens gibt es noch weitere Alternativen zur Entwicklung von touristischen Flächen.	Die Fläche des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 17 wird im F-Plan explizit zur Entwicklung einer fremdenverkehrlichen Nutzung vorgesehen. Der B-Plan Nr. 17 folgt diesem Ziel und sichert es planungsrechtlich ab.	Nicht zu berücksichtigen
		7.2.1 Planungsalternative 4 – B-Plan 24 Gutshaus Parallel zum B-Plan 17 ist der B-Plan 24 altes Gutshaus in der Entwicklung. Auch hier sollen weitere Flächen zur touristischen Nutzung entwickelt werden. Die B-Pläne 17, 21 und 24 müssen bei einer Einwohnerzahl in Rosenhagen von 40 und zum FFH als Gesamtes moderat entwickelt werden. Es ist also auch mit den Flächen des möglichen B-Plan 24 Potential vorhanden, um nicht mit dem B-Plan 17 in eine unumkehrbare städtebauliche Entwicklung weg von einer dörflichen Struktur zu gelangen.	Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren des B-Plans 17 liegt deutlich vor der des B-Plans 24. Zudem sieht der F-Plan die geordnete fremdenverkehrliche Entwicklung als hauptsächliches Ziel für den Ortsteil Rosenhagen vor.	
		7.2.2 Planungsalternative 5 – westliches Rosenhagen Eine Spiegelung des B-Plan 21 auf der westlichen Seite von Rosenhagen wäre alternativ zum B-Plan 17 oder seiner unter 4.1 vorgeschlagenen Reduzierung denkbar. Hier befindet sich keine so stark schützenswerte Hecken- und Wiesenstruktur sondern vornehmlich Ackerland in intensiver Nutzung. Entscheidend weniger kritisch wäre damit auch ein einhergehendes Verkehrskonzept, bei dem nicht der zusätzlich aufkommende Straßenverkehr über die Straße des	Der westliche Bereich Rosenhagens ist von der übergeordneten Planungsebene (F-Plan) für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Eine Spiegelung ist daher nicht vorgesehen.	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Friedens geführt werden müsste.		
		8. Einspruch gegen das städtebauliche Konzept		
		Es ist unübersehbar, dass es sich bei Rosenhagen um eine gewachsene, kleinteilige Dorfstruktur handelt. Dieses wird auch durch die Planer anerkannt, u.a. in der Erläuterung auf Seite 16: „wobei die Gebäude in Richtung Naturschutzgebiet/Ostsee bewusst am kleinteiligsten sind“ bzw. „als Ergänzung zur gewachsenen kleinteiligen Dorfstruktur Rosenhagens orientieren sich Gliederung und Baumassen des Plangebiets an den klaren Strukturen einer historischen Gutsanlage.“ Eine kleinteilige Baukörper- und Grundstücksstruktur ist im B-Plan 17 ist jedoch nicht gewollt und soll und kann somit auch nicht zum gewachsenen Dorfbild und Dorfcharakter passen. Die städtebaulichen Vorgaben des B-Plan 21 einschließlich ihrer Gestaltungsrichtlinien mussten und haben dieses jedoch in anerkannter Weise berücksichtigt und tragen damit maßgeblich zum dauerhaften Werterhalt der Immobilien bei.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Fraglich für den B-Plan 17 zudem ist, wie sich sowohl die „Gliederung als auch die Baumassen an den klaren Strukturen einer historischen Gutsanlage orientieren“ (Seite 16 Erläuterung zum B-Plan). Baumasse, Anzahl der Baukörper als auch die architektonische Ausführung selbst einer solchen „Gutsanlage“ wären für Norddeutschland einzigartig. Flachdachgebäude als auch Gebäude mit geringen Dachneigungen (15°…30°) sind jenseits jeglichen Bezugs zu historischen Gutshofgebäuden wie Scheunen oder Gesindehäusern. Löblich ist wäre, die baufällige Scheune zu erhalten, es fehlt aber jeder Hinweis darauf, dass dieses auch final geschieht (siehe dazu auch 4.1.3).	Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar, da, wie selbst zitiert wird, es um die „Baumassen und die klaren Strukturen“ einer historischen Gutsanlage geht. Beides wird im Bebauungsplanentwurf strukturell umgesetzt. Einzelne architektonische Details haben mit der Struktur nichts zu tun.	Zur Kenntnis zu nehmen
		In Anbetracht der Baufälligkeit des Gebäudes sowie der B-Plan Vorgaben ist jedoch ausschließlich ein Neubau möglich. Unter Punkt 2. wurde bereits unser Einspruch gegen die Planungen für den Neubau in S04 in Hinsicht auf Höhe in First und Traufe, Geschossigkeit, Bezugspunkt sowie	Trotz der Baufälligkeit der alten Scheune können, wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Baumasse benannt. Im Weiteren wird ebenfalls Einspruch gegen die gestalterischen Richtlinien des Plan 17 belegt. **8.1 Einspruch gegen das städtebauliche Konzept - Gestaltungsrichtlinien** Die heutige Scheune könnte in ihrer ziegelroten Backsteinfassade mit erhaltenswerten Mauerwerksstrukturen / -verbänden sowie Ziergesimsen, aufgebaut auf einem soliden Feldsteinsockel, durchaus ein Schmuckstück sein. Das Gesamtbild würde/war durch die Dacheindeckung mit traditionellen Muldenziegeln ein architektonisches Meisterwerk, das bauhistorisch bedeutungsvoll ist und demnach zu schützen gewesen wäre. Dass die Eigentümer bis dato keinerlei Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt getroffen haben, ist zwar unverantwortlich, aber leider auch unabänderlich. Trotzdem darf dieses nicht mit einem möglichen Neubau „belohnt“ werden, der sich in keiner Weise mehr an das Bestandsgebäude orientiert.		
		Der B-Plan 17 gibt für den Neubau unter 5.1 ein Zinkdach vor. Eine solche Dacheindeckung ist komplett ortsuntypisch und sollte mit Tonziegeln (echte Hohlziegel oder Muldenziegel) ausgeführt werden. Diese Vorgabe würde auch zum städtebaulichen Konzept der bestehenden Ferienhaussiedlung passen, nicht aber Zinkdächer dieser Größenordnung. Entsprechend dürfen auch in S02 und S03 die Dachflächen nicht in Zink ausgeführt werden. Auch hier fordern wir eine Festlegung auf ziegelrote, nicht engobierte oder glasierte Hohlziegel aus Ton. Unter 5.2 des B-Plans wird für die Außenwände definiert, dass diese zu mindestens 80% „aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen“ sind.	Zinkdächer sind eine gängige, moderne und bewährte Art der Dacheindeckung und gerade bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden beliebt und inzwischen landestypisch. Bei Umbauten schaffen sie einen eleganten Übergang von Alt zu Neu ohne sich anzubiedern. Diese Kombination aus Alt und Neu ist erklärtes Ziel bei der Umnutzung des alten Scheunengebäudes. Im SO2 und SO3 sind bereits neben den Zinkdächern rote bis rot-braune Ziegeldächer vorgesehen. Glänzende Dachziegel sind per se ausgeschlossen. Ziel ist eine Kombination im Plangebiet aus Gebäuden mit traditionellen Ziegeln und solchen mit Zink. Aus diesem Grund hält die Stadt Dassow an der geplanten Festsetzung fest.	Nicht zu berücksichtigen
		Für den Neubau des Gebäudes in S04 ist das im Maßstab zur heutigen Fassade einerseits zu wenig Mauerwerksfläche, andererseits sollte die Fassade wieder aus ortstypischen ziegelroten, historischen Backsteinen erstellt werden. Auch für die weiteren Gebäude wird gefordert, dass diese kein untypisches rotbraunes Mauerwerk erhalten, um ein geschlossenes Bild auch zum alten Ferienhausgebiet zu erzielen.	Auch hier gilt das städtebaulich/architektonische Ziel der Stadt Dassow umzusetzen eine Kombination aus Alt und Neu bzw. traditionell und modern zu ermöglichen. Dabei ist der Anteil von 80 Prozent Mauerwerk angemessen und entspricht voll den Zielsetzungen der Gemeinde.	Nicht zu berücksichtigen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Wünschenswert wäre also ein dem Original ähnlicher Neubau (Wiederaufbau) auf dem Grundsockel des Bestandsgebäudes einschließlich des Wiederaufbaus der seitlichen Zwerchhäuser. Einer moderaten Erweiterung auch aus komplett anderen Baumaterialen sowie im modernen Stil als architektonischer Gegenpol könnte zulässig sein Vermieden werden sollte jedoch ein historisierendes aber modernes Gebäude ohne Bezug zum ehemaligen Gutshof. Selbst der in S02 / S03 ehemalige Schafstall mit seinem imponierendem Feldsteinsockel könnte als Grundmauer für einen eingeschossigen Neubau mit Satteldach genutzt werden. Auch diese Planungsalternative wurde nicht betrachtet.	Genau dies ist Ziel des Bebauungsplanes. Dieser bildet dafür im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes die rechtliche Grundlage mit bereits weitreichenden Festsetzungen. Detailliertere Vorgaben sind nur im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Dieses in den 50-Jahren abgebrannte und auf den Grundmauern neu aufgebaute Gebäude wäre dann das einzige Gebäude, welches noch einen Bezug zum ehemaligen Gutshof hätte. Vor der Grundfläche wären dann durchaus 3…4 Wohneinheiten möglich und zwar ohne die gewollte Abriegelung zum bestehenden Ferienhausgebiet. Wie bereits zuvor geschrieben, ist es für die Eigentümer der südlich gelegenen Grundstücke im Baugebiet 21 entscheidend, dass keine direkte angrenzende Mauer aus 2,5-geschossigem Bau entsteht.	Wie bereits an anderer Stelle erläutert, wird den Eigentümern der südlich angrenzenden Grundstücke insofern entgegengekommen, dass eine Reduzierung der Gebäude- und Traufhöhe im SO3 in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Im Ergebnis werden die Firsthöhe auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 7,00 m reduziert (siehe Planzeichnung). Dazu kommen die erheblichen Reduzierungen von Baufeld und Höhe des Baukörpers auf dem Flurstück 14, sowie die Reduzierungen in den Baufeldern des SO2.	Zur Kenntnis zu nehmen
		8.2 Einspruch gegen das städtebauliche Konzept – Gestaltungsrichtlinien Neubauten		
		Dem Konzept und der Erläuterung des B-Plans 21 folgend müssten diese dann zwangsläufig auch für alle zugebauten Gebäude gelten. Hier ist der Spielraum trotz einiger Anpassungen deutlich offen gelassen worden und bleibt auch weit hinter den Anforderungen des B-Plans 21 und den damaligen Vorgaben des Entwicklers LGE-MV zurück. Das ist insbesondere durch den Hinweis auf eine sehr hochwertige Bebauung mehr als unverständlich. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser in S02 und S03 soll dabei gemäß Vermarktungsunterlagen als Bauträger (und finaler Vermarkter?) NCC fungieren. Das an sich ist bereits ein Widerspruch, da NCC im Geschosswohnungsbau eher ein günstiger als ein qualitativ hochwertiger Ersteller ist. Dieses gilt im Übrigen auch für die Ferienhäuser von NCC, die vielfach in der LGE MV entwickelten Ferienhausgebieten vorzufinden sind – so auch im Bebauungsgebiet 21 Rosenhagen als auch wieder im	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind größtenteils spekulativ, falsch und nicht planungsrelevant. Alle vorgebrachten Forderungen sind bereits an anderer Stelle vorgebracht, ausführlich gewürdigt und abgewogen worden. Eine Wiederholung an dieser Stelle ist entbehrlich und nicht zielführend.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Bebauungsgebiet 17 Groß Schwansee. In diesem Kontext macht auch der Hinweis des Projektentwicklers auf „deutlich ausgebildete, eigenständige städtebauliche Kanten“ Sinn. Es geht ihm also nicht um Integration in gewachsene Strukturen sondern vielmehr um Ab- und Ausgrenzung. Das gilt leider sowohl für die Architektur als auch des dörflichen Umfeldes. In der Entwurfsplanung selbst wird dieses nach Süden und damit zu den Bestandsgebäuden des B-Plans 21 insbesondere im Baufeld S03 aber auch westliches S02 durch die geplante Verriegelung zum alten Bebauungsfeld mehr als deutlich. Die Aussage, dass „die Scheune mit einer Firsthöhe von 13 m das höchste Gebäude der Anlage“ wurde bereits unter den Punkten zu 2. folgend widerlegt und ist eine bewusste Irreführung in diesem Konzept. Schon damit allein führt sich dieses städtebauliche Konzept ad absurdum. Denn so kann definitiv nicht die erwünschte „städtebauliche Raum bzw. Hofwirkung“ erzielt werden. Letztendlich ist seitens der Planer bzw. dessen privaten Investoren „diese Höhe mindestens notwendig“, um in der späteren Vermarktung einen Ostseeblick zu garantieren und damit ihren möglichen Gewinn zu maximieren. Die Herleitung über das städtebauliche Konzept ist damit so offensichtlich fadenscheinig wie es bis dato alle vorausgegangen Entwürfe der Planer des B-Plans 17 war. Die Stadt- bzw. Gemeindevertreter haben mit den geforderten Veränderungen in S01 reagiert und die Firsthöhe dieser Baukörper auf 8 m begrenzt, sind aber bei einer 2-geschossigen Bauweise geblieben. Das bleibt immer noch ein Entgegenkommen ggü der Investoren, das sich per se in der Handlungslogik nicht auf ein geschlossenes städtebauliches Konzept berufen kann. Zusammengefasst bedeutet dieses, dass das vorgelegte städtebauliche Konzept irreführend, final falsch und somit hinfällig ist. Der B-Plan 17 kann auf Basis der Erläuterung des städtebaulichen Konzepts also nicht genehmigungsfähig sein.		
		8.3 Hinweis auf Vermengung von öffentlichen und privaten Interessen		
		Ein Teil Unterzeichner dieses Einspruchs haben ihre Grundstücke von der Landesentwicklungsgesellschaft LGE MV erworben; die übrigen über NCC.	Die Ausführungen sind nicht abwägungsrelevant.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		In unseren Kaufverträgen sind über die Festsetzungen des B-Plans 21 hinaus vertraglich weitere Gestaltungsrichtlinien einzuhalten. Mit Erstaunen müssen wir feststellen, dass die LGE MV die Planung des B-Plan 17 in seiner aktuellen Form, d. h. ohne jegliche Berücksichtigung die Leitlinien für Natur, Umwelt, Mensch, Architektur und Gestaltung entsprechend B-Plan 21, übernommen hat. Es wäre jedoch eher im erweiterten Erwartungshorizont, dass die LGE MV ein Interesse an einer Überarbeitung des B-Plans 17 in ihrem eigenen Sinne haben müsste. Sinngemäß wurde es auch den Käufern zum Teil im Vorgespräch auf Nachfrage mitgeteilt. Da hingegen so offensichtlich der neue B-Plan den privaten Investoren entgegenkommt, sollte politisch geprüft werden, ob die LGE MV ihrem öffentlichen Interesse ausreichend nachkommt.		
		9. Einspruch gegen die äußere und innere Erschließung – Verkehrsbelastung		
		Es wird in der vorgelegten Begründung zum B-Plan davon ausgegangen, dass die zunehmende PKW und LKW Belastung für die Gemeindestraße „Straße des Friedens“ dazu führen wird, dass weitere Ausbaumaßnahmen erforderlich werden! Deswegen „werden mit dem Erschließungsträger mögliche Folgekosten vertraglich geregelt“; Seite 17 Erläuterung des B-Plan 17“. Diese Ausführung ist mehr als schwammig und bedarf dringend der Konkretisierung. Zur Vermeidung von nachgänglichen (finanziellen) Folgeschäden für die Gemeinde sollte im B-Plan - die Anzahl Stellplätze, - die Anzahl Gästebetten festgeschrieben sein und der Vertrag bezüglich möglicher Folgekosten sowie die spätere Haftung im Falle z.B. der Insolvenz des Erschließungsträger vor Genehmigung des B-Plan notariell beglaubigt sein sowie die privatrechtliche Durchhaftung geklärt sein. Die Zahl der „maximal täglichen Fahren von 150“ auf der Zuwegung Straße des Friedens sind für die Sommermonate, d.h. zwischen Mitte Juni bis Mitte September insbesondere für die Tage Freitag bis Sonntag zur Durchsetzung des B-Plan komplett	Die Stadt Dassow möchte der Abwägung des Punktes 6.1.1 als Präambel ein Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (Mahnel, 2013) zur gleichen Problematik voranstellen: *„Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt. dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden. ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.“* Die Zahl von 150 Fahrten am Tag für ein Ferienhausgebiet mit ca. 70 WE ggf. inkl. eines kleinen Gastronomiebetriebes entspricht vergleichbaren Gebieten dieser Größenordnung. Dieser Wert gilt für die Hauptsaison. Es ist also kein Durchschnittswert, welcher sich über das ganze Jahr berechnet. Die Annahme von 400 zusätzlichen Fahrten am Tag in der Hauptsaison ist	Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

aus der Luft gegriffen und beruhen weder auf statistischer Berechnung, noch auf Vergleichswerten ähnlicher Ferienhausgebiete oder auf einschlägiger Fachliteratur.

Hier geht es zur Durchsetzung des B-Plan offensichtlich erneut lediglich um Intransparenz des tatsächlichen zukünftigen Ist.

Es ist

- keine ausreichende Berücksichtigung bei Vollauslast,

- keine ausreichende Berücksichtigung von Zusatzfahrten aufgrund mangelnder Infrastruktur vor Ort,

- keine Berücksichtigung von zusätzlichem Besuchsverkehr,

- keine Berücksichtigung von zusätzlichem Gastronomiebetrieb,

- keine Berücksichtigung von möglichem Veranstaltungsverkehr von Hotel und Gastronomie,

- keine Korrelation zur tatsächliche Zahl möglicher Gästebetten,

- keine Korrelation zur Anzahl möglicher Stellplätze

gegeben und somit handelt es sich hier um kein ausreichendes Verkehrswegekonzept.

Mehr als erstaunlich ist, dass „im gesamten Baufeld S04 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig“ sein sollen. Aufgrund der Größe der Fläche darf hier dann durchaus ein Großparkplatz entstehen.

Grundsätzlich kritisch ist, dass die Planstraßen Privatstraßen bleiben sollen. Hier hat also die Gemeinde zukünftig keinerlei Möglichkeiten, im Sinne des Gemeinwohls mäßigend einzugreifen.

Gemäß B-Plan 17 ergeben sich für den Parkraum übermäßig große Möglichkeiten; es findet sich dabei keine Bewertung, inwieweit dieses für das angrenzende FFH schädlich ist.

unrealistisch, genau wie die Einschätzung, dass Freiflächen im Ferienhausgebiet zu PKW-Stellflächen ausgebaut werden sollen. Aus den Ausführungen wird nicht hinreichend deutlich, aus welchem Grund ein Investor sein Ferienhausgebiet mit Stellplätzen zustellen bzw. „verschandeln“ sollte. Das Gegenteil ist der Fall: Ziel ist es ein ruhiges durchgrüntes Gebiet ohne viel Individualverkehr aber viel eigenem Freizeitwert und Flair zu entwickeln.

Aufgrund der einmaligen Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand, Naturschutzgebiet sowie zu den Fahrrad- und Wanderwegen ist eine tägliche Nutzung des PKW gar nicht notwendig. Im Gegenteil, Ziel des Konzeptes mit seinen großzügigen Ferienhäusern und Gärten ist es den PKW stehen zu lassen und die Möglichkeiten direkt vor Ort zu nutzen: Strandbesuche, Fahrrad fahren, Wandern, die großzügigen Grünflächen mit Pools an den Ferienhäusern nutzen, Gastronomie vor Ort etc. Die 130 Zu-und Abfahrten am Tag sind ein Durchschnittswert bei Vollauslast inkl. einer gastronomischen Einrichtung und Anlieferverkehr.

Aufgrund der wenigen Anwohner und den damit verbundenen äußerst geringen Fahrzeugbewegungen, der Sackgassenlage der Straße, dem vollständigen Abhängen des gesamten Strandbesucherverkehrs mit der Neuerrichtung der Parkplatzes auf Höhe der Straße Strandstraße inkl. Rückbau des alten Parkplatzes am nördlichen Ende der Straße des Friedens sowie und dem vollständigen abhängen des gesamten Ferienhausgebietes des B 21, wird die Gesamtbelastung der Straße in der Ortslage als verträglich eingestuft. Dies gilt ebenso für den Teil zwischen der Landesstraße K3 und der Strandstraße inklusiver der Verkehre aus dem B 21 und der Strandbesucher.

Die Straße des Friedens könnte aus den o. g. Gründen auch mehr Verkehr aufnehmen als 130 zusätzliche Zu. Und Abfahrten am Tag. Für den Bebauungsplan Nr. 17 ist dies aber nicht notwendig.

In der Nebensaison fällt der durch das Ferienhausgebiet induzierte zusätzliche Verkehr gar nicht ins Gewicht.

Das vorliegende Verkehrskonzept wurde durch das unabhängige Verkehrsplanungsbüro Zacharias aus Hannover gutachterlich überprüft und bewertet. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass eine Zunahme des Verkehrs für die Anwohner sicherlich nicht erfreulich ist, aber die Straße des Friedens den zusätzlichen Verkehr auch in der Hauptsaison gut aufnehmen kann.

Ziel der Stadt Dassow ist es, die Folgekosten der weiteren Entwicklung des Ortsteils Rosenhagen zu minimieren. Aus diesem Grund ist die interne Haupterschließung als private Straße geplant. Alle weiteren Kosten der Instandhaltung und Pflege liegen

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

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

nunmehr und in Zukunft bei den Eigentümern. Weil die Straße als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist können ordnungsrechtliche Maßnahmen wie z. B. zur Regelung des Parkverkehrs nach wie vor umgesetzt werden.

Mindestens mögliche Stellplätze für B-Plan 17 Rosenhagen

Baufeld	Flurstück	Fläche ges / qm	Min. mögliche Stellplätze	Bemerkungen
S01	3/1	2103	8	gemäß GA Feld
	4/1	1679	10	gemäß GA Feld
	5/1	1914	10	gemäß GA Feld
	107/3	2008	10	gemäß GA Feld
	107/4	1919	10	gemäß GA Feld
	107/5	1831	10	gemäß GA Feld
	107/6	3748	10	gemäß GA Feld
S02	107/7	3333	30	gemäß GA Feld
	107/8	3511	20	gemäß GA Feld
	107/9	4986	20	gemäß GA Feld
	107/10	3658	20	gemäß GA Feld
	107/11	1608	30	gemäß GA Feld
S03	(10)7/1	693	12	gemäß GA Feld
	(10)7/2	746	12	gemäß GA Feld
S04	107/1	4995	150	gemäß GA Feld
Planstraße B			50	entspr. B-Plan
Summe			**412**	

Tabelle 6: Konservative Hochrechnung Anzahl der möglichen Stellplätze in B-Plan 17

Tabelle 6: Konservative Hochrechnung Anzahl der möglichen Stellplätze in B-Plan 17

Es können also deutlich mehr als 400 Stellplätze entstehen.

Verharmlosend wird unter 6.2.1 der Erläuterung zum B-Plan geschrieben: „Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs soll unter anderem durch längst angeordnete Parkplätze im Straßenraum gewährleistet werden, welche gleichzeitig in Verbindung mit den Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung beitragen und den Straßenraum gliedern sollen.“

Selbst wenn der Investor am Ende nur im ersten Schritt 200 Stellplätze an der Privatstraße und den Grundstücken realisiert, erlaubt dieser Plan auch für die Zukunft

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		deutlich mehr. In jedem Falle wird in der Korrelation zu möglichen zusätzlichen Bewegungen auf der Gemeindestraße „Straße des Friedens“ erneut die Planung ad absurdum geführt. Unter Berücksichtigung oben genannter Voraussetzungen muss an Spitzentagen mit deutlich mehr als 400 zusätzlichen Fahrten / Tag gerechnet werden, d. h. wiederum ca. 60 zusätzliche Fahrten / h in Spitzenzeiten. Unberücksichtigt bleibt ferner die Planung des B-Plans 24 „Gutshaus“, die bei Genehmigung die Verkehrssituation weiter verschärfen wird. Es wird gefordert, ein Verkehrskonzept auf Basis realistischer Verkehrsströme zu erstellen und die Parkplätze im Bebauungsgebiet entsprechend der Anzahl Wohneinheiten auf maximal 60 zu begrenzen.		
		10. Einspruch gegen die planungsrechtliche Festsetzungen - Bettenzahl		
		Da es sich „bei den zu errichtenden Gebäuden um Häuser eines gehobenen Zuschnittes in Größe und Ausstattung handeln“ soll, sieht auch der Entwickler „die Gefahr einer baulichen Verfestigung zu einer späteren Dauernutzung“; Seite 18 folgend Erläuterung des B-Plans. Wenn „planungsrechtlich festzulegen ist, dass kein Dauerwohnen möglich ist“, sollten beispielsweise in den Vorgaben des B-Plans auch keine Garagen möglich sein, da „der Zweck des Gebiets der Erholung und Freizeit gewidmet ist“ – siehe dazu auch B-Plan 21 im Vergleich. Im städtebaulichen Konzept unter Punkt 6.1.1 wird angeführt, dass in den Gebäuden lediglich 175 Betten geplant werden (Verkehrskonzept dabei beruhend auf der Annahme von 224 Betten). Wie diese sich auf 59 WE aufteilen, wird nicht erklärt und sollte bitte umgehend nachgewiesen werden. Wie sich rechnerisch in etwa die 175 Betten erklären könnte, wird in der folgenden Darstellung verdeutlicht:	Der Stellungnahme wird gefolgt. Sämtliche Carpots und Garagen werden aus dem Zulässigkeitskatalog gestrichen, so dass lediglich ebenerdige Stellplätze zulässig sein werden. Diese sind mit Umgrünungen bzw. Erdwällen in der Sichtbarkeit zu reduzieren (wie tlw. auch im B21).	Zu berücksichtigen

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

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

Zahl Gästebetten in Relation zur geplanten Geschossfläche gemäß vorgelegter Begründung

Baufeld	Flurstück	Grundfläche / qm	Geschossfl. / qm	Wohn-einheiten	Betten / WE	Betten Gebäude	G-Fläche qm / Bett	Bemerkungen
S01	3/1	210	340	2	3	6	56,7	
	4/1	210	340	2	3	6	56,7	
	5/1	210	340	2	3	6	56,7	
	107/3	210	340	2	3	6	56,7	
	107/4	210	340	2	3	6	56,7	
	107/5	210	340	2	3	6	56,7	
	107/6	210	340	2	3	6	56,7	
S02	107/7	410	900	5	3	15	60,0	
	107/8	410	900	5	3	15	60,0	
	107/9	410	900	5	3	15	60,0	
	107/10	410	900	5	3	15	60,0	
	107/11	410	900	5	3	15	60,0	
S03	(10)7/1	165	360	2	3	6	60,0	
	(10)7/2	165	360	2	3	6	60,0	
S04	107/1	800	2100	16	3	48	0	nicht zu ermitteln
		zus. Servicewohnungen		4	4	0	0	nicht berücksichtigt
Summe		**4650**	**9700**	**63**		**177**		

Tabelle 7: Durchschnittliche Geschossflächenzahl qm / Bett

Tabelle 7: Durchschnittliche Geschossflächenzahl qm / Bett

Demnach stünden in S01 – S03 55…60 m² Geschossfläche und zwar ohne Zurechnung von Terrassen, Balkonen, Dachterrassen und Nebengebäuden pro Bett zur Verfügung.

Unter Einrechnung dieser werden in den Wohneinheiten nach vorliegendem Konzept sowie Vermarktungsunterlagen der Investoren > 70 m² DIN Wohnfläche / Bett möglich.

So etwas mag für vereinzelte Toptop-Lagen auf Sylt gelten, für einen Ort wie Rosenhagen erscheint das höchst unrealistisch und ist wohl mehr für die Durchsetzbarkeit des B-Plans getrimmt worden.

Selbst die ursprünglich geplante Zahl an Gästebetten von 224 scheint zwar etwas realitätsnäher zu sein, aufgeschlüsselt im Detail ist dieses jedoch durchaus zweifelhaft; siehe folgende Tabelle:

Die Darstellung ist nicht korrekt und irreführend. Die Bruttogeschossfläche ist nicht zu verwechseln mit der Nutzfläche oder Wohnfläche.

Nicht berücksichtigt wird in den Tabellen 7-9, dass von der Summe der Geschossfläche mindestens 1/3 für Konstruktionsflächen, Gebäudeerschließung, Funktionsflächen etc. abzuziehen ist. Unter der Nutzfläche eines Gebäudes versteht man den Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung genutzt wird.

Unter Berücksichtigung der o. g. Voraussetzungen für eine korrekte Berechnung der voraussichtlichen Bettenzahl machen die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Annahmen Sinn.

Beispiel 1:

SO1: 340 qm Geschossfläche entsprechen 227 qm Nutzfläche/ 2 WE = 114 qm je WE. Bleiben wir bei der Annahme mit 6 Betten je Gebäude ergibt sich folgende Rechnung: 114 qm Nutzfläche: 3 WE = 38 qm/Bett. Dies dürfte in etwa dem Niveau des B-Plan Nr. 21 entsprechen.

Beispiel 2:

SO2: 900 qm Geschossfläche entsprechen 600 qm Nutzfläche/ 5 WE = 120 qm je WE. Bleiben wir bei der Annahme mit 15 Betten je Gebäude ergibt sich folgende Rechnung: 120 qm Nutzfläche: 3 WE = 40 qm/Bett.

Sicherlich sind 38-40 qm je Bett nicht wenig für ein Ferienhausgebiet. Die Zahlen passen jedoch genau zur Zielsetzung „großzügige Ferienwohnungen für den anspruchsvollen Großstädter“ zu entwickeln. Nebenbei erwähnt entspricht der Entwurf des B 17 damit in Bezug auf die Ferienwohnungsgröße in etwa dem Bebauungsplan Nr. 21.

Dabei wird davon ausgegangen, dass selbst die vorhandenen Bettenzahlen von der relevanten Zielgruppe in der Regel nicht vollständig genutzt werden und z.T. nur als Reserve angesehen werden.

Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

Ursprüngliche Zahl Gästebetten in Relation zur geplanten Geschossfläche ?

Baufeld	Flurstück	Grundfläche / qm	Geschossfl / qm	Wohn-einheiten	Betten / WE	Betten Gebäude	G-Fläche qm / Bett	Bemerkungen
S01	3/1	210	340	2	4	8	42,5	
	4/1	210	340	2	4	8	42,5	
	5/1	210	340	2	4	8	42,5	
	107/3	210	340	2	4	8	42,5	
	107/4	210	340	2	4	8	42,5	
	107/5	210	340	2	4	8	42,5	
	107/6	210	340	2	4	8	42,5	
S02	107/7	410	900	5	4	20	45,0	
	107/8	410	900	5	4	20	45,0	
	107/9	410	900	5	4	20	45,0	
	107/10	410	900	5	4	20	45,0	
	107/11	410	900	5	4	20	45,0	
S03	(10)7/1	165	360	2	4	8	45,0	
	(10)7/2	165	360	2	4	8	45,0	
S04	107/1	800	2100	16	3	48	0	nicht zu ermitteln
		zus. Servicewohnungen		4	4	0	0	nicht berücksichtigt
Summe		**4650**	**9700**	**63**		**220**		

Tabelle 8: Hochrechnung der ursprünglichen geplanten Anzahl an Gästebetten

Tabelle 8: Hochrechnung der ursprünglichen geplanten Anzahl an Gästebetten

Das Konzept des B-Plan Nr. 17 richtet sich bewusst an anspruchsvolle Feriengäste. Um diese Zielgruppe auch langfristig angemessen zu erreichen, dürfen deren Ferienwohnungen nicht weniger Fläche haben, als die Gäste es im Alltag gewohnt sind.

Zur Kenntnis zu nehmen

Zum Vergleich seien hier die Ferienhäuser im B-Plan 21 oder auch in Groß Schwansee angeführt, die im Durchschnitt bei etwa 120 qm DIN Wohnfläche liegen und mindestens 4, jedoch überwiegend 6 Gästebetten bei vorgenannter Größe ausweisen.

Unter der Annahme, dass eine wirtschaftliche Vermietung an wechselnde Feriengäste gegeben sein muss, ist dann das folgende Szenario realistisch; siehe nachfolgende Tabelle:

Die in der Stellungnahme zitierten 6 Betten je Gebäude beziehen sich sicherlich auf die größeren Gebäude im Gebiet des B 21 mit bis zu 200 qm Nutzfläche.

Wie bereits am Anfang des Kapitels 10 der Stellungnahme zum Thema „Bettenzahl“ dargelegt entsprechen die Tabellen 7, 8, und 9 aufgrund falscher Darstellungen und Berechnungsgrundlagen nicht den Gegebenheiten im Bebauungsplanentwurf. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan Nr. 17, wie bereits mehrfach dargelegt, andere Planungsziele als der Bebauungsplan Nr. 21, nämliche größere Wohneinheiten mit weniger Betten für andere Zielgruppe.

Zur Kenntnis zu nehmen

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

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

Realistische Zahl Gästebetten in Relation zur geplanten Geschossfläche

Baufeld	Flurstück	Grundfläche / qm	Geschossfl / qm	Wohn-einheiten	Betten / WE	Betten Gebäude	G-Fläche qm / Bett	Bemerkungen
S01	3/1	210	340	2	6	12	28,3	
	4/1	210	340	2	6	12	28,3	
	5/1	210	340	2	6	12	28,3	
	107/3	210	340	2	6	12	28,3	
	107/4	210	340	2	6	12	28,3	
	107/5	210	340	2	6	12	28,3	
	107/6	210	340	2	6	12	28,3	
S02	107/7	410	900	5	6	30	30,0	
	107/8	410	900	5	6	30	30,0	
	107/9	410	900	5	6	30	30,0	
	107/10	410	900	5	6	30	30,0	
	107/11	410	900	5	6	30	30,0	
S03	(10)7/1	165	360	2	6	12	30,0	
	(10)7/2	165	360	2	6	12	30,0	
S04	107/1	800	2100	16	4	64	0	nicht zu ermitteln
		zus. Servicewohnungen		4	4	16	0	nicht zu ermitteln
Summe		**4650**	**9700**	**63**		**338**		

Tabelle 9: Prognose der realistischen Anzahl an Gästebetten im Baugebiet 17

Tabelle 9: Prognose der realistischen Anzahl an Gästebetten im Baugebiet 17

Da weder im B-Plan noch in dessen Erläuterung festgelegt wird, wie viele Wohnungen „für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zur dauerhaften Nutzung geschaffen werden“, muss davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Geschossfläche in S04 zu dauerhaften Bewohnen genutzt werden könnte und damit das potentielle Risiko einer Umwidmung gegeben ist.

Es dürfen demnach Anzahl x WE zu den in der Erläuterung genannten Wohneinheiten hinzukommen. Eine solche Unschärfe sollte / darf in einem B-Plan so nicht gegeben sein.

Der realistische Zuwachs an Gästebetten und Dauerbewohnern in den Gebäuden des B-Plans 17 liegt also bei deutlich mehr als 300 und kann leicht bis ca. 350 maximiert werden.

Die große Freifläche in S04 könnte darüber hinaus zukünftig mit einer einfachen Satzungsänderung als weitere Baufläche genutzt werden, sofern sich das Geschäftsmodell eines Aparthotels mit angeschlossener Gastronomie nicht rechnet.

Lediglich im SO4 sind Wohnungen „für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber“ **ausnahmsweise** zulässig. Im gesamten übrigen Planungsgebiet sind diese ausgeschlossen. Die Zuordnung der Nutzung zum SO4 als städtebaulichen und funktionalen Mittelpunkt der Anlage ist folgerichtig und entspricht somit den Zielen der Stadt Dassow.

Die Anzahl dieser Wohnungen wird bereits durch den § 15 der aktuellen Baunutzungsverordnung reglementiert. Hier heißt es sinngemäß, dass die aufgeführten baulichen Anlagen unzulässig sind, wenn sie nach „Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen“. Das Risiko einer potentiellen Umnutzung des Gebiets ist daher ausgeschlossen. Darüber hinaus ist die in Rede stehende Nutzung nur **ausnahmsweise** zulässig, d. h. dass die Gemeinde (Einvernehmen) bzw. die Baugenehmigungsbehörde (Ermessen) haben hier ein entsprechendes Mitspracherecht.

Dieser Hinweis entspricht nicht den Zielen der Stadt Dassow und ist rein spekulativ. Grundsätzlich kann die Planungshoheit der Gemeinde nicht beschnitten werden.

Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Auf Basis dieses B-Plans ist bereits heute die doppelte Belastung für Verkehr, Umwelt, Natur einschließlich des FFH im Vergleich zur Erläuterung B-Plan zu erwarten.	Diese Behauptung entbehrt, wie bereits mehrfach erläutert, jeder Grundlage.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Entsprechend ist auch hier zwingend erforderlich, über den B-Plan korrigierend einzugreifen und die Bettenzahl pro Wohneinheit und Flurstück festzuschreiben.	Eine Festschreibung der Bettenzahl pro Wohneinheit und/oder Flurstück ist planungsrechtlich nicht möglich, da es für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt. Denkbar ist die Festsetzung der Bettenzahl für eine Hotelnutzung. An dieser Stelle wird der Stellungnahme gefolgt und die Anzahl der Hotelbetten im Bebauungsplan auf 32 Stück festgesetzt.	Teilweise zu berücksichtigen
		11. Einspruch gegen die die artenschutzrechtliche Einschätzung		
		Es ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung keinerlei Bezug auf den zum Ortsteil gehörenden Sandstrand genommen worden. Der Sandstrand ist durch die geplante erhebliche Bebauung im Plangebiet zwar nicht unmittelbar betroffen. Doch über die baulichen Maßnahmen wird der Zugang zum Sandstrand für die Menschen erleichtert. Damit steigt wiederum die Intensität der direkten Nutzung bis zur womöglich vollständigen Zerstörung der Biozönose dieses Lebensraumes. Die wirbellosen Tiere des Sandstrandes sind auf ihre selbstgegrabenen Höhlen und Gänge im Sand als Lebensraum angewiesen. Durch die intensive Trittbelastung werden diese jedoch zerstört, die Arten vertrieben oder bei fehlenden oder abgeschnittenen Rückzugsräumen zum Aussterben gedrängt. Hierdurch werden wiederum Nahrungsnetze zerrissen und ein gesamtes Ökosystem durcheinander gebracht. Bereits in diesem Rahmen erscheint die geplante Bebauung unzumutbar.	Den Hinweisen wird nicht gefolgt. Die Auswirkungen des B 17 auf das FFH-Gebiet respektive Sandstrand wurden in der FFH-Verträglichkeitsprüfung (UHLE 2016) ausführlich dargelegt und gewürdigt.	Nicht zu berücksichtigen
		11.1 Einspruch aufgrund nicht erfasster Arten		
		Folgende Arten kommen u. a. auf dem Gelände B-Plan 17 vor und sind nicht in der artenschutzrechtliche Einschätzung genannt:	Den Hinweisen wird nach Rücksprache mit dem Gutachter BIOPLAN teilweise gefolgt. Tatsächlich wurde im Spätsommer 2016 die Schleiereule im tlw. offenen Scheunen-gebäude entdeckt. Sie wird im Artenschutzbericht nachgeführt. Als Ausgleichsquartiere werden vom Gutachter Eulenkästen vorgeschlagen und im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme verbindlich festgesetzt. Weitere geschützte Arten wie die Zauneidechse konnten gutachterlich nicht nachgewiesen werden.	Teilweise zu berücksichtigen

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

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

Nicht erfasste Arten im B-Plan 17

Art / Bezeichnung	Wissenschaftlicher Name	Habitat	Gesetzlicher Status
Ringelnatter	natrix natrix	Überwinterung Eiablage	FFH Richtlinie Anhang IV BNatSchG: besonders geschützt Rote Liste V
Blindschleiche	anguis fragilis	Überwinterung Sommerquartier	FFH Richtlinie nicht aufgeführt BNatSchG: besonders geschützt Rote Liste n
Zauneidechse	lacerta agilis	Wärme begünstigter Standort	FFH Richtlinie Anhang IV BNatSchG: streng geschützt Rote Liste V
Schleiereule	tyto alba guttata	Brut	FFH Richtlinie * BNatSchG: streng geschützt Rote Liste MV Kat. 3 gefährdet

Tabelle: Nicht erfasste Arten der artenschutzrechtlichen Einschätzung (beispielhaft)

Tabelle: Nicht erfasste Arten der artenschutzrechtlichen Einschätzung (beispielhaft)

Erfasst als Brutvogel im Gebiet des B-Plans 17 ist der Neuntöter (lanius collurio), der in MV auf der Vorwarnliste steht.

Nicht erfasst ist hingegen der Nördliche Raubwürger (lanius excubitor), Rote Liste MV Kat. 3, der regelmäßig im Gebiet zu sehen ist und möglicher Weise im Gebiet des B-Plan 17 oder angrenzend sein Brutrevier hat.

Im Weiteren ist der Rast- und Ansitzplatz der Seeadler (haliaeetus albicilla) in der Stileiche 200 m östlich der Grenze des neuen B-Plans nicht erfasst. Auch hier ist mit einer dauerhaften Vergrämung dieser Art zu rechnen.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist also unzureichend und unvollständig. Somit wird gegen diese Einspruch erhoben.

Eine aktuelle Kartierung der Brutvögel der benachbarten NSG Flächen liegt hier nicht vor. Ein Vorkommen des Raubwürgers im Plangebiet ist nach Rücksprache mit dem Gutachter BIOPLAN auszuschließen. Weiterhin ist BIOPLAN zufolge eine Vergrämung des Seeadlers durch die Entwicklung des B 17 nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist vollkommen ausreichend und wird fortgeschrieben. Sie ist durch einen anerkannten Gutachter erstellt worden.

Nicht zu Berücksichtigen

12. Einspruch gegen signifikante Erhöhung der Emissionswerte

Des Weiteren kommt es zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“. Durch diese direkte Angrenzung sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten. Bei der geplanten Bebauung des Grundstücks von

Dem Hinweis wurde bereits entsprochen. Die Auswirkungen auf das nördlich benachbarte Naturschutzgebiet werden durch die geplanten Neupflanzungen A 2 einer Strauchhecke minimiert. Zusätzlich werden die Maßnahmen E 1 und E 3 als Gliederungspflanzungen im NSG zu einer weiteren Reduzierung von Emissionen führen.

Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		derzeit 15 Ferienhäusern sowie eines kleinen Hotels und einem dazugehörendem Gastronomiebetrieb ist eine Beeinträchtigung des Artenschutzes nicht ausgeschlossen. Das Naturschutzgebiet ist somit gefährdet. Die nachteiligen Auswirkungen können selbst mit den angedachten Maßnahmen nicht ausgeglichener werden.		
		Schließlich muss gemäß § 20 Absatz 1 des Waldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald eingehalten werden. Da die Bebauung laut Plan direkt an den im Naturschutzgebiet befindlichen Wald angrenzt und entsprechende Erwägungen hinsichtlich der vorgeschriebenen Abstandsfläche nicht getätigt worden sind, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des vorgelegten Bebauungsplanes gegen § 20 Absatz 1 LWaldG Mecklenburg-Vorpommern verstoßen wurde.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Plangebiet weist keine Waldfläche auf, dies wurde auch durch das zuständige Forstamt bestätigt (vgl. lfd. Nr. 14).	Nicht zu berücksichtigen
		13. Einspruch gegen externe Ersatzmaßnahmen – E5 Ökokonto		
		Unter 1.2.1 des B-Plans 17 wird als externe Ersatzmaßnahme E5 Ökokonto die Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen in einem Umfang von 28.834 Kompensationsäquivalente in qm festgeschrieben. Für den Flächenverbrauch in Rosenhagen wird entsprechend B-Plan 21 eingefordert, alle Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken von Rosenhagen durchzuführen. Es ist unter Verweis auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Artikel 3 GG nicht für die Eigentümer des B-Plan-Gebietes 21 hinnehmbar, dass die Eigentümer des B-Plan-Gebietes 17 durch diese Regelung wie auch die vorbenannten Regelungen wesentlich begünstigt werden. Insofern wird gegen Punkt 1.2.1 des B-Plans 17 Einspruch eingelegt.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden: Ausgleichsflächen oder Ökokonto-flächen stehen nach einer Prüfung in der direkten Umgebung nicht zur Verfügung	Nicht zu berücksichtigen
		14. Einspruch aufgrund unzureichendem Abgleich Monitoring FFH		
		Teil B der 2. Satzungsänderung zum B-Plan 21 vom 19.06.2013 schreibt unter 10.2 ein 3-jähriges umfangreiches Monitoring nach Fertigstellung von 50% der Häuser des angrenzenden Naturschutzgebiets / FFH vor. „Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft in erster Linie die Entwicklungsträger des B 21 sowie den B 21 selbst und ist somit für den Bebauungsplan Nr. 17 nur teilweise abwägungsrelevant. Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der F-Plan FFH-VP von 2012/13 wie :Besucherinformation, Verzicht auf eine mechanische Strandräumung, Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle/ Monitoring der Nutzungsrestriktionen werden durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		Ziel war es hier, negative Einflüsse durch die zunehmende Nutzung des Strandes aus Tourismus durch B-Plan 21 auszuschließen. Dafür wurden im Zuge des B-Plans 21 weitere Nutzungseinschränkungen wie Verlagerung des Hundestrandes und die Schließung des Strandaufgang 5 festgesetzt. Deswegen wird unter 10.3 dieser 2. SÄ angeführt: „Führen die Maßnahmen des Nutzungsausschlusses entlang der Steilküste zur keinen Verbesserungen insbesondere der FFH- LRT: 1210 Einjährige Spülsäume und 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und sind für die benannten FFH- LRT im betrachteten Strandabschnitt erhebliche Verschlechterungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen, zu verzeichnen, sind weiterführende Maßnahmen zum Schutz der FFH- LRT erforderlich, die ebenfalls durch ein dreijähriges Monitoring zu prüfen sind.“ Dieses Monitoring liegt noch nicht abschließend vor. Somit ist die Zubau von weiteren Immobilien zur Feriennutzung bis dahin nicht zulässig. Die geplante und die real zu prognostizierende Bettenzahl (175 / 330) werden zu einer erheblichen Verschlechterung des FFH / Naturschutzgebietes führen. Weitere Nutzungseinschränkungen wären damit gemäß 10.3 erforderlich. Der hingegen unter 10.4 der 2. SÄ zum B-Plan 21 gegebene Ausblick, „im Rahmen des Monitoring ist weiterhin zu prüfen, ob eine positive Entwicklung der FFH-Lebensraumtypen eine Reduzierung von Vermeidungsmaßnahmen (zum Beispiel Nutzungsausschluss) zulassen würde; damit soll die tatsächliche Notwendigkeit der im Rahmen der FFH- VU festgelegten Maßnahmen geprüft werden“, ist damit sehr unwahrscheinlich. Dieses führt für alle heutigen Einwohner von Rosenhagen als auch die Nutzer der bisherigen Ferienhäuser zu Einschränkungen in der Strandnutzung. Für die in der Vermietungen befindlichen Ferienhäuser ist dadurch mit einer geringeren Auslastung zu rechnen, da Rosenhagen für Feriengäste weniger attraktiv wird. Es wird also Einspruch wegen • des ausstehendem Monitorings aus B-Plan 21 • Nichtberücksichtigung dessen für B-Plan 17 • negativer Auswirkung auf Auslastung der bestehenden Ferienimmobilien	Dies wird über Kostenüberahmen der Investoren im Erschließungsvertrag sichergestellt und verankert. Weitere Einschränkungen der Strandnutzung über die jetzigen Einschränkungen hinaus sind nach derzeitigem Sachstand nicht zu erwarten. Die FFH-Studie kommt zu dem Schluss, dass durch den B 17 keine weiteren einschränkenden Maßnahmen notwendig ausgelöst werden. Eine Belastung bestehender Ferienimmobilien ist deswegen nicht zu erkennen.	

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		• zu erwartender zusätzlicher Nutzungseinschränkungen Strand eingelegt.		
		15. Einspruch wegen Wertminderung der Immobilien angrenzend zum neuen B-Plan		
		Insbesondere für die Häuser in erster und zweiter Feldrand- und Scheunenrandlage ist ein erheblicher Wertverlust durch die Art des Zubaus des B-Plans 17 zu erwarten. Die durch die LGE MV in ihrer Verkaufsunterlage versprochene und heute noch existente „Weitsicht über Felder und Wiesen“ ist mit Umsetzung der neuen Bebauung Vergangenheit. Aufgrund dieses Vermögensverlustes ihrer in Rosenhagen geschaffenen Werte legen die Unterzeichner ebenso ihren Widerspruch ein.	Da der Aufstellungsbeschluss des B-Plan Nr. 17 weit vor dem des B-Plan Nr. 21 erfolgte, war zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs ersichtlich, dass trotz der angepriesenen „Weitsicht über Felder und Wiesen“, diese nicht immer gegeben sein wird. Auch der F-Plan-Entwurf verdeutlichte zu diesem Zeitpunkt das Potenzial einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich. Die Befassung mit Verkaufsunterlagen nachbarschaftlicher Baugebiete ist nicht Teil einer Abwägung in einem B-Planverfahren. Im Übrigen war teilweise von späterer Eigentümerseite von Ferienhäusern im B-Plan 21 noch vor dem Erwerb die Geschossigkeit nachweislich angefragt und Interesse an Erwerb von Eigentum im B17 geäußert worden. Ferner fällt der vorgebrachte Einwand eines potenziellen Wertnachteils, der keineswegs sicher ist, in Folge der veränderten Sichtverhältnisse, unter die Sozialbindung des Eigentums (Art 14. Abs. 2 S. 1) und ist daher zu dulden, da die Ziele des Bebauungsplans dem Allgemeinwohl dienen und durch einen etwaigen Wertverlust nicht die Schwelle zum enteignenden Eingriff überschritten wird.	Zur Kenntnis zu nehmen

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

lfd. Nr.:	Institution	Stellungnahme	Behandlung der Stellungnahme	Entscheidung/ Beschluss
		 *„Letztes Bild“: Ein Mecklenburger Dorf mit vorsichtig und vorbildhaft entwickelter Struktur*	Ergänzend ist zu erwähnen, dass die Ausweisung von Bauland immer zu Einschränkungen von Blickbeziehungen für die angrenzende Bebauung führt. Diese Einschränkung der Sicht ist für die Bebauung der alten Dorflage Rosenhagen seinerzeit ebenso durch die Ausweisung der Bauflächen des B-Plan Nr. 21 erfolgt.	Zur Kenntnis zu nehmen

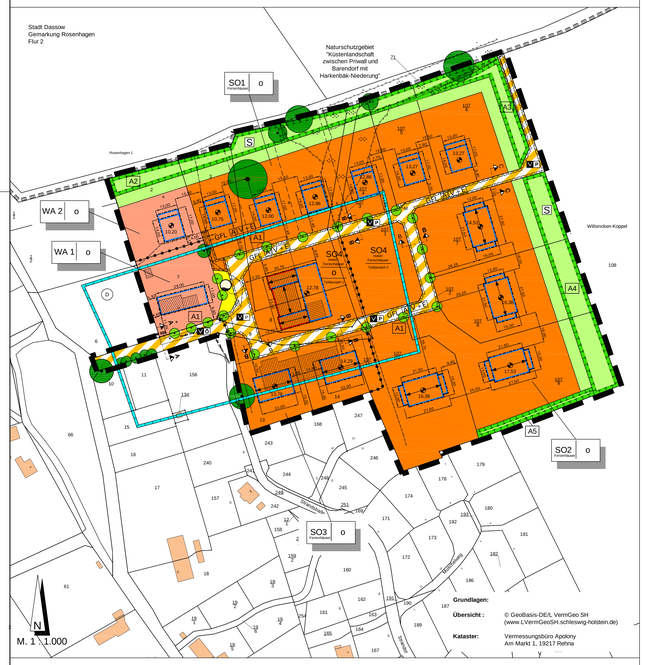
Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr.17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen"

für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Fläche und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) - in der jeweils gültigen Fassung - wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" der Stadt Dassow für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A und dem Text -Teil B, erlassen.

Es gilt die BauNVO in der aktualisierten Fassung von 1990.

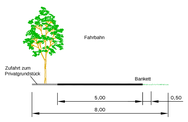
Planzeichnung - Teil A -



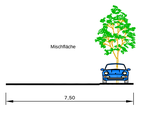
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

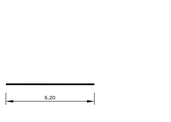
Ⓐ Erschließungsstraße



Ⓑ Erschließungsstraße



Ⓒ Erschließungsstraße



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 Ferienhäuser — Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser) (§ 10 BauNVO)

SO4 Hotel und Ferienhäuser — Sonstige Sondergebiete (Hotel und Ferienhäuser) (§ 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

13,27 — Höhenbezugspunkt (ü. NN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

VÖ — Verkehrsberuhigter Bereich - Öffentlich

VP — Verkehrsberuhigter Bereich - Privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Wasser (Regenrückhaltung und Löschwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

S — Schirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Einzelbäume erhalten

A1 — Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

GR/DR/FD — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

M — Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten des Flurstücks 107 / 6

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen

61/99 — Flurstücksbezeichnung

vorgeschlagener Baumstandort

III. Nachrichtliche Übernahme

Begrenzung Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung"

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (I. Planzeichen BD 2 - Bodendenkmal 2)

Text -Teil B-

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 SO1 - SO3 Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO);
Die Ferienhausgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen.

1.2 SO4 Hotel und Ferienhäuser (§ 11 BauNVO)
Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Teilbereich 1

Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 32 Betten
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Wellnesseinrichtungen in Verbindung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Teilbereich 2

Zulässig sind:
- Grundflächen
- Anlagen zur Gartengestaltung wie Wege, Plätze, Bänke .....
- Freizeiteinrichtungen wie Beachvolleyballfeld, Badmintonfeld.....
- Spielgeräte

Gebäude, auch Nebengebäude, sind unzulässig.

1.4 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplans und nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächen (§§ 19 und 20 BauNVO)

Zulässig sind:

- SO1 Ferienhausgebiet
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 340m²

- SO2 Ferienhausgebiet
Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
Geschossfläche (GF): 900m²

- SO3 Ferienhausgebiet
Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
Geschossfläche (GF): 650m²

- SO4 Hotel und Ferienhäuser
- Teilbereich 1
Grundflächenzahl (GRZ): 0,38
Geschossfläche (GF): 2100m²

- Teilbereich 2
Grundflächenzahl (GRZ): 0,15

- WA1 Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,20
- Geschossfläche (GF): 260m²

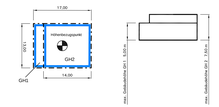
- WA2 Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,28
- Geschossfläche (GF): 340m²

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen haben als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Null (ü.NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

SO1 Ferienhausgebiet und WA2

Systemskizze



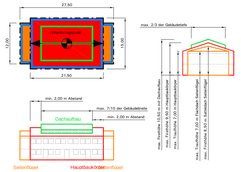
Im SO1 Ferienhausgebiet und WA2 sind für die in der Planzeichnung und der oben dargestellten Systemskizze definierten Gebäudeteile folgende Gebäudehöhen zulässig:

GH1: 5,00 m
GH2: 7,50 m

Als Dachaufbauten oberhalb des 2. Vollgeschosses und der max. Gebäudehöhe sind nur ein offen ausgebildetes Geländer (geschlossene Umwehrungen/ Geländer sind unzulässig) und ein Dachausstieg oder eine Außentreppe bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie Solaranlagen und Photovoltaikelemente zulässig. Geschlossene Dachaufgänge sind unzulässig. Solaranlagen und Photovoltaikelemente müssen von der Traufkante doppelt so weit entfernt sein, wie sie hoch sind. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist eine Dachterrasse bis max. 30 % der Dachfläche zulässig.

SO2 Ferienhausgebiet

Systemskizze



Im SO2 Ferienhausgebiet sind für den Hauptbaukörper und für die Seitenflügel eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Für den Hauptbaukörper ist eine max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Für die Seitenflügel ist eine max. Firsthöhe von 8,50 m bei der Errichtung eines Satteldaches zulässig. Die Firstrichtung des Hauptdaches ist dabei beizubehalten. Bei Errichtung eines Flachdaches oberhalb des Seitenflügels (z. B. als Terrasse ausgebildet) ist eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig.
Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers um bis zu einem Meter überschreiten. Ihre Maße dürfen 7/10 der Gebäudebreite und 2/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,00 m von der Giebelfläche und von der Traufkante (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) entfernt sein.

SO3 Ferienhausgebiet
Im SO3 Ferienhausgebiet ist eine max. Traufhöhe von 7,00 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

SO4 Hotel und Ferienhäuser
Im SO4 Hotel und Ferienhäuser sind eine max. Traufhöhe von 7,50 m und eine max. Firsthöhe von 10,50 m zulässig.
Dachaufbauten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis einem Meter überschreiten. Ihre Maße dürfen 7/10 der Gebäudebreite und 2/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 2,00 m von der Giebelfläche entfernt sein.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
Im SO1 sind max. 2 Vollgeschosse (GH2) und 1 Vollgeschoss (GH1) zulässig.
Im SO2 bis SO4 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Im WA1 ist 1 Vollgeschoss zulässig.
Im WA2 sind max. 2 Vollgeschosse (GH2) und 1 Vollgeschoss (GH1) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise
Im gesamten Planungsgebiet ist eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnungen bzw. Wohnungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

Im SO1 sind maximal 2 Ferienwohnungen, im SO2 maximal 5 Ferienwohnungen und im SO3 maximal 4 Ferienwohnungen je Gebäude bzw. 2 Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im SO4 sind max. 16 Ferienwohnungen/-Hotelzimmer und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch ebenerdige Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile kann bis zu einer Tiefe von 7,00 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der Terrassen eines Gebäudes unter einem Drittel des gesamten Gebäudeumfangs bleibt.

6. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung, Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sowie offene Schwimmbecken und Terrassen zulässig.

6.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im SO1 bis SO4 sowie im WA2 unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO).

Im SO1 bis SO3 sind Stellplätze nur zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der erschließungsseitigen Gebäudefluchten zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO).

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO MV)

7.1 Dächer

Im SO1 und WA2 sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.
Im SO2 und SO3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig.
Im SO4 sind Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 35° und Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig. Flachdächer sind im SO4 nur auf der östlichen Seite des Gebäudes zulässig.

Für das WA1 ist eine Dachneigung von 20° bis 45° festgesetzt.

Im SO2 bis SO4 müssen Gauben und eingeschnittenen Balkone mind. 1,50 m von der Traufline (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und 2,00 m von der Giebelfläche entfernt sein. Insgesamt dürfen sie max. 1/3 der Gebäudebreite und jeweils max. 4 m breit sein.

Eingeschnittene Balkone dürfen im SO2 auf der Erschließungs- und Erschließungsabgewandten Seite und im SO3 nur auf der Erschließungsseite des Gebäudes errichtet werden. Im SO4 sind eingeschnittene Balkone nur auf der östlichen Seite des Gebäudes auf der gesamten Breite des Hauptbaukörpers zulässig. Ein Abstand zur Traufline ist hier nicht notwendig.

Im SO2 darf die Traufline auf max. 25 % der Gebäudebreite für Vor- und Rücksprünge unterbrochen werden.

In den SO2 bis SO3 sind Zwerchhäuser und Frontspieße nur auf den Erschließungsseiten der Gebäude zulässig.

Für die Satteldächer der Hauptgebäude im SO2 bis SO3 sind nur Zinkdachflächen oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel zulässig. Dachflächen können bis 30 % mit Glas eingedeckt werden. Darüber hinaus sind auf der erschließungsstraßen-abgewandten Gebäudeseite Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik zulässig.

Im SO4 sind für die Hauptbaukörper nur Zinkdächer zulässig.

7.2 Außenwände

Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in den Sondergebieten 2 – 4 in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen. Max. 20% der Wandflächen der Hauptbaukörper sind als Putz-, Zink-, Holz- und Natursteinflächen sowie als Verglasung zulässig. Untergeordnete und konstruktive Bauteile können zudem in Stahl oder Holz ausgeführt werden.

7.3 Fenster und Türen

Fensterprofile und Türen sind nur in grauen, anthraziten oder braunen Tönen zulässig.

7.4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 25a BauGB)

8.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

8.1.1 Die Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A5) mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.1.2 Für die nördliche Häuserreihe, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt, werden die Lichtimmissionen wie folgt beschränkt:

- Keine nach außen wirkenden Innenbeleuchtungen,
- Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet abstrahlen können.

8.2 Schutzgut Boden

Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freiflächen- und Gartenflächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

8.3 Schutzgut Wasser

Flächen für Wanderwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.4 Landschaftsbild / Grüngestaltung

Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A1) an den Straßen und Stellplätzen sind heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.4.1 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 2 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubgehölze der Artenliste zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.4.2 Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Ferienwohnanlage sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).

8.4.3 Als Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm sind nur im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).

8.4.4 Um die ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken sind Laubholzhecken (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m vorzusehen (§ 9(1) Nr. 25a+b BauGB).

8.4.5 Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten im Plangebiet (u.a. Ausgleichsmaßnahmen A 1 - A 5) durchzuführen. Die CEF Maßnahmen E 1- E 4 sind so rechtzeitig fertig zu stellen, dass sie ihre Lebensraumfunktion bei der Baufeldfreilegung für die Erschließung übernehmen können.

8.4.6 Artenliste

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Pflanzqualität*
Straßenbäume im öffentlichen Bereich		
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m,B.,18-20
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H,3 x v,m,B.,18-20
Corylus colurna	Baumhasel	H,3 x v,m,B.,18-20
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H,3 x v,m,B.,18-20
Tilia cordata	Winterlinde	H,3 x v,m,B.,18-20
Bäume auf Privatgrundstücken		
Bäume 2. Ordnung :		
Acer campestre	Feldahorn	H, 3 x v,m,B.,12 - 14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3 x v,m,B.,12 - 14
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H, 3 x v,m,B.,12 - 14
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3 x v,m,B.,12 - 14
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	H, 3 x v,m,B.,12 - 14

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Pflanzqualität*
Heckengehölze auf Privatflächen		
Acer campestre	Feldahorn	
Fagus syvatica	Rotbuche	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Gehölzpflanzen Strauchhecke		Str., 2 x v, 125/150 cm
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus carthartticus	Kreuzdorn	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Öhrchenweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	
Überhälter Strauchhecken		**Hochstämme, 3 x v, StU 16-18 cm**
Acer campestre		**Feldahorn**
Carpinus betulus		**Hainbuche**
Malus sylvestris		**Wildapfel**
Pyrus communis		**Wildbirne**
Quercus robur		**Stieleiche**

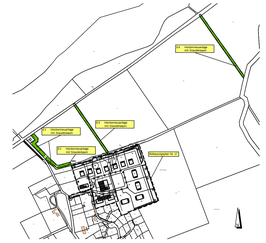
8.4.7 Pflanzhinweise
Strauchhecken: Die heimischen Gehölze sind nach der Pflanzliste als 3-8 reihige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m² und einem Reihenabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Externe Kompensationsmaßnahmen

1.1 Externe Kompensationsmaßnahmen nördlich des B- Plan Nr. 17
Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der bodenbrütenden und gehölzbrütenden Vögel ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage von Hecken mit vorgelagerten Staudenfluren durchzuführen.

Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen E1 - E4



Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die mit dem der Realisierung des Gebietes B-Plan 17 entstehen, werden Ökopunkte (in einem Umfang von 22.698 Kompensationsäquivalente in m² KFÄ) aus einem anerkannten Ökokonto der Landgesellschaft MV im gleichen Naturraum jedoch im Kreis Rostock in Anspruch genommen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landesgesellschaft MV sichergestellt.

1.1.1 CEF- Ersatzmaßnahme E 1
Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 130 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.1.2 CEF- Ersatzmaßnahme E 2
Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 50 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.1.3 CEF- Ersatzmaßnahme E 3
Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 200 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen.
Es sind alle 15 m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.1.4 CEF- Ersatzmaßnahme E 4
Auf dem Flurstück 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 260 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen durchzuführen. Es sind alle 15m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

1.2 Externe Kompensationsmaßnahmen Ökokonto

1.2.1 Ersatzmaßnahme E 5 Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen"

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die mit dem der Realisierung des Gebietes B-Plan 17 entstehen, werden Ökopunkte (in einem Umfang von 22.698 Kompensationsäquivalente in m² KFÄ) aus einem anerkannten Ökokonto der Landgesellschaft MV im gleichen Naturraum jedoch im Kreis Rostock in Anspruch genommen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landesgesellschaft MV sichergestellt.

2. Artenschutz

Artenschutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen die Tötungs- und Störungsverbote gemäß BNatSchG:

2.1 Auf der gesamten Fläche sind alle Gebäudeerückbauten und Baumfällungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbestseigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 14.03., für bodenbrütende Vögel vom 16.8 bis einschließlich 14.3 erfolgen (Maßnahmen A 9 – Bauzeitenregelung bodenbrütenden Vögel; Maßnahmen A 10 – Bauzeitenregelung gehölzbrütende Vögel und A 11-Bauzeitenregelung Fledermäuse-).

2.2 Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Hausperling, Rauchschwalbe Mehlschwalbe und Schleiereule ist die zeitnahe Anbringung von insgesamt 19 artspezifischen Nistilfen in einem Umkreis von 5 Km zum B-Plangebiet erforderlich. Die Nistihilfen sind dauerhaft zu erhalten und für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren einmal jährlich im Herbst zu reinigen (Maßnahme A 6, A 7, A 8 des GOP).

3. Bodendenkmale

Die Farbe Blau (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

4. Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch 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 Gegenstande 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.

5. Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007(BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen fernerweder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungn

iPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

STADT DASSOW

Kreis Nordwestmecklenburg
Amt Schönberger Land

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „NORDÖSTLICHE ORTSLAGE ROSENHAGEN“

Für das Planungsgebiet in Dassow – Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Scheune“

Stadt Dassow, 24.03.2017

Auftraggeber:

Erschließungsgesellschaft Rosenhagen GbR
c/o Köhler Architekten
22761 Hamburg

Auftragnehmer:

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de
www.ipp-kiel.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Struckmeier
Dipl.-Ing. Martin Fischer
Dipl.-Ing. Peter Franck
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk
B. Sc. Felix Wortmann
B. Eng. Jan Hannich
Dipl.-Ing. Thomas Selge

Inhalt

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS 6

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN 6

2.1. Rechtsgrundlagen 6
2.2. Verfahren 6

3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖßE DES PLANGEBIETES 7

3.1. Räumliche Lage 7
3.2. Geltungsbereich 8
3.3. Gebiets-/Bestandssituation 9
3.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation 9

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN 9

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 9
4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 10
4.3. Flächennutzungsplan 12
4.4. Landschaftsplan 14
4.5. Angrenzende Bebauungspläne 15
4.6. Überörtliche Fachplanungen 15
4.7. Ortsentwicklungskonzepte 15

5. PLANUNG 16

5.1. Beschreibung und Ziele des Planvorhabens 16
5.2. Prüfung von Planungsalternativen 16
5.3. Verkehrsuntersuchung 17

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 18

6.1. Städtebauliches Konzept 18
6.1.1. Äußere Erschließung 19
6.1.2. Innere Erschließung 19
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 20
6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) 20
6.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB) 26
6.2.3. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 27
6.3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV) 28
6.3.1. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V) 28
6.4. Erschließung 30
6.4.1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 30
6.4.2. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB) 30
6.4.3. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) 30
6.5. Grünordnerische Festsetzungen 31
6.6. Hinweise 32

7. INFRASTRUKTUR 35

7.1. Technische Infrastruktur 35
7.2. Soziale Infrastruktur 39

8. KOSTEN 39

9. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG 39

10. UMWELTBERICHT 40

10.1. Einleitung 40
10.1.1. Kurzdarstellung und wesentliche Ziele des B- Planes Nr. 17 40

10.1.2. Umweltschutzziele der Gesetze und Fachplanungen 41
10.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 42
10.1.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung 42
10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 43
10.2.1. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 43
10.2.1.1. Schutzgut Mensch 43
10.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz 44
10.2.1.3. Schutzgut Boden 50
10.2.1.4. Schutzgut Wasser 53
10.2.1.5. Schutzgut Luft/Klima 54
10.2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild 55
10.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 56
10.2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 56
10.2.2.1. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 56
10.2.2.2. Entwicklung bei Durchführung der Planung 56
10.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 56
10.2.3.1. Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen 56
10.2.3.2. Ausgleichmaßnahmen (Zusammenfassung) 58
10.3. Zusätzliche Angaben 62
10.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren 62
10.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 62
10.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 62

11. ANHANG 65

11.1. Rechtsgrundlagen 65
11.2. Quellenverzeichnis 66

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Ziel der Stadt Dassow ist der umweltverträgliche und maßvolle Ausbau des Fremdenverkehrs im Bereich der Ostseeküste. Der Ortsteil Rosenhagen mit seinem brachliegenden Flächen um die alte Scheune des ehemaligen Gutshofes bietet dafür sehr gute Rahmenbedingungen. Die Stadt Dassow möchte auf diesen Flächen ein hochwertiges und eigenständiges Ferienhausgebietes inklusive eines kleinen Hotels/Apartmenthotels sowie der entsprechenden Infrastruktur schaffen. Das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Bestandsgebäude soll als Wohngebäude erhalten bleiben bzw. sich in der bereits bestehenden Kubatur behutsam entwickeln können.

Damit ergibt sich ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Im Bebauungsplan Nr. 17 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in Form einer Satzung, für die Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 17 der Stadt Dassow wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist und der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015, aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Bestandteil dieser Begründung ist, dargelegt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem vorliegenden B-Plan Nr. 17 eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus gibt sie Aufschluss darüber, aus welchen Gründen der Plan, nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

2.2. Verfahren

Bereits am 10.06.2004 wurde zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Dassow, vertreten durch Bürgermeister, ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Definition der Planungsziele und Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Am 25. November 2004 hat die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschlossen, den B-Plan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet in Dassow – Rosenhagen aufzustellen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.06.2009 zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.07.2009 statt. Die Stellungnahmen und Hinweise der frühzeitigen Beteiligung wurden nach Prüfung der Unterlagen abgewogen und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

3.1. Räumliche Lage

Dassow liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, direkt an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein und wird vom Amt Schöneberger Land mit Sitz in der Gemeinde Schönberg verwaltet.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 liegt im Ortsteil Rosenhagen, nördlich der Stadt Dassow, etwa 350 m von der Ostsee entfernt. Die räumliche Lage ist im Plan gekennzeichnet.



Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 17

3.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 liegt in der Siedlung Rosenhagen, am Ende einer Stichstraße, die in Richtung Osten von der Straße des Friedens abzweigt. Damit bildet er den nordöstlichen Abschluss des Ortes. Das Gebiet erstreckt sich rund um die bestehende Scheune im Norden der Siedlung. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eines Naturschutzgebietes, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden durch ein Ferienhausgebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch die Grundstücke entlang der Straße des Friedens eingegrenzt. Es umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,7 ha.

Dabei liegen folgende Flurstücke der Gemeinde innerhalb des Plangebietes:

Gemeinde Dassow, Gemarkung Rosenhagen, Flur 2

2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 107/1, 107/2 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8, 107/9, 107/10, 107/11

Der Bereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17

3.3. Gebiets-/Bestandssituation

Das ehemalige Gut Rosenhagen hat seinen Charakter als Gutshof verloren, von den ehemaligen Gebäuden des Gutes sind nur noch ein abgängiges Stallgebäude sowie eine größere, erhaltenswerte Scheune übriggeblieben. Auch das Herrenhaus wurde nach einem Brand abgebrochen.

Um die alten Bestandsgebäude herum werden extensiv verschiedene Nutztiere gehalten. Aktuell wird das Plangebiet überwiegend als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Erschließungstrasse befindet sich im Gebiet ein eingeschossiges Wohngebäude, welches auch als solches genutzt wird.

3.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht. Die derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche um die alte Scheune wird als Sondergebiet Ferienhausgebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Gebietes herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

In dem seit 2016 gültigen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt. Für die Gemeinde Dassow sind dabei folgende Ziele benannt:

- Durch ihre Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, zeichnet sie sich dahingehend aus, dass diese Bereiche weiterhin dementsprechend gestärkt werden sollen, dass sie einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern beitragen können.
- Zugeordnet ist sie dem Mittelbereich des Mittelzentrums Gravesmühle.
- Tourismusförderung findet eine besondere Berücksichtigung, insbesondere hinsichtlich einer qualitativen Steigerung und Differenzierung des Angebotes gegenüber einer reinen quantitativen Erweiterung, da die Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus situiert ist.
- Dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten kommt eine besondere Bedeutung zu, da das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist.
- Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sind Teile des Gemeindegebietes in einem erweiterten Bereich entlang der Ostsee, des Dassower See und der Pötenitzer Wiek sowie den Binnengewässern Stepenitz, Harkenbäk, Katzbach, Hollbach und Deipsee gekennzeichnet.

- Entlang des unmittelbaren Küstenstreifens am Dassower See und Pötenitzer Wiek befindet sich die Gemeinde Dassow im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Vorranggebieten ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.
- Verkehrstechnisch ist die Gemeinde Dassow über die B105 (Lübeck – Wismar - Rostock – Stralsund) an das überregionale Straßennetz angebunden.

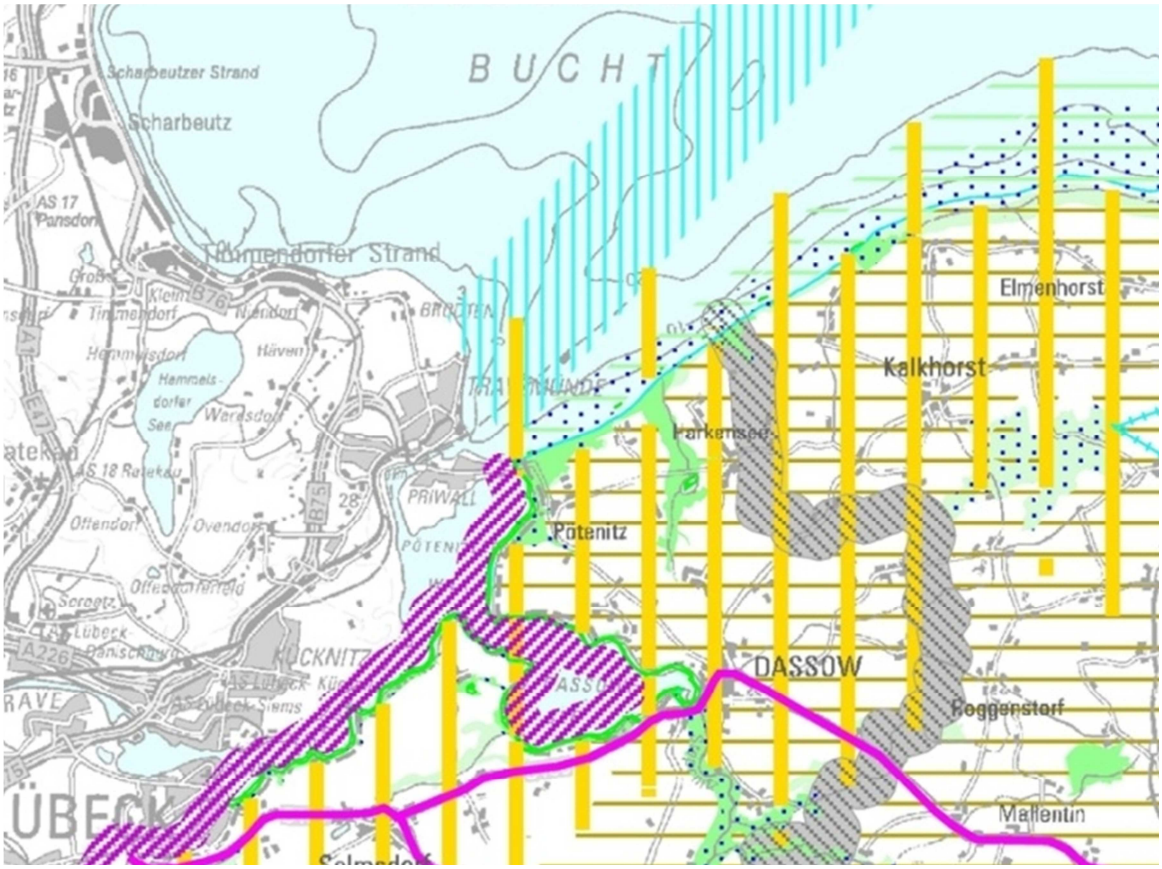


Abb. 3: Ausschnitt Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dient als Grundlage für eine geordnete Entwicklung der Planregion Westmecklenburg und bildet die Grundlage für eine überfachliche, überörtliche und zusammenfassende Planung. Ziel derer ist es, die Planungen innerhalb der Region nachhaltig und am Gemeinwohl orientiert die nächsten 10 bis 15 Jahre zukunftsweisend zu lenken und die Entwicklung leistungsfähiger Raumstrukturen ermöglichen.

Daneben greift das RREP MV das LEP MV auf und ergänzt und konkretisiert dabei dessen Ziele und Grundsätze jeweils regionsspezifisch. Entsprechend ihrer Funktionen werden den einzelnen Gemeinden dabei Funktionen zugewiesen, die sich nach der Gliederung innerhalb des zentralörtlichen Systems und den jeweiligen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb der Gemeinden richten. Der RREP MV legt dabei für die Gemeinde Dassow folgendes fest:

- Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in ihrem Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes. Es bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt für den umgebenden ländlichen Raum.
- Das Grundzentrum liegt zudem im Stadt-Umland-Raum zu Lübeck und soll dementsprechend in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Ähnlich wie im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg werden hier besondere Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in Westmecklenburg an den historischen Siedlungsstrukturen orientieren und dabei an den Grundzügen der räumlichen Verteilung und den funktionalen Verflechtungen der Siedlungen untereinander festhalten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Bei der Stadt- und Dorfentwicklung ist darauf zu achten, dass die historisch gewachsene Stadtstruktur und ihre jeweilige Bausubstanz berücksichtigt aber gleichzeitig auch zukunftsfähig gestaltet wird. Dies gilt in speziellem Maße für ortsbildprägende oder historisch wertvolle Gebäude, die möglichst erhalten, und entsprechend etwaiger Belange des Denkmalschutzes, sinnvollen und zeitgenmäßen Nutzungen zugeführt werden sollen. Dies Beinhaltet auch die Verwendung aktueller und moderner Bauformen und Bautechniken. Gerade die ortsbildprägenden und oftmals bauhistorisch wertvollen Gebäude wie Guts- und Herrenhäuser o.ä. gilt es zu wahren und in Wert zu setzen. Grundsätzliches Ziel ist es dabei, die städtebauliche und architektonische Qualität der Städte und Dörfer zu verbessern. Der Umbau und die Erneuerung der Dörfer soll unter Berücksichtigung der sich wandelnden Bedürfnisse in Gesellschaft und Wirtschaft vorangetrieben und unterstütz werden.
- Weite Teile des Gemeindegebietes (Rosenhagen eingeschlossen) befinden sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Innerhalb dieses Bereiches gilt es die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung stärker zu nutzen und zusätzliche Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazität soll dabei bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Gerade in den Tourismusräumen sollen die jewei-

ligen Nachfragen nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern gedeckt werden.

- Dassow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (s. Kapitel 4.1)
- Ein Großteil des Gemeindegebietes (Rosenhagen ausgenommen) ist als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Das Plangebiet schließt in nördlicher Richtung unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an (s. Kapitel 4.1).
- Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde Dassow ist neben der überregionalen Verkehrsanbindung durch die B105 auch durch ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz (K45 und K3) gekennzeichnet, an das auch der Ortsteil Rosenhagen über die Straße des Friedens angeschlossen ist.

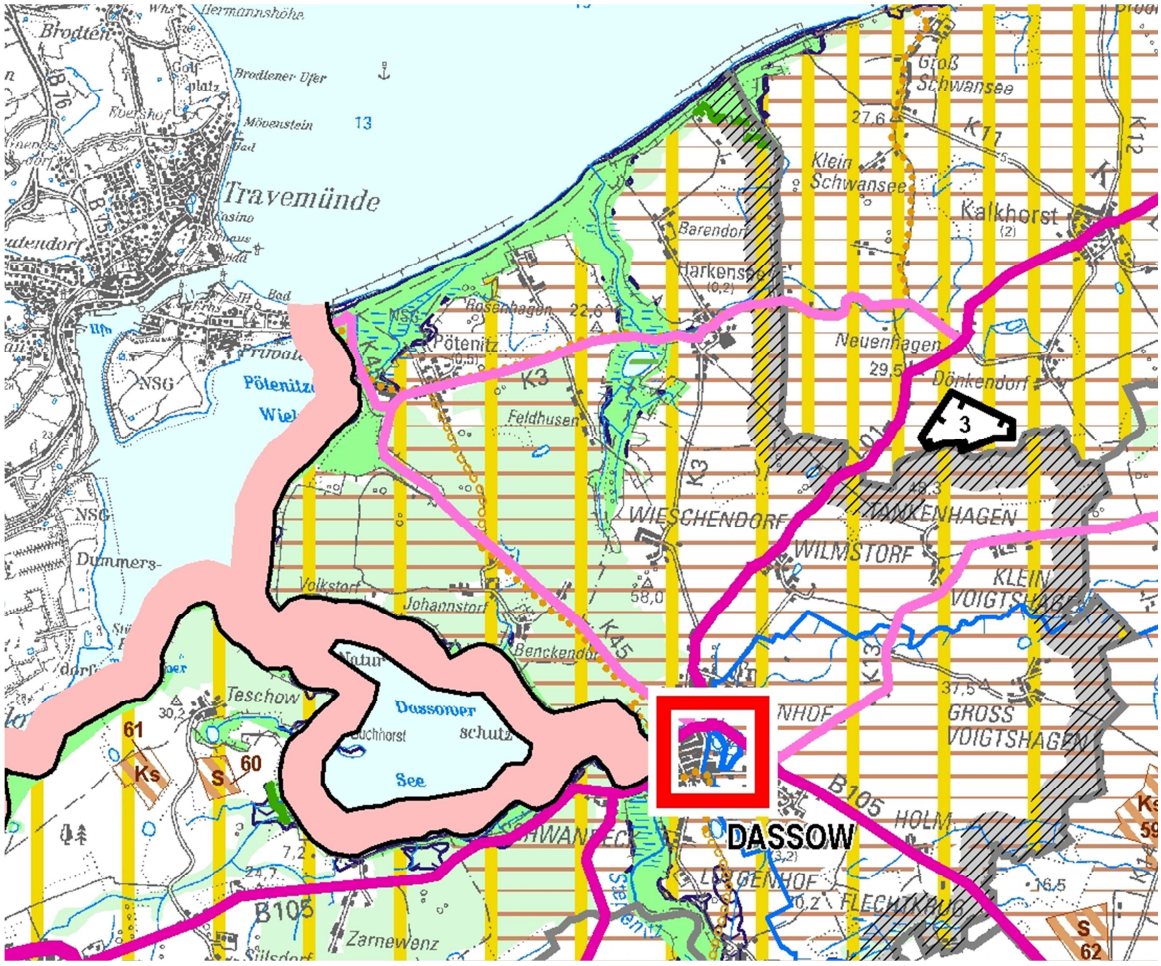


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

4.3. Flächennutzungsplan

Die kommunale Neustrukturierung aus dem Jahr 2004, bei der sich die Gemeinde Dassow mit den Gemeinden Pötenitz und Harkensee zusammenschloss, hatte zur Folge, dass im folgenden Jahr das „Amt Ostseestrand“ aufgelöst und die

Gemeinde Dassow dem „Amt Schöneberger Land“ zugeordnet wurde. Dementsprechend war es notwendig für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies geschah mit der seit 2015 gültigen „Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow“. Mit den Eingemeindungen gilt der F-Plan der Stadt Dassow nun erstmalig für Flächen direkt an der Küste, die der Plan neben Wohnen vorrangig als Flächen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung darstellt. Hier sollen großräumige, aber dennoch landschaftsverträgliche Fremdenverkehrsstrukturen entstehen, denn sowohl die Ergänzung der Fremdenverkehrsinfrastruktur als auch die Ergänzung der Fremdenverkehrskapazität ist für diese Bereiche der Gemeinde vorgesehen. Dies beinhaltet auch den neueinbezogenen Ortsteil Rosenhagen.

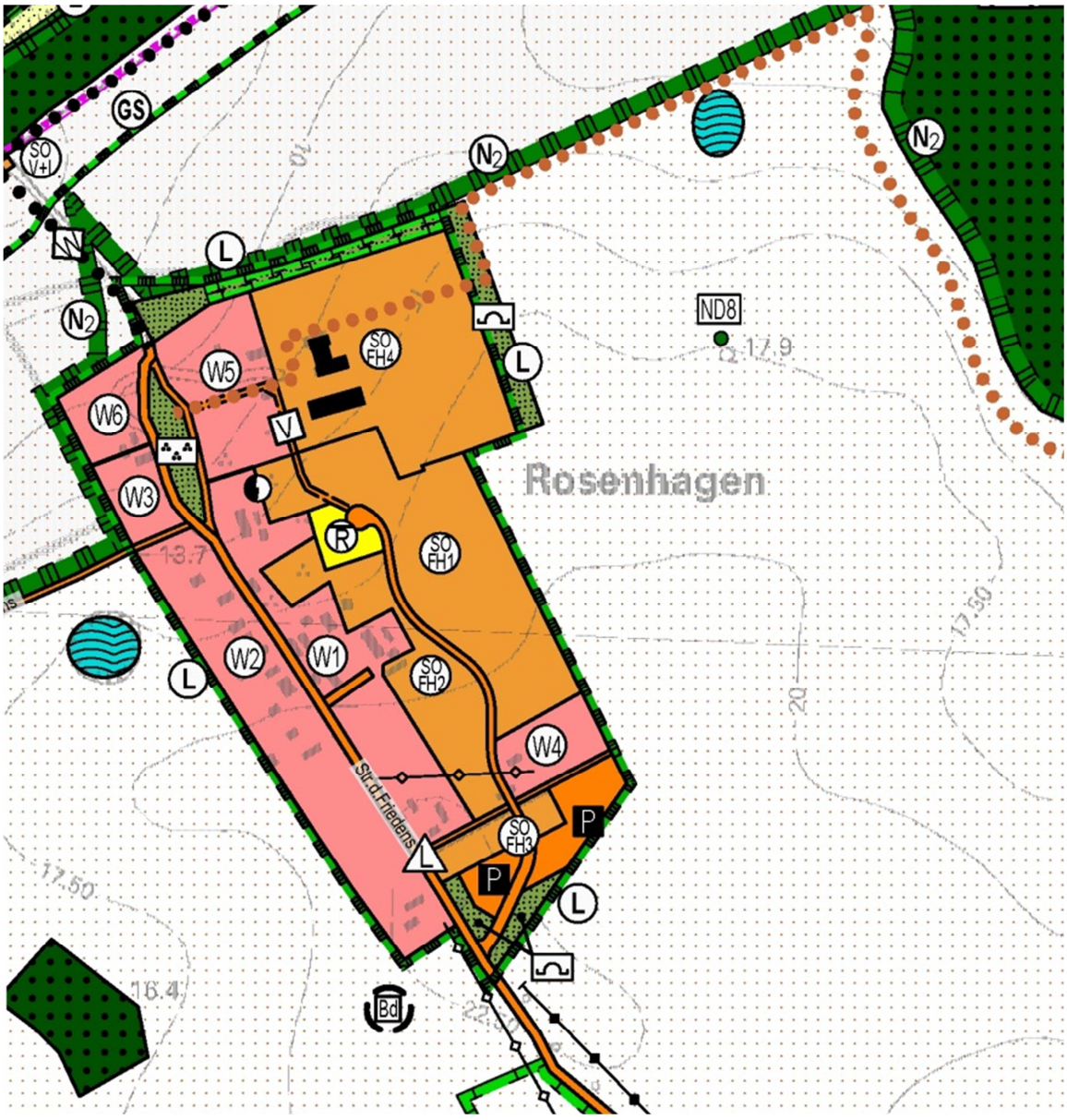


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (Ortslage Rosenhagen)

Während es erklärtes Ziel des Flächennutzungsplans ist, für die Wohnfunktion innerhalb des Ortsteils im Wesentlichen nur die Bestandsflächen zu nutzen (ergänzende Potentiale von ca. 1,12 ha ergeben sich in den Gebieten W1 und W2), soll der Ort vorrangig in Richtung fremdenverkehrliche Nutzung entwickelt werden. Dabei gilt es die vorgegebenen örtlichen Strukturen zu beachten. Der Flächennutzungsplan regt insbesondere die Bebauung des ehemaligen Gutsbereiches im Nordosten der Ortsteillage an. Hier wird vorgeschlagen, den Bereich des ehemaligen Herrenhauses mit einem repräsentativen Gebäude zu besetzen. Auch für den Bereich des ehemaligen Gutshofes ist eine Umgestaltung in Richtung fremdenverkehrliche Entwicklung vorgesehen, die, wenn möglich, zukünftig eine gesamtkonzeptionelle Einheit mit dem Standort des ehemaligen Herrenhauses bilden soll.

Um den innerörtliche Verkehr auf ein Mindestmaß hin zu reduzieren und den ruhenden Verkehr neu zu ordnen, wurde im Bereich des südöstlichen Ortseinganges ein öffentlicher Parkplatz errichtet. Über diesen erfolgt auch die Erschließung des im Osten gelegenen Ferienhausgebietes (B-Plan Nr. 21). Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem Ferienhausgebiet des B-Planes Nr. 21 und dem des B-Planes Nr. 17 wird in den Planungen ausgeschlossen.

Den nördlichen Flächen zwischen Ortsrand und Küste wird eine hohe Bedeutung im Sinne des landschaftsverbundenen Fremdenverkehres, vor allem aber aus landschaftsästhetischer Sicht, zugesprochen. Aus diesen Gründen sind jene Flächen von einer Bebauung dauerhaft freizuhalten.

Damit steht der Bebauungsplan Nr. 17 mit seinem Vorhaben in Einklang mit den Zielen und Darstellungen des F-Planes und kann aus ihm entwickelt werden. Eine Änderung des F-Planes ist demnach nicht notwendig.

4.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 ist in dem Landschaftsplan der Stadt Dassow Teil Nord abgebildet. Hier ist die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Ein historisches Gebäude und Siedlungs-Brachflächen werden ebenso dargestellt. Zudem wird vorgeschlagen, die unmittelbare nördliche Grenze der Ortslage und somit des B-Plans 17 als Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg auszuweisen. Zu erkennen sind auch das an die Ortslage anschließende Naturschutz Gebiet Nr. 144 „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ und das den Küstenwald und Strandbereich umfassende FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“.

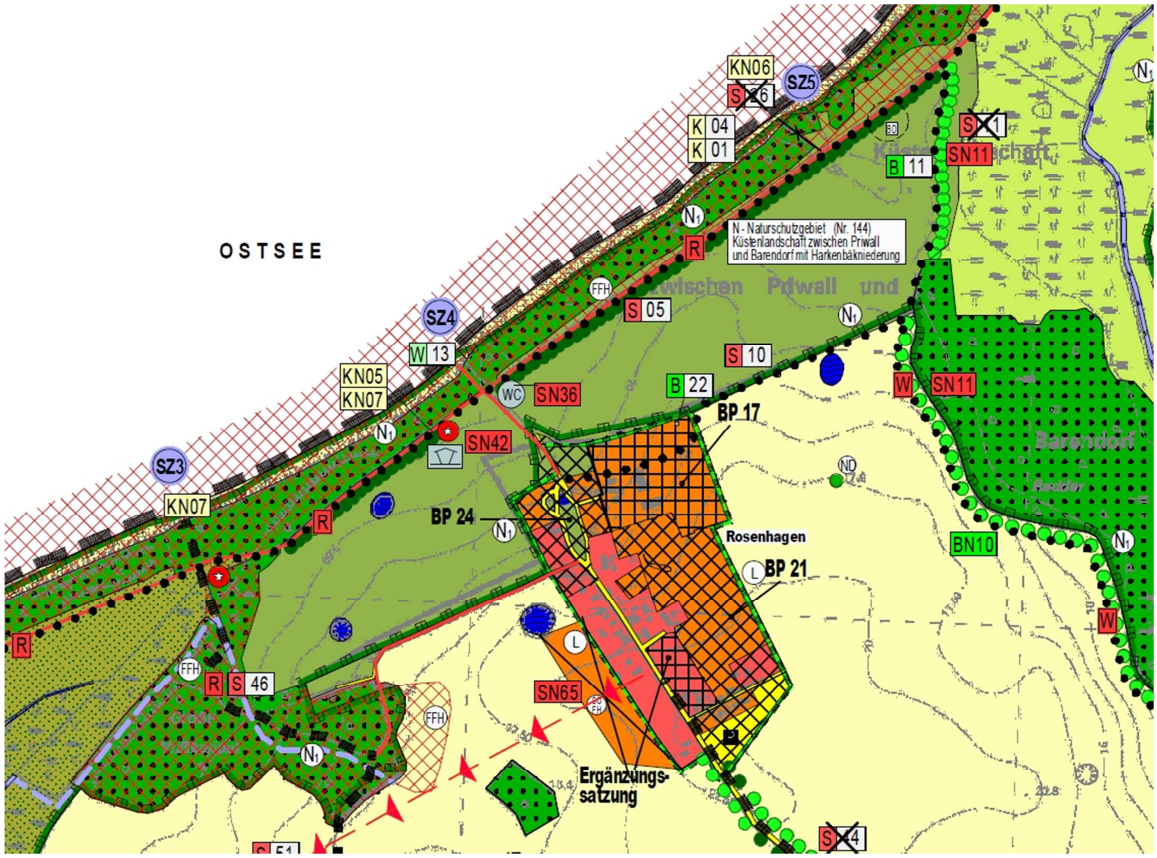


Abb. 6: Landschaftsplan Stadt Dassow, Teil Nord, Ausschnitt Rosenhagen

4.5. Angrenzende Bebauungspläne

In näherer Umgebung ist zum aktuellen Stand bisher nur der B-Plan Nr. 21 in seiner 3. Änderung seit 2014 rechtskräftig. Der Bereich dieses B-Plans schließt sich südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 an und setzt überwiegende Teile seines Geltungsbereichs als Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO FH) fest. Darüber hinaus sind eine weitere Fläche als öffentlicher Parkplatz und ein andere als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.6. Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17 existieren nicht. Angrenzende Fachplanungen, die sich auf das Plangebiet auswirken können, bestehen im Bereich Umwelt- und Naturschutz. Diese werden ausführlich im Umweltbericht und im Grünordnungsplan (GOP) behandelt. Des Weiteren wurden bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sämtliche übergeordnete Belange aus den Fachplanungen der Bereiche Umwelt- und Naturschutz ausführlich gewürdigt und abgewogen.

4.7. Ortsentwicklungskonzepte

Planungen und Konzepte zur Ortsentwicklung der Stadt Dassow mit Aussagen zu den Flächen des B-Plans Nr. 17 liegen nicht vor.

5. Planung

5.1. Beschreibung und Ziele des Planvorhabens

Das Ferienhausgebiet im B-Plangebiet 17 gliedert sich hofartig um das alte Scheunengebäude der ehemaligen Gutsanlage. Es besteht aus 16 Gebäuden, in denen gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Dassow bis zu 70 Wohneinheiten untergebracht werden können. Konzipiert und planungsrechtlich fixiert sind in diesem B-Plan aber nur 59 Wohneinheiten unterschiedlicher Ausprägung und Größe.

Primäre Zielgruppe ist der anspruchsvolle Großstädter ab Mitte 40, der naturnahe Erholung auf dem Land in reizvoller Umgebung sucht. Die Nähe zu Hamburg bedeutet dabei gegenüber anderen Küstenregionen einen entscheidenden Standortvorteil.

Das alte Scheunengebäude, das unter Berücksichtigung der alte Bausubstanz hergerichtet werden soll, bildet dabei das Herz der Anlage. In der umgebauten Scheune wird neben den notwendigen Versorgungs- und Serviceeinrichtungen eine etwas größere Anzahl von Wohneinheiten eher mittlerer Größe untergebracht. Hier wird auch die Lobby der Anlage als Treffpunkt für die Bewohner entstehen.

Die Planung und Umsetzung wird von privaten Eigentümern initiiert und finanziert, welche über ein langfristiges Engagement großes Interesse an einer nachhaltigen Werterhaltung haben. Entsprechend gibt es keinen zentralen Betreiber der Anlage, jedoch wird nach der Erlangung des Baurechts eine zentrale Managementgesellschaft als Nachfolgerin der Erschließungsgesellschaft Rosenhagen gegründet. Dieser werden Aufgaben der Verwaltung, Unterhaltung und Pflege sowie das Marketing der Anlage übertragen. Die Gesellschaft wird auch für administrative Tätigkeiten der Vermietung zur Verfügung stehen.

5.2. Prüfung von Planungsalternativen

Da es sich bei der Entwicklung des Gebietes um die Ergänzung von bestehenden städtebaulichen Strukturen sowie um den Umbau von vorhandenen Gebäuden handelt, sind echte Planungsalternativen nicht vorhanden. Im Laufe des Planungsprozesses sind allerdings einige städtebauliche Varianten geprüft und weiterentwickelt worden. So wurde z.B. die in den ersten Entwürfen der frühzeitigen Beteiligung angedachte riegelartige Bebauung in Richtung Naturschutzgebiet/Ostsee zugunsten einer kleinteiligen Bauweise mit Einzelhäusern und einer geringeren Gebäudehöhe aufgegeben.

5.3. Verkehrsuntersuchung

Aufgabenstellung

Um die Fragestellung zu klären, ob und wie über die Straße des Friedens ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, bedingt durch die Schaffung des Ferienhausgebietes, abgewickelt werden kann, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Verkehrsuntersuchung analysiert dabei die derzeitige Verkehrssituation, prognostiziert die künftigen Verkehre und bewertet daraus resultierend die Gesamtsituation.

Insbesondere sollten folgenden Fragestellungen beantwortet werden:

- Wie viele An- und Abfahrten werden voraussichtlich stattfinden?
- Ist das vorhandene Verkehrssystem für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert?
- Ist während der Bauphase eine Baustraße notwendig? Hierbei soll auch der Worst Case angenommen werden, dass alle Gebäude gleichzeitig errichtet werden.

Vorhandene Situation

Von der Kreisstraße K 3 erfolgt die Anbindung des Ortsteils Rosenhagen über eine Hauptverkehrsstraße, die in Rosenhagen endet. Auf der Straße des Friedens erfolgen somit nur Fahrten mit Bezug zum Siedlungsbereich, den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen oder dem Ostseestrand.

Zwischen der K 3 und dem Siedlungsbereich ist die Straße mit einer ca. 3,5 m breiten Asphaltdecke befestigt. Beidseitig sind ca. 0,5 bis 1,0 m breite Schotterflächen vorhanden. Hierdurch wird bei einer dann zur Verfügung stehenden Breite der Verkehrsfläche von 5,0 m Begegnungsverkehr von Lkw/ Bus und Pkw bei langsamer Fahrweise ermöglicht.

Die Straße des Friedens verfügt ebenfalls über eine Asphaltdecke mit einer Breite von ca. 3,5 m. Zudem kann seitlich davon die vorhandene Rinne oder der Seitenstreifen bei Begegnungsverkehren genutzt werden. Es steht dann eine befahrbarer Fläche mit ca. 5,0 m zur Verfügung. In Ausnahmefällen, das heißt im Begegnungsfall Lkw – Lkw, könnte auch der seitlich befindliche Rasenstreifen mit befahren werden. Der gesamte Siedlungsbereich ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Um aber die Durchfahrt durch den Ort durch Badegäste oder Strandspaziergänger zu vermeiden, wurde der Strandparkplatz vom Nord- an den Südrand des Siedlungsbereiches verlegt. Wildes Parken auf dem Randstreifen oder im Seitenraum wurde durch das Verlegen von Findlingen unterbunden.

Ferienanlage

Der zusätzliche Verkehr ergibt sich folgt:

Es wird mit einer Anzahl von ca. 70. Ferienwohnungen und einem Hotel mit ca. 30 Betten ausgegangen. In der Summe ergeben sich dadurch ca. 130 KFZ-Zufahrten und 130 KFZ-Abfahrten. Nach Aussagen des Gutachters liegen die Zahlen auf der sicheren Seite.

Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

- 70 Zu- und 70 Abfahrten (Pkw) durch Gäste
- 35 Zu- und 35 Abfahrten (Pkw) durch Zuschlag Gastronomie/ Wellness etc.
- 20 Zu- und 20 Abfahrten (Pkw) durch Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen
- 3 Zu- und 3 Abfahrten (Pkw kleinere Lieferwagen) durch Handwerker etc.
- 2 Zu- und 2 Abfahrten (Lkw) durch Lieferverkehre sowie Ver-/ Entsorgung

Außerhalb der Hauptsaison ergeben sich je nach Jahreszeit deutlich weniger Fahrten.

Bewertung

In ihrem jetzigen Zustand kann die Straße des Friedens den zusätzlichen Verkehr bewältigen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Schotter- und Rasenstreifen entlang der Straße ausreichend befestigt werden.

Für die Straße es Friedens wird insgesamt von einer Verkehrslast von unter 500 KFZ/Tag ausgegangen. Entsprechend der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ ist für Wohnstraßen eine Verkehrsbelastung bis zu 4000 KFZ/Tag und für verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnwege 1500 KFZ/Tag möglich und zulässig. Diese Grenzen werden in Rosenhagen bei weitem unterschritten.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Städtebauliches Konzept

Das zurzeit von Siedlungshäusern und neuen reetgedeckten Ferienhäusern geprägte Ortsbild soll im Nordosten durch das Ferienhausgebiet um die alte Scheune abgerundet werden. Die Wiederbelebung der alten Hofstruktur als fremdenverkehrliche Einrichtung bzw. als Mittelpunkt einer Ferienhausanlage ist erklärtes Ziel des Flächennutzungsplans.

Als Ergänzung zur gewachsenen kleinteiligen Dorfstruktur Rosenhagens orientieren sich Gliederung und Baumassen des Plangebiets an den klaren Strukturen einer historischen Gutsanlage. Dabei soll die alte Scheune den architektonischen Maßstab vorgeben. Das geplante Ferienhausgebiet des B-Plans Nr. 17 hebt sich in seinen klaren Strukturen bewusst, sowohl von der ursprünglichen Siedlung, als

auch von dem neu entstandenen, eher organisch strukturierten Ferienhausgebiet ab und erhält so seinen eigenen Charakter mit historischen Ortsbezug.

Das Maß der Nutzung orientiert sich insbesondere an der optischen Gesamtwirkung der Ferienwohnanlage mit dem ehemaligen Scheunengebäude als Mittelpunkt. Ziel ist es, dass das Scheunengebäude die Wirkung der ehemals herrschaftlichen Gutsanlage bestehen lässt und von den rahmenden Gebäuden in angemessenen Proportionen unterstützt wird. Diesem Prinzip folgend entsteht nunmehr eine Ferienhausanlage mit einer relativ geringen Ausnutzung, aber deutlich ausgebildeten, eigenständigen städtebaulichen Kanten, welche die Hof- bzw. städtebauliche Raumwirkung unterstützen sollen.

Wie bereits erwähnt, bildet das Hotel- bzw. Apartmenthaus mit Gastronomie- und Serviceeinrichtungen den Mittelpunkt der Anlage. Mit einer Firsthöhe von 10,50 Metern ist die „umgebaute“ Scheune das höchste Gebäude der Anlage. Entlang der Ringerschließung um das historische Gebäude gruppieren sich hofartig und streng aufgereiht die Ferienhäuser, wobei die Gebäude in Richtung Naturschutzgebiet/Ostsee bewusst am kleinteiligsten sind und sich gestaffelt mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 Metern in Kombination mit den festgesetzten Bepflanzungen behutsam in die Landschaft einfügen. Die in den ersten Entwürfen der frühzeitigen Beteiligung fast geschlossene bzw. abweichende Bauweise wurde hier zugunsten der offenen Bauweise überplant.

Die größeren und etwas höheren Gebäude in Richtung Osten und Süden liegen mit jeweils 9,50 Metern Firsthöhe etwas unter der Höhe des Scheunengebäudes. Um die städtebauliche Raum- bzw. Hofwirkung zu erzielen ist diese Höhe mindestens notwendig. In Richtung Landschaft (Norden und Osten) wird das Planungsgebiet begrünt und fügt sich so in den Landschaftsraum ein.

6.1.1. Äußere Erschließung

Extern erschlossen wird das Planungsgebiet über die Gemeindestraße „Straße des Friedens“, welche am Ende des Ortsteils abzweigt und direkt zum Planungsgebiet führt. Die Straße des Friedens ist als Haupterschließungsstraße Rosenhagens an die Kreisstraße K3 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die weitere Anbindung erfolgt von Dassow über die Bundesstraße B105 und die Landesstraße L01. Mit dem Erschließungsträger werden vertraglich mögliche Folgekosten für Ausbaumaßnahmen der Gemeindestraße geregelt.

6.1.2. Innere Erschließung

Die Ferienhäuser werden über eine Ringerschließung um die alte Scheune erschlossen. Neben dieser Erschließungsstraße für 15 Grundstücke, ist auch eine Anbindung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Die neue Wohnstraße wird als Mischverkehrsfläche in einer Ausbaubreite von 7,50 m an die Straße des Friedens angebunden. Hiermit wird der Begegnungsfall

PKW/Müllfahrzeug ermöglicht. Insgesamt lässt die Gestaltung der Wohnstraße eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich zu.

Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs soll unter anderem durch längst angeordnete Parkplätze im Straßenraum gewährleistet werden, welche gleichzeitig in Verbindung mit den Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung beitragen und den Straßenraum gliedern sollen.

In den einzelnen Bauflächen der SO 1 – 3 sind ausreichend Flächen zur Herstellung der erforderlichen privaten Stellplätze festgesetzt. Im SO 4 Teilbereich 1 und im WA 1 sind Stellplätze im gesamten Baufeld nach § 12 BauNVO zulässig.

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

<u>Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser)</u>

Entsprechend der angestrebten Nutzungen, sind die überwiegenden Bereiche des Plangebietes (SO1 bis SO3) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferienhäuser) festgesetzt.

Die Ferienhausgebiete dienen überwiegend dem Zweck der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen, das Freizeitwohnen nicht wesentlich störenden, Serviceeinrichtungen.

Zulässig sind in den Gebieten SO1 bis SO3

- Ferienhäuser
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Angesichts des Nutzungskonzeptes und der Tatsache, dass es sich bei den zu errichtenden Häusern um Gebäude eines gehobenen Zuschnittes in Größe und Ausstattung handelt, besteht die Gefahr einer baulichen Verfestigung zu einer späteren Dauernutzung. Planungsrechtlich ist es wichtig sicherzustellen, dass in den obengenannten Gebieten kein Dauerwohnen möglich ist, da es sich um ein Gebiet handelt, welches dem Zweck der Erholung und Freizeit gewidmet ist, auch wenn die Freizeit außerhalb des Wohnortes in „wohnartiger“ Weise stattfindet.

Dem Begriff der Erholung folgend sind die oben erwähnten Bereiche des Plangebietes entsprechend auf das zeitweilige Freizeitwohnen durch Erholungssuchende im ständigen Wechsel ausgerichtet. Der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Bewohner muss sich an einem anderen Ort befinden. Der Ausschluss des dauerhaften Wohnens bestimmt demnach rechtlich den wesentlichen Charakter des Gebietes schließt somit auch Zweit-, Alters-, oder Dauerwohnsitze aus.

Nur die Nutzung durch den Ausschluss einer dauerhaften Wohnnutzung, sondern für die der Erholungssuchenden im ständigen Wechsel, rechtfertigt die na-

turnahe Lage, zumal die von Feriengästen ausgehenden Aktivitäten nicht mit denen eines Wohngebietes, bzw. dauerhaft wohnender vergleichbar sind. Diese Festsetzungen bewahren somit das Gebiet vor einer Zweckentfremdung (Kippen des Gebietscharakters) und infolgedessen etwaiger Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes sowie angrenzender Gebiete und tragen zu einer dauerhaften Sicherung des Standortes Rosenhagen für den (sanften) Tourismus sowie die Naherholung bei. Ferner ist die Ausweisung eines Wohngebietes weder im Interesse der Gemeinde, noch aus den übergeordneten Planungseben heraus zu begründen.

Sonstige Sondergebiete Hotel und Ferienhäuser

In Ergänzung zu den benachbarten Plangebieten ist das Gebiet SO4 nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Hotel und Ferienhäuser festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind im Teilbereich 1

- - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 32 Betten
- - Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- - Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:

- - Schank- und Speisewirtschaften
- - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
- - Wellnesseinrichtungen in Verbindung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Zulässig sind im Teilbereich 2

- - Grünflächen
- - Anlagen zur Gartengestaltung wie Wege, Plätze, Bänke …..
- - Freizeitsporteinrichtungen wie Beachvolleyballfeld, Badmintonfeld….
- - Spielgeräte

Neben der möglichen Errichtung von Ferienwohnungen oder eines Hotelbetriebes mit max. 32 Betten soll durch diese getroffenen Festsetzungen eine optimale Betreuung der Ferienhäuser und Feriengäste gewährleistet werden. Die so ermöglichten Einrichtungen und Anlagen dienen dazu, dass Angebotsspektrum vor Ort zu erweitern und so die Attraktivität des Gebietes zu steigern, ohne dabei von

den Zielsetzungen des sanften Tourismus abzuweichen. Durch die Bereitstellung eines gezielten aber reduzierten Services kann das Gebiet tragfähig und gleichzeitig als lebendig, aktiv bewirtschafteter Ort wirken. Um zudem eine optimalen Betreuung dieser Einrichtungen zu gewährleisten, sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig.

Im Teilbereich 2 sollen keine Gebäude oder Nebengebäude errichtet werden, da dieser Bereich ausschließlich der Freizeitinfrastruktur des Ferienhausgebietes vorbehalten und die touristische Qualität des Gebietes durch die oben genannten Nutzungen ergänzt werden soll.

Allgemeine Wohngebiete

Die Wohnbauflächen ist als allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) allgemein zulässigen baulichen Anlagen werden nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist in der Wahrung des Gebietes für Funktionen, die dem Wohnen dienen, beziehungsweise einer Wohnfunktion und einer touristischen Funktion in den benachbarten Bereichen inner- und außerhalb des Plangebietes nicht entgegenstehen, begründet. Da das Gebiet strukturell abseits der zentralen Verknüpfungspunkte des überregionalen bzw. regionalen Straßennetzes verortet ist, soll sichergestellt werden, dass nicht notwendige Verkehrsströme zum Gebiet von vornherein unterbunden werden. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich zudem um gewerbliche Nutzungen, also potenzielle Emissionsquellen, die einer sanften touristischen Nutzung im Plangebiet und im gesamten Ortsteil Rosenhagen entgegenstehen oder die Aufenthaltsqualität erheblich mindern könnten. Daher stehen sie im Widerspruch zu den Zielen der Planung und sind deshalb aus den angebrachten städtebaulichen Gründen auszuschließen.

Größe der Grund- und Geschossflächen (§ 19, § 20 und § 13 Abs. 2 BauNVO)

Zur Steuerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes werden die überbaubaren Flächen für die einzelnen Baugebiete über Grundflächenzahlen (GRZ) sowie über absolute Geschossflächen (GF) festgesetzt. Die Grundflächen (GRZ) und Geschoßflächen (GF) sind daher wie folgt zulässig:

	GRZ	Max. Geschoßfläche
SO1	0,28	340 m²
SO2	0,28	900 m²
SO3	0,35	650 m²
SO4 Teilbereich 1	0,38	2100 m²
SO4 Teilbereich 2	0,15	-
WA 1	0,2	260 m²
WA 2	0,28	340 m²

Alle festgesetzten Grundflächen liegen unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Ferienhausgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete, davon 2/3 der Gesamtfläche mit einer GRZ von 0,28 weit unter den Obergrenzen. Unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen auf den Grundstücken würde die GRZ noch weitaus geringer ausfallen.

Die Tabelle dokumentiert auch das städtebauliche Konzept hinter den Festsetzungen. In Richtung Landschaft ist die Dichte geringer, während sie in Richtung Siedlung/Bestand ansteigt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Sondergebiete (SO1-SO4) und im WA 2 entsprechend des gewünschten städtebaulichen Bildes der Hofwirkung auf 2 Geschosse festgesetzt, wobei aufgrund der Höhenfestsetzung von 7,50 Metern in Kombination mit der max. festgesetzten Geschossfläche die Ausweisung im SO1 und WA 2 eher einem eingeschossigem Gebäude mit Staffelgeschoss entspricht.

Im Bereich des WA 1 ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der umgebenden Bebauung (Siedlungshäuser) auf 1 Geschoss begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ziel ist es, ein harmonisches, aber differenziertes städtebauliches Bild innerhalb des Planungsgebietes zu erzeugen. Da eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse keine exakte Aussage zur baulichen Gesamthöhe trifft, ist in den Bauflächen (SO1-SO4 und WA 2) die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

In den Bauflächen des SO1 beläuft sich die maximale Höhe der baulichen Anlage auf eine Traufhöhe von maximal 7,50 m. Diese ist in Richtung Land-

schaft/Naturschutzgebiet gestaffelt, hier darf auf einer Länge von 3 Metern lediglich bis zu 5 m hoch gebaut werden. In den Sondergebieten SO2 und SO3 ist die Höhe der Hauptbaukörper mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für die Seitenflügel im SO 2 gilt eine max. Firsthöhe von 8,50 m. Innerhalb des Sondergebietes SO4 ist die Traufhöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 7,50 m und die Firsthöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,50 m festgesetzt.

Diese festgesetzten Höhen erlauben in den Sondergebieten 2-4 ein ausreichendes Maß zur Realisierung der Vollgeschosse einschließlich möglicher ausgebauter Dachgeschosse. Dies ist im SO1 nicht möglich. Aufgrund der Höhenfestsetzung von 7,50 Metern in Kombination mit den festgesetzten Geschossflächen ist lediglich eine „knappe“ Zweigeschossigkeit bzw., wie bereits beschrieben, eine Eingeschossigkeit mit Staffelgeschoss, möglich.

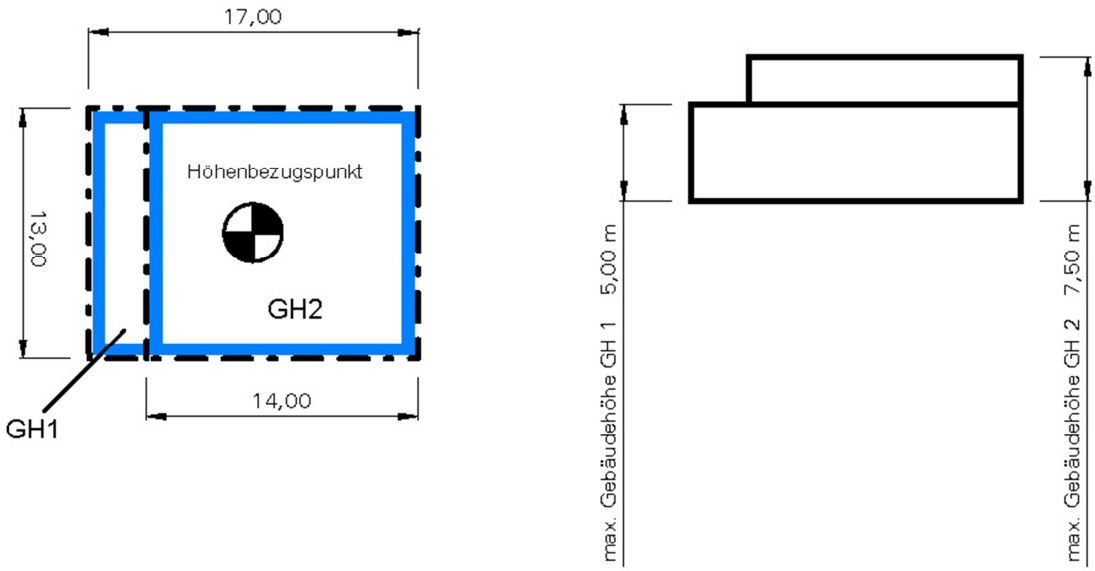


Abb. 7: Systemskizze zur Geschoßigkeit

Den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe bildet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen.

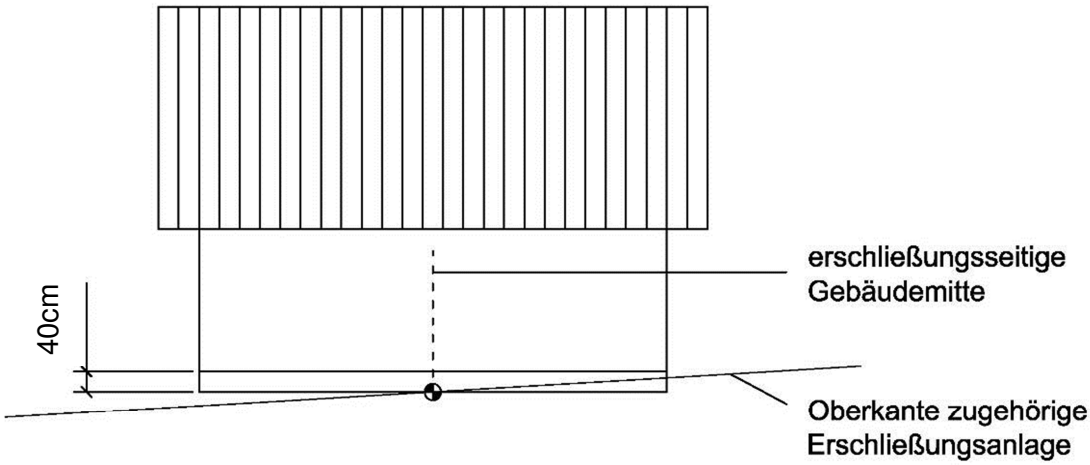


Abb. 8: Bestimmung des Bezugspunkts für die maximale Gebäudehöhe

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Null (ü. NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

Oberhalb der Trauflinie sind im SO1 Dachterrassen mit Geländer und einem geschlossenen Treppenzugang als Aufbau zulässig. Geländer sind nur zulässig, wenn sie offen bzw. transparent gestaltet sind und optisch in den Hintergrund treten.

Als Dachaufbauten oberhalb der Traufhöhe sind im SO 1 und WA 2 nur ein offen ausgebildetes Geländer (geschlossene Umwehrungen/ Geländer sind unzulässig) und ein Dachausstieg oder eine Außentreppe bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie Solaranlagen und Photovoltaikelemente zulässig. Geschlossene Dachaufgänge sind unzulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist eine Dachterrasse bis max. 30 % der Dachfläche zulässig.

Zudem dürfen im SO 2 + SO 4 Dachaufbauten die max. Gebäudehöhe um einen Meter überschreiten.

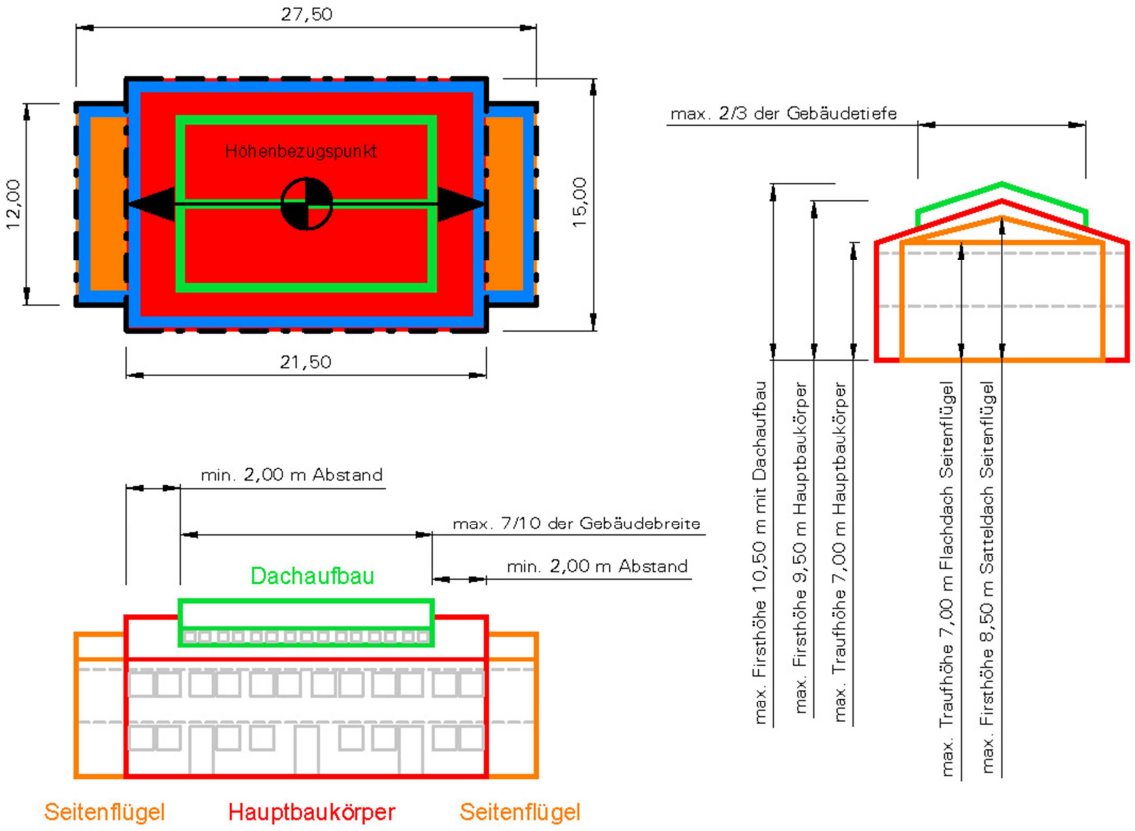


Abb. 9: Systemskizze zu den Gebäudehöhen

6.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise zur Errichtung von Einzelhäusern. Die Geschlossenheit der Anlage soll nicht über eine geschlossene Bauweise erreicht werden, sondern über die Anordnung der einzelnen Baukörper in Kombination mit den gestaffelten Höhenfestsetzungen.

Eine geschlossene Bauweise wäre zudem nicht landschaftsverträglich und ortuntypisch.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Zur Sicherung einer geordneten und kleinteiligen Bebauung, werden im Planungsgebiet Baufenster in unterschiedlichen Dimensionen ausgewiesen. Die strikte Anordnung der Baufenster dient auch der direkten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der entsprechenden Hofbildung.

Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers der Scheune mit seinen derzeitigen Vor- und Rücksprüngen nach Westen, Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt.

Aufgrund der außerordentlich eng gefassten Baufenster und der Bedeutung von Terrassen für touristische Nutzungen, können nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise Baugrenzen und Baulinien durch ebenerdige Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 7,00 m überschritten werden, sofern die Gesamtlänge der Terrassen eines Gebäudes unter einem Drittel des gesamten Gebäudeumfangs bleibt.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Um den hochwertigen Eindruck des Ferienhausgebietes zu sichern, sind als untergeordnete Nebenanlagen nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung, Standplätze für Müllbehälter sowie offene Schwimmbecken und Terrassen zulässig. Unter offenen Schwimmbecken sind Swimmingpools zu verstehen, welche nicht überdacht sind.

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Zum Schutz der Gartenbereiche und zur Unterstützung eines hochwertigen geschossenen Erscheinungsbildes des Gebietes, werden die Flächen für Stellplätze im SO1, SO2 und SO3 konsequent entlang der Haupterschließung festgesetzt. Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit. § 12 Abs.6 BauNVO sind somit im SO1 – SO3 Stellplätze nur zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der erschließungsseitigen Gebäudeflucht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO).

Auf dem WA-Bestandsgrundstück (WA 1) und im SO4 können Stellplätze im bauordnungsrechtlich notwendigen Rahmen auf der gesamten Grundstücksfläche anordnet werden.

Carports und Garagen sind in Ferienhausgebieten aufgrund der ständig wechselnden Gäste und Nutzer nicht notwendig. Das Ferienhausgebiet wird nicht für „Dauerwohnen“ ausgelegt. Garagen und überdachte Stellplätze sind deswegen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO im SO1 bis SO4 sowie im WA2 unzulässig. Strukturell gehört das WA 2 mit zum Ferienhausgebiet, deswegen sind auch hier Carports und Garagen unzulässig.

6.2.3. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im SO1 und WA 2 sind maximal 2 Ferieenwohnungen, im SO2 maximal 5 Ferienwohnungen und im SO3 maximal 4 Ferienwohnungen je Gebäude bzw. 2 Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im SO4 sind maximal 16 Ferienwohnungen/-Hotelzimmer und im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im Rahmen dieser Typisierung der 4 in dem Plangebiet befindlichen Sondergebiete soll ein Konzept verwirklicht werden, dass eine Anzahl von 59 Wohneinheiten vorsieht, die bei einer Maximalbelegung von ca. 175 Gästen entsprechend

der beschrieben Ziele im Jahresmittel durchschnittlich täglich von rund 60 Gästen belegt werden.

Diese strikte Reglementierung ist auch hinsichtlich der Tatsache notwendig, dass der Geltungsbereich des B-Plans nicht nur in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus liegt, sondern eben auch unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege grenzt. Durch die in diesem B-Plan festgesetzt Begrenzung der Anzahl der Wohnungen kann unmittelbar Einfluss auf die zukünftigen Besucherzahlen genommen werden. Dadurch kann der Nutzungsdruck so gering wie möglich gehalten werden, um den Tourismus in Einklang mit dem Naturschutz zu bringen, ohne dabei gänzlich auf eine touristische Entwicklung dieses Gemeindebereiches zu verzichten. Dennoch vollzieht sich die hier vorgesehene Entwicklung unter der Berücksichtigung raumordnerischer Belange.

Dabei ist das aktuell verfolgte Konzept mit ca. 175 Betten sogar unterhalb der gemäß den Angaben der max. Verträglichkeit von 225 Betten. Und auch die vorgesehenen Wohneinheiten von 59 Stück liegen unterhalb der gemäß städtebaulichem Vertrag geregelten Anzahl von bis zu 70 Wohneinheiten. Die relativ geringe Anzahl von Wohneinheiten und Betten resultiert aus dem Planungsziel großzügige Ferienwohnungen für den „anspruchsvollen Großstädter“ zu entwickeln. Bei einer möglichen Gesamtgeschossfläche von 9.700 m² könnten beispielsweise bei 59 Ferienwohnungen und bei Abzug der Neben- und Konstruktionsflächen im Durchschnitt 110 m² große Ferienapartments entstehen.

6.3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV)

6.3.1. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

Dachgestaltung

Um die Ferienhaussiedlung in Richtung der Ostseeküste zu öffnen, wird im nördlichen SO1 eine Dachgestaltung mit Flachdach und Neigungswinkel von 0° - 5° festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird, zur Bewahrung der Bestandsgebäude, ein Satteldach mit der Dachneigung 20° - 45° festgesetzt.

In den Sondergebiete SO2 und SO3 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt. In dem Sondergebiet SO4 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° und Flachdächer mit einem Neigungswinkel von 0° - 5° festgesetzt. So wird die Gliederung des umliegenden Bestandes bis hin zur Küste, auch unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Hofstruktur in der Mitte des Plangebietes, harmonisch zu einem Abschluss geführt.

Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Scheunengebäudes in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden damit bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt.

Aus gestalterischen Gründen müssen im SO2 bis SO4 Gauben und eingeschnitten Balkone mind. 1,50 m von der Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und 2,00 m von der Giebelfläche entfernt sein. Insgesamt dürfen sie max. 1/3 der Gebäudebreite und jeweils max. 4 m breit sein. Um eine insgesamt ruhige Dachlandschaft zu erreichen, sind in den Sondergebieten 2-4 die Firstrichtungen für die Satteldächer festgesetzt worden. Darüber hinaus dürfen eingeschnittene Balkone im SO2 auf der Erschließungs- und Erschließungsabgewandten Seite und im SO3 nur auf der Erschließungsseite des Gebäudes errichtet werden. Im SO4 sind eingeschnittene Balkone nur auf der östlichen Seite des Gebäudes auf der gesamten Breite des Hauptbaukörpers zulässig. Ein Abstand zur Trauflinie ist hier nicht notwendig.

Farben der Dacheindeckung

Um ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit im Gestaltungsbild des neuen Ferienhausgebietes mit den umgebenden Einzelhäusern zu erreichen, sind für die Satteldächer im SO2 bis SO3 nur Zinkdachflächen oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel vorgesehen. Dachflächen können bis 30% mit Glas eingedeckt werden. Darüber hinaus sind aus ökologischen Gesichtspunkten auf der erschließungsstraßenabgewandten Gebäudeseite Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie zulässig.

Im SO4 sind, aus denselben Gründen, nur Zinkdächer zulässig.

Außenwandgestaltung

Um an die ortsübliche Bebauung anzuschließen und um ein harmonisches Gesamtbild des Gebietes zu erreichen, sind in den Sondergebieten 2 – 4 Fassadenflächen in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Max. 20% der Wandflächen der Hauptbaukörper sind als Putz, Zink-, Holz- und Natursteinflächen sowie als Verglasung zulässig. Untergeordnete und konstruktive Bauteile können in Stahl oder Holz ausgeführt werden.

Fenster und Türen

Zur Wahrung der Bautradition und um ein harmonisches Zusammenfügen von Bestands- und Neubauten zu gewährleisten, sowie als Reminiszenz an die alte Backsteinarchitektur der Scheunen- und Stallgebäude des ehemaligen Gutshofes, sind Fensterprofile und Türen nur in grauen, anthraziten oder braunen Tönen zulässig.

Mülltonnen und Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

Durch die Beschränkung der Sichtbarkeit der notwendigen Müllbehälter soll eine einheitliche Gestaltung der Vorgartenzonen erreicht werden.

6.4. Erschließung

6.4.1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde ein ruhiges Ferienhausgebiet zu entwickeln, sind die Haupterschließung, die Anbindung an die Straße des Friedens und der landwirtschaftliche Erschließungsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Zuwegung von der Straße des Friedens bleibt dabei öffentliche Verkehrsfläche, alle weiteren Straßen im Gebiet sind private Verkehrsflächen.

Die private Haupterschließung soll im weiteren Verfahren als Mischverkehrsfläche geplant werden. Die Breite von 7,50 m bietet ausreichend Platz für Fußgänger, Fahrradfahrer, Kfz und Parkplätze. Alle Details werden im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert und in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger verbindlich fixiert.

6.4.2. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Das Volumen des geplanten Löschwasserreservoirs beträgt inklusive Reserve 110 m³. Für den unterirdischen Tank ist in der Planzeichnung -Teil A- am nördlichen Gebietseingang eine Versorgungsfläche festgesetzt. Alle Gebäude liegen in dem notwenigen 300 Meter Radius um das geplante Reservoir.

6.4.3. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Die Gemeinde möchte über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer späteren grundbuchlichen Eintragung die Erschließung der Grundstücke und die Gesamtentwässerung für die Eigentümer und die Ver- und Entsorgungsträger sichern.

6.5. Grünordnerische Festsetzungen

Abgeleitet aus dem Grünordnungsplan (GOP, IPP 2016) werden die folgenden Festsetzungen in den Text Teil B des Bebauungsplans übernommen:

Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A5) mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Schutzgut Boden

Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freiflächen- und Gartenflächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

Schutzgut Wasser

Flächen für Wanderwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.Ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Landschaftsbild /Grüngestaltung

Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A1) an den Straßen und Stellplätzen sind heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 100 m^2 versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm 2 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubgehölze der Artenliste zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Ferienwohnanlage sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Als Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm sind nur im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Weitere notwendige Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der Regelungen im Erschließungsvertrag vom 10.06.2004 zwischen der Stadt Dassow und dem Erschließungsträger umzusetzen und dauerhaft zu sichern. (Hinweis: siehe auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow).

Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten im Plangebiet durchzuführen.

Die Gehölzartenliste aus dem GOP wird vollständig in die Festsetzungen übernommen.

Pflanzhinweise: Strauchhecken: Die heimischen Gehölze sind nach der Pflanzliste als 3-8 reihige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m² und einem Reihenabstand von 1,20 m zu pflanzen.

6.6. Hinweise

Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden. Nachrichtlich werden folgende Hinweise übernommen:

Externe Kompensationsmaßnahmen Artenschutz

Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der bodenbrütenden und gehölzbrütenden Vögel ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage von Hecken mit vorgelagerten Staudenfluren durchzuführen.

Beigefügt wird ist Lageübersichtsplan der externen Kompensationsmaßnahmen E1 - E4 die im Grünordnungsplan (GOP) weiter erläutert werden.

Auf den Flurstücken 70 und 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung von 4 Heckenabschnitten (E 1 – E 4) mit einer Gesamtlänge von 640 m und einer Breite von jeweils 8 m mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahmen Ökokonto

Ersatzmaßnahme E 5 Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die mit dem der Realisierung des Gebietes B-Plan 17 entstehen, werden Ökopunkte (in einem Umfang von 22.698 Kompensationsäquivalente in m² KFÄ) aus einem anerkannten Ökokonto der Landgesellschaft MV im gleichen Naturraum jedoch im Kreis Rostock in Anspruch genommen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft sichergestellt.

Artenschutzmaßnahmen

Artenschutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen die Tötungs- und Störungsverbote gemäß BNatSchG sind wie folgt als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden:

Auf der gesamten Fläche sind alle Gebäuderückbauten und Baumfällungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 14.03., für bodenbrütende Vögel vom 16.8 bis einschließlich 14.3 erfolgen (Maßnahmen A 9 – Bauzeitenregelung bodenbrütenden Vögel; Maßnahmen A 10 – Bauzeitenregelung gehölzbrütende Vögel-und A 11-Bauzeitenregelung Fledermäuse-).

Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Vogelarten Haussperling, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe ist die zeitnahe Anbringung von insgesamt 17 artspezifischen Nisthilfen in einem Umkreis von 5 km zum B-Plangebiet erforderlich. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren einmal jährlich im Herbst zu reinigen (Maßnahme A 6, A 7, A 8 des GOP).

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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.

Für das bekannte und in seinen Abmessungen dargestellte Bodendenkmal Rosenhagen -Frühneuzeitlicher Gutshof- sind vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation möglicher Funde sicherzustellen. Zusätzlich sind Genehmigungen nach § 7 Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch 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.

Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007(BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. Infrastruktur

7.1. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung) sichergestellt werden.

Stromversorgung

Zuständig für die Stromversorgung in der Gemeinde Dassow und ihren Ortslagen ist die E.ON e.dis AG. Um die Versorgung des Plangebietes zu sichern, sind entsprechende Anlagen und Leitungen herzustellen, die es an bereits vorhandene Anlagen des Versorgungsunternehmens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzuschließen gilt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Erschließungsträger mit der E.ON e.dis AG Abstimmungen zur Erdverlegung bzw. Umverlegung der vorhandenen Leitungen zu führen und vertraglich zu regeln.

Darüber hinaus gilt es die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON e.dis AG" zu beachten.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung wird durch Gasanschluss mit Einzelfeuerung gewährleistet. Der Gasanschluss der Ferienhäuser wird für Heizung und Warmwasser genutzt.

Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Lübeck, von denen eine Versorgung des Plangebietes gewährleistet wird. Die Stadtwerke Lübeck haben in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH sichergestellt ist. Hierzu hat der Erschließungsträger Kontakt mit der Stadtwerkle Lübeck Netz GmbH aufgenommen und ein Angebot für die Erdgasversorgung erhalten. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Bestand der Gasleitungen darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Diese erfolgt zyklisch.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an den Straßen bereitzustellen. Es ist sicher zu stellen, dass die Ein- und Ausfahrt für die Müllfahrzeuge aufgrund der Breite der Verkehrsflächen und der Anlage von Wendeschleifen gegeben ist.

Altlasten

Derzeit liegen keinerlei Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Bereich des Plangebietes vor.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Telekommunikation

Für die Einrichtungen zur Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig. Die Telekom hat in Ihrer Stellungnahme ein grundsätzliches Interesse an der Erstellung von Fernmeldeanlagen im Rahmen der Erschließung bekundet. Die Telekom weist darauf hin, dass bei der Erschließung sämtliche anfallenden Kosten durch den Erschließungsträger getragen werden müssen, da es sich bei dem Gebiet um ein Ferienhausgebiet handelt. Leerrohre für Glasfaser brauchen nach Aussage der Telekom nicht verlegt werden, da Rosenhagen sich im FTTC-Ausbaugebiet Dassow befindet.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Plan ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wasserversorgung

Im Gebiet der Satzung liegt die Versorgungspflicht für Trinkwasser nach § 43 Abs. 1 LWaG beim Zweckverband Grevesmühlen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über den Zweckverband Grevesmühlen sichergestellt.

Für die Trassen der neu zu verlegenden Leitungen, die teilweise über private Grundstückeverlegt werden müssen, sind im Vorfeld die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von den betroffenen Grundstückseigentümern einzuholen und durch eine Grunddienstbarkeit oder Baulast zu sichern.

Das überplante Gebiet befindet sich nicht in derzeitig bestehenden Trinkwasserschutzgebieten.

Entwässerung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben. Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden nach Errichtung von der Stadt Dassow übernommen. Das B-Plangebiet wird an die vorhandene Regenwasserkanalisation von Rosenhagen angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das B-Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation von Rosenhagen angeschlossen. Rosenhagen ist als Ortsteil von Dassow an die zentrale Kläranlage der Stadt Dassow angeschlossen.

Derzeitig verfügt das Abwasserpumpwerk über freie Kapazitäten. Über dieses Pumpwerk muss auch das Schmutzwasser aus dem B-Plan 21 entsorgt werden. Die Kapazität des Abwasserpumpwerkes ist nach Prüfung der zu erwartenden Abwassermengen nicht ausreichend um das anfallende Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung und beider B-Plangebiete zu entsorgen. Es wird ein Austausch der Pumpen notwendig.

Darüber hinaus werden folgende weitere Maßnahmen zur fachgerechten Schmutzwasserversorgung getroffen: Im Erschließungsgebiet ist ein Staukanal mit einer Speichergröße von 8-10 m³ für einen geschätzten Speicherzeitraum von 2- 4 Stunden herzustellen (Staukanal im SW-Hauptkanal integriert mit Trockenwetterrinne oder Dachprofil). Geplanter Anschlusspunkt soll der Schacht B9001S1130 sein. Des Weiteren ist es notwendig das Pumpwerk Rosenhagen mit den Pumpwerken Pötenitz und Harkensee zu verschalten (Verschaltung mit Pötenitz über Vorrangschaltung, Verschaltung mit Harkensee über Füllstand). Alle Maßnahmen sind mit dem Zweckverband abgestimmt.

Regenwasserentwässerung

Zur Untersuchung des Untergrundes wurden am 18. September 2012 im Bereich des Untersuchungsgebietes 10 Kleinrammbohrungen (KRB 01 bis KRB 10) bis jeweils in eine Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante (u. GOK) abgeteuft. Aus den Bohrsondierungen wurden 47 Bodenproben der Güteklasse 3 - 4 als Rückstellproben entnommen.

Wegen der bindigen Schichten im Untergrund ist bei Niederschlagsereignissen zumindest kurzzeitig mit der Bildung von oberflächennahem Stauwasser zu rechnen. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Kleinrammbohrungen sind die im untersuchten versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten überwiegend bindigen Bodenschichten für eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht geeignet. Die sandigen Lagen im Untergrund sind überwiegend bereits

wassergesättigt. Auch der geringe Grundwasserflurabstand (meist 1,0 – 2,0 m) macht eine dezentrale Regenwasserversickerung in den sandigen Auffüllungen im westlichen Untersuchungsgebiet unmöglich.

Aufgrund der durch die Baugrunduntersuchungen festgestellten Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet auszuschließen. Konzeptionell ist die Niederschlagswasserbeseitigung für die B-Plangebiete Nr. 17 und 21 gemeinsam besprochen und festgelegt worden. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Straße des Friedens ist entsprechend bereits mit einer größeren Dimensionierung verlegt worden. Mit Herstellung des zentralen Regenwasserkanals sind daher für die Grundstücke Grundstücksanschlüsse vorzusehen. Das gesamte Niederschlagswasser wird nunmehr in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße des Friedens eingeleitet. Anschlusspunkt ist der Schacht B9003R2050. Es wird zudem eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet. Eingeleitet wird dann eine Niederschlagswassermenge von 50 l/s. Das unterirdische Regenrückhaltebecken wird des Weiteren als Löschwasserzisterne mit genutzt.

Als alternative Lösung wurde geprüft, Stauraumkanäle im Erschließungsbereich herzustellen. In diesem Fall hätten ein separater Sandfang sowie eine separate Löschwasserzisterne ausgebildet werden müssen. Diese Lösung wurde jedoch aus Kostengründen und pragmatischen Gründen verworfen.

Löschwasserversorgung

Zur Festlegung der Löschwassermenge wird das DVWG Arbeitsblatt W 405 herangezogen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt demnach mindestens 1600l/min, das entspricht 96 m³/h. Die Feuerwehr geht ebenfalls von einer Löschwassermenge von ca. 1600 l/min aus.

Gemäß Leitfaden für die Versorgung mit Löschwasser nach DVGW Arbeitsblatt W405 ist diese Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwassermenge ergibt sich aus folgenden Parametern:

- allgemeines Wohngebiet (entspricht SO Ferienhausgebiet)
- Zahl der Vollgeschosse </= 3
- Löschwasserbedarf: Brandausbreitung mittel = 96 m³/h (harte Bedachung, nicht feuerhemmende Umfassung)

Löschwassermenge		Zufluss Trinkwasser	Reservoir für 2 Stunden	Rohrleitung	Fließgeschwindigkeit
1.600 l/m	96 m³/h	44 m³/h	104 m³	d = 129 mm	2,04 m/s

Das Volumen für die geplante Löschwassermenge beträgt 104 m³ für die geforderte Förderleistung von 1600 l/min für 2 Stunden. In diesem Fall ist das unterir-

dische Regenrückhaltebecken so dimensioniert, dass es als Löschwasserzisterne mit genutzt werden kann. Die Restmenge für die geforderte Förderleistung wird durch das Trinkwassernetz mit 44 m³/h abgedeckt.

7.2. Soziale Infrastruktur

Die Stadt Dassow verfügt im Ort über einen Kindergarten sowie eine regionale Schule mit Grundschule. Durch das geplante Ferienhausgebiet ergibt sich jedoch kein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kita und Schule.

Durch mehrere niedergelassene Ärzte und eine Apotheke ist die medizinische Versorgung innerhalb des Stadtgebietes gesichert.

Die Ferienwohnungen sind für Selbstversorger ausgelegt und mit Küchen ausgestattet. Vor Ort sind in der umgebauten alten Scheune nur die wichtigsten Güter des täglichen Lebens im begrenzten Rahmen erhältlich. Einkaufsmöglichkeiten finden sich zum Beispiel in Dassow und in Travemünde, jeweils in etwa 10 km Entfernung.

8. Kosten

Durch den Städtebaulichen Vertrag vom 10.06.2004 ist geregelt, dass sämtliche Planungskosten durch den Vorhabenträger übernommen werden. Auch alle weiteren Kosten, die durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, werden vom Vorhabenträger geleistet. Verbindlich geregelt wird dies in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB.

9. Flächenzusammenstellung

Nachfolgend ist die Flächenbilanz des Geltungsbereiches dargestellt:

Nutzung	Größe
Sondergebiet, die der Erholung dienen (Ferienhäuser)	25.941 m²
Sondergebiet Service + Versorgung	4.689 m²
Allgemeine Wohngebiete	1.912 m²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.050 m²
Private Grünfläche	7.971 m²
Versorgungsfläche	174 m²
Größe des Plangebietes (Σ)	44.737 m²

10. Umweltbericht

10.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.06.2009 über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die im Schreiben des Kreises Nordwestmecklenburg vom 17.07.2009 genannten Hinweise.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für den B-Plan Nr. 17 sind die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt worden:

- Teillandschaftsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche (MAHNEL 2014)
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche (MAHNEL 2015)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (BIOPLAN 2015)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne) (MAHNEL 2014)
- Baugrunderkundung B 17 (GRISSAR 2012)
- Managementplan zum FFH- Gebiet DE 2031-301 (STALU Schwerin 2015, in Vorbereitung)
- Grünordnungsplan zum B- Plan Nr. 17 der Stadt Dassow (IPP 2016)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) für den Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow (UHLE 2016)

10.1.1. Kurzdarstellung und wesentliche Ziele des B- Planes Nr. 17

Aufgrund der auftretenden Nachfragen von Feriengästen in der Stadt Dassow in Bezug auf eigene Ferienhäuser hat sich die Stadt Dassow entschlossen, neue Flächen für den Bau von Ferienwohnungen entlang der Ostseeküste u.a. auch in Rosenhagen auszuweisen. Dieses Ziel ist auch Inhalt der Neuaufstellung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow.

Auf dem ehemaligen Gutshof soll eine Ferienanlage entstehen, deren Mittelpunkt die bestehende Scheune bildet. Die Anlage soll den Ortsrand des Dorfes Rosenhagen nach Nordosten bilden und in das Landschaftsbild integriert werden. Maximal 70 Ferien-Appartements sollen auf der gestalterisch als auch nutzungsbezogen zusammenhängenden Anlage mit insgesamt 14 max. 2-stöckigen Gebäuden entstehen.

Das Plangebiet „Gutshof Rosenhagen“ auf dem Gebiet um die alte Scheune dient vorwiegend der Erholung; die Sondergebiete Ferienhäuser werden entsprechend als Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Ferienhäuser) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Lediglich ein vorhandenes Wohnhaus wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

Auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 4,47 Hektar soll am nordöstlichen Ortsrand von Dassow-Rosenhagen ein Ferien- Wohngebiet entwickelt werden

Überwiegend sind von den geplanten Eingriffen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Es handelt sich um bestehende Acker-, Grünland-, Hof- und Gartenflächen.

Nur die betroffene Wallhecke im Norden ist als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bezeichnen.

Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB sind die durch den Eingriff verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen und zu bewerten. Dabei dient der vorliegende Grünordnungsplan (GOP) als Grundlage.

10.1.2. Umweltschutzziele der Gesetze und Fachplanungen

Nach **§ 1 (5) BauGB** sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebengrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Gem. **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß **§ 1a BauGB** sind außerdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z. B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);
- Vorgaben der LBO-MV (2006) für bauliche Anlagen

Als örtliche Umweltziele sind besonders zu nennen:

- Ziele des Teillandschaftsplanes Nord der Stadt Dassow (MAHNEL 2014)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne) (MAHNEL 2014)

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel des Umweltberichtes zu entnehmen.

10.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Teilweise sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 (FFH-Gebiete DE 20131-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“) durch das Planverfahren betroffen. Hier wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Vorwege eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (MAHNEL 2014) durchführt, die auch bereits die Ziele des B-Planes Nr. 17 berücksichtigte.

Der nördliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 17 grenzt direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“. Grundlagen des Umweltberichtes werden die in Kap. 10.1 genannten Einzelgutachten.

10.1.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Die Betrachtung von Standort- Alternativen heißt auch die Prüfung der Null-Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen von Ferienwohnen im Stadtgebiet von Dassow bzw. an der Ostseeküste.

Diese Alternativenprüfung wurde umfangreich bei der Neuaufstellung des Teilflächennutzungsplanes und des Teillandschaftsplanes durchgeführt.

Auch die aktuelle FFH-Verträglichkeitsprüfung (MAHNEL 2014) diente dazu, alternative Standorte im Hinblick auf die Ferien-Nutzung an der Ostseeküste zu untersuchen und zu begrenzen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es derzeit keinen vergleichbaren und verfügbaren Standort auf dem Gebiet der Stadt Dassow für dieses Projekt gibt.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung / Bewertung Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 10.3.3

10.2.1.1. Schutzgut Mensch

a) Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Es bestehen gegenwärtig für das Bearbeitungsgebiet keine aktuellen Vorbelastungen hinsichtlich von Immissionen. Das Gebiet wird vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der direkten Nachbarschaft. Auf Restflächen und einigen Nebengebäuden wird vom Pächter Tierzucht betrieben. Verkehrslärm von der Dorfstraße „Straße des Friedens“ ist nahezu ausgeschlossen.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung des Ferienwohnbauprojektes das Gelände weiterhin landwirtschaftlich Betriebs- und Nutzfläche sowie Gartenfläche bleibt.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Stadt Dassow plant im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 17 die Ausweisung eines Ferienwohngebietes.

Durch das Vorhaben werden keine relevanten Geruchsimmissionen ausgelöst. Alle noch im Bearbeitungsgebiet befindlichen Stall- und Nebengebäude mit

Viehhaltung werden für das Vorhaben entfallen und z.T. abgerissen. Die Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind hinzunehmen.

Auch in Bezug auf den Faktor Lärmschutz gibt es keine Veränderungen, die durch den Bau der Ferienwohnungen ausgelöst werden.

Die im Rahmen des B-Planes Nr. 24 durchgeführte Abschätzung des Verkehrsaufkommens gilt auch für den B-Plan Nr. 17. Es wurde eine grobe Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsbewegungen vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung des örtlichen Verkehrs die Werte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Lediglich während der Bauzeit wird es zu vermehrten Lärmkulissen durch die Baugeräte und -arbeiten kommen, die in Teilen auch Auswirkungen auf die Umgebung haben werden.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise der Fachgutachten sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der zukünftigen Lärm- und Immissionssituation werden keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

10.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes im Außenbereich ist derzeit unbebaut und wird überwiegend als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und Hoffläche genutzt.

Im Norden ist das Bearbeitungsgebiet eingerahmt von einer geschützten Wallhecke außerdem gibt es insgesamt 21 größeren Einzelbäumen (z. T. Stieleichen) im Bearbeitungsgebiet (vgl. Grünordnungsplan GOF).

Im Südwesten schließt das Bearbeitungsgebiet auch ein Gartengrundstück ein, auf dem Beherbergungswagen (u. a. Campingwagen) stehen.

Der südliche Teil des Bearbeitungsgebietes ist Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Stell- und Wirtschaftsgebäuden. Hier befindet sich neben einer Scheune mit Anbauten, die z.T. als Unterstand für KFZ genutzt wird, auch eine Mistplatte.

Südlich des Bearbeitungsgebietes ist in den letzten Jahren bereits ein Bereich mit Ferienhäusern entstanden. Das Gelände ist weitgehend eben und weist ein leichtes Gefälle zur Ostsee nach Norden auf.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt nördlich direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) **„Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“** mit einer Gesamtgröße von 580 Hektar (NSG - Verordnung vom

5.1.2000). Das Naturschutzgebiet umfasst die extensiven Grünlandflächen, die Harkenbekniederung und den Dünenwald, aber nicht die Teile des Strandes und die Wasserflächen der Ostsee.

Teile des Naturschutzgebietes der Dünenwald, der Strand und die ufernahen Wasserflächen der Ostsee befinden sich im **FFH - Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave**“ (DE 2031-301) mit einer Entfernung von ca. 250-300 m nördlich von dem geplanten Ferienhausgebiet. Das FFH - Gebiet hat insgesamt eine Fläche von 3.568 Hektar, davon befinden sich ca. 805 Hektar auf dem Festland, der Rest ist Ostseewasserfläche.

Artenschutz

Um auszuschließen dass geschützte Tierarten durch das Projekt beeinträchtigt werden, wurde ab 2009 - 2015 eine Bestandsaufnahme der Tiergruppen Fledermäuse + Vögel durchgeführt (BIOPLAN 2015, siehe Anhang). Das Gutachten kam zu folgenden Teilergebnissen:

Während der orientierenden Übersichtsbegehungen erfolgte eine Abschätzung des faunistischen Potenzials auf den von Flächeninanspruchnahmen bzw. Störungen betroffenen Flächen.

Hinsichtlich der Gebäudeabrisse bzw. geplanten Gebäudeumbauten (z. B. Scheune) sind durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren Konflikte nur mit den Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Weitere ebenfalls europäisch geschützte Tiergruppen (z. B. einige weitere Säugetierarten, Amphibien und Reptilien sowie Libellen- und Schmetterlingsarten usw.) sind in den Gebäuden nicht zu erwarten, so dass hier vorhabenbedingte Konflikte mit dem Artenschutzrecht sicher ausgeschlossen wurden.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme von Grünland – und Ackerflächen und durch Gehölzrodungen ist festzustellen, dass Auswirkungen des Bebauungsplanes für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten (z. B. Säugetierarten Birkenmaus, Haselmaus sowie die Reptilienarten Zauneidechse, und Schlingnatter wie auch Amphibien wie Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Kammmolch) die sich im weiteren Planungsverlauf als genehmigungshemmend erweisen könnten, aufgrund ihrer Autökologie nicht zu erwarten sind.

Vorkommen europäisch geschützter Arten können im gesamten Plangebiet aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) erwartet werden. Etwas außerhalb grenzt ein stark verlandeter und beschatteter Dorfteich an, in dem möglicherweise europarechtlich geschützte Amphibienarten auftreten können, die dann das B-Plangebiet als Sommerlebensraum oder Überwinterungsplatz nutzen.

Vogelwelt

Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist arten- und individuenreich ausgebildet (insgesamt 58 Arten). Es treten aufgrund der heterogenen Geländestruktur und der besonderen Lebensraumressourcen wie verfallene Gebäude, Altbaumbestände und alte Hecken am Rande eines Naturschutzgebietes zahlreiche gefährdete oder besonders geschützte Arten des Anhangs I der EU-VSRL auf. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als mindestens hoch (zweithöchste Wertstufe in einem fünfstufigen Bewertungssystem: II) einzuordnen.

Fledermäuse

Die Bedeutung des PG ist aufgrund des Fehlens von Fledermausgroßquartieren als allenfalls durchschnittlich einzuschätzen (insgesamt 4 Arten). Lediglich für die häufigste Fledermausart Mecklenburg-Vorpommerns, die Zwergfledermaus, besitzt es eine gewisse Bedeutung als Paarungsraum (Balzquartiere der Männchen). Für die übrigen beiden nachgewiesenen Arten ist es weitgehend bedeutungslos. In einem 5-stufigen Bewertungssystem würde es der mittleren Wertstufe III entsprechen.

b) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" infolge der Flächen-überbauungen und Versiegelungen teilweise erheblich beeinträchtigt. Die für eine Bebauung und Straßen vorgesehene Wohnbaufläche entfällt zukünftig (als Ferienbaugebiet) weitgehend als Lebensraum für Flora und Fauna.

Der Bebauungsplan sieht neben den Eingriffen in versch. Biotoptypen auch den Erhalt von Grünstrukturen und auch neue Grün- und Ausgleichsflächen vor. Betroffen von den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind aber vor allem die Ackerfläche, Baumbestände und Gartenflächen.

Insgesamt entfallen ca. 3 kleinere Einzelbäume und eine Gehölzfläche (vgl. GOP):

Eingriffe / Beeinträchtigungen	Betroffene Fläche in m²	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsfläche in m²
Beseitigung von 3 Einzelbäumen (Nr. 3, 5, 6)	3 Stück	1 :1 bis 1: 3	22 St (Ausgleichsmaßnahme A 1)
Beseitigung Gehölzflächen (Brombeergebüsch) auf dem Flurstück	1.700 m²	1 : 1 bis 1 . 2	3.510 m² (Ausgleichsmaßnahme A 2-A 5)

Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Bäume und Gehölzflächen (Stand 18.9.2015)

Durch die B-Planausweisungen kommt es zu Gehölzverlusten von ca. 1.700 m². Als Ausgleich (Ausgleichsverhältnis 1:3) wird die Neuanlage von mind. 3.510 m² naturnaher Gehölzfläche erforderlich. Dieser Ausgleich soll über die Neuanpflanzungen (vgl. A 2 - A 5) erfolgen.

In Bezug auf den Artenschutz kommt es zu relevanten Lebensraumverlusten (Gehölze, Bäume, Staudenfluren) vor allem für Vogelarten. Diese werden im Artenschutzbericht (ASB) und Grünordnungsplan (GOP) detailliert beschrieben und begründet.

FFH Verträglichkeitsprüfung

Nach dem jetzigen Stand sind aktuell im B-Plan Nr. 17 ca. 175 Betten vorgesehen, bezogen auf ca. 59 Wohneinheiten. Insgesamt wären dies 50 Betten weniger, als bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung auf F-Planebene 2014 berücksichtigt wurde. Damals wurde noch mit ca. 225 Betten gerechnet. Die Reduzierung der Betten beruht auch auf einer Reduzierung der Wohneinheiten von damals ca. 70 WE auf heute nur noch 59 WE.

Auf dieser aktuellen Grundlage wurde eine aktuelle FFH- Verträglichkeitsprüfung durch das Büro UHLE durchgeführt. Dort wurde die Verträglichkeit des Vorhabens auf der Grundlage des aktuellen Managementplanes des FFH Gebietes und aktueller Geländebegehungen durchgeführt.

In der Tabelle 9 (Nr. 7) dieser FFH- Prüfung wird insgesamt auf der Grundlage der geplanten Bettenzahl von 175 Betten die zusätzlichen Strandbesucher mit 90 Personen angenommen.

Dieser Anteilsberechnung von ca. 50 % Strandbesucher erfolgt aufgrund der Annahme, das als Zielgruppe des Projektes vor allem anspruchsvolle Großstädter erwartet werden, die zum Aktivurlaub im Nahbereich eintreffen und andere lokale und regionale Attraktionen nutzen.

Damit reduzieren sich bei insgesamt 5 betrachteten Vorhaben die pot. Strandbesucher für den Bereich Rosenhagen auf eine Gesamtsumme von 710 auf 550 Personen. Insgesamt stellte der Gutachter (UHLE 2016) fest:

> *Das Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow in der Ortslage Rosenhagen verursacht alleinig sowie unter Berücksichtigung anderer Vorhaben keine Verschlechterung der im detailliert untersuchten Bereich befindlichen Lebensraumtypen (LRT) und Zielarten und ist somit verträglich.*
>
> *Die Reduktion möglicher Bettenkapazitäten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von ursprünglich 225 auf 175 wirkt sich dabei ebenso wie die Verlagerung von Parkmöglichkeiten in die südliche Ortslage als sehr positiv auf eine mögliche Belastung der maßgeblichen Ziellebensraumtypen „Einjährige Spülsäume“ und „Primärdünen“ aus. Eine Strandberäumung erfolgt nicht bzw. bleibt unter 10%.*
>
> ***Erhebliche Beeinträchtigungen** von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) kön-*

*nen aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung **ausgeschlossen** werden, da*

1. *Das Projekt selbst nicht dazu geeignet ist, in den Teilflächen der betroffenen LRT Beeinträchtigungen hervorzurufen*
2. *Das Projekt nicht auf andere LRT-Teilflächen wirkt*
3. *Andere Projekte, außer die unter Punkt 7 überprüften nicht auf die Teilfläche wirken auf denen das Projekt Bebauungsplanes Nr. 17 wirkt – somit keine Kumulationswirkung.*
4. *Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes maßgeblicher Ziellebensräume führen*
5. *Zielarten und deren Habitate nicht betroffen sind.*

Der Nahbereich des Strandzugang 4 bei Rosenhagen selbst ist derzeit als Intensivstrand ohne erkennbare Spülsaumvegetation zu bewerten. Nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen sind aufgrund des natürlichen Besucherverhaltens die gut ausgebildeten Bereiche in größerer Entfernung, welche dem gleichen Teil-Lebensraumtyp zugeordnet sind. Die Intensivstrandnutzng bleibt insgesamt gem. Bewertungsschema für FFH-LRT unter 25%. Die erforderliche Artenanzahl und Biotopausbildung und damit der derzeit vorhandene Erhaltungszustand „B“ kann aufgrund der Biotopgröße immer erreicht werden.

c) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung das betroffene Flurstück künftig weiter als Hoffläche und Ackerland genutzt würde.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorhandene Wallhecke im Norden wird in die Planung integriert und durch einen 2 m breiten Schutzstreifen, der als private Grünfläche ausgewiesen wird, geschützt. Auf diesem Streifen ist eine Bebauung jeglicher Art mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen untersagt. Die Überhälterbäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt sind.

Für Eingriffe in Gehölzflächen wird am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebiets neue naturnahe Gehölzpflanzungen mit Gesamtflächen von ca. 3.510 m² erstellt. Diese Gehölzflächen bilden den Teilausgleich auch für Gehölzeingriffe.

Als Ausgleich für die ca. 3 Baumfällungen verschiedener Größen ist insgesamt die Pflanzung von 22 Straßenbäumen an der Erschließungsstraße vorgesehen. Bei der Realisierung des Planes sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920
- Lärmminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm)
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen

- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Lärmminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm)
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Beeinträchtigungen im Bereich des Artenschutzes sollen durch zahlreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (vgl. BIOPLAN 2015). Bei Berücksichtigung geeigneter Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, Anbringen geeigneter Ersatzquartiere bzw. –nisthilfen, vor Beginn der Abrissarbeiten, CEF Maßnahmen Gehölzneuanlage und Staudenflurenentwicklung) verstößt das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (BIOPLAN 2015).

Zusätzlich ist vorgesehen insgesamt 4 Heckenanpflanzungen in einer Gesamtlänge von 640 m Länge und insgesamt 8 m Breite im benachbarten Naturschutzgebiet durchzuführen. Den Hecken sollen jeweils beidseitig 1,5 m breite Seitenstreifen vorgelagert werden, die als blütenreiche Saumstreifen dauerhaft gepflegt werden.

Nachfolgend werden alle Ausgleichsmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter dargestellt:

Nr.	Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen	Maßnahmen	Umfang	Ausgleich für
A 1	Straßenbaumpflanzungen Erschließungsstraßen	Baumpflanzungen	22 Einzelbäume	Baumverluste 3 St
A 2 – A 5	Gehölzpflanzungen Strauchhecke	Gehölzpflanzungen	3.150 m²	Gehölzverluste 1.700 m²
A 6 – A 8	Nistkastenhilfen Vögel	Nistkästen	19 St	Artenschutz
A 9 – A 11	Bauzeitenregelung für Fledermäuse und Vögel	Bauzeitenbegrenzungen		Artenschutz
E 1	CEF Heckenneuanlage	Heckenneuanlage / Staudenstreifen	130 m	Artenschutz
E 2	CEF Heckenneuanlage	Heckenneuanlage / Staudenstreifen	50 m	Artenschutz
E 3	CEF Heckenneuanlage	Heckenneuanlage / Staudenstreifen	200 m	Artenschutz
E 4	CEF Heckenneuanlage	Heckenneuanlage / Staudenstreifen	260 m	Artenschutz
E 5	Ökokontomaßnahme HRO 004 der LG Mecklenburg-Vorpommern	Flächenäquivalent	22.698 m²	Bodenversiegelungen /Biotopschutz

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter

Benachbartes Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“

Schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten - in das nördlich benachbarte Naturschutzgebiet (NSG), sollen durch folgende Minimierungsmaßnahmen als zusätzliche Festsetzungen ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 8.1.2):

Für die nördliche Häuserreihe, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt, werden die Lichtimmissionen wie folgt beschränkt:

- - Keine nach außen wirkenden Innenbeleuchtungen,
- - Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet ab-strahlen können.

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

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow für diesen Planbereich vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, u.a. Besucherinformation; Verzicht auf eine mechanische Strandräumung; Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle der Nutzungsrestriktionen sollen entsprechend geregelt und umgesetzt werden.

Die im F Plan vorgesehenen Maßnahmen bezgl. des FFH Gebietes werden kontinuierlich und bedarfsangepasst durch die Stadt Dassow umgesetzt.

Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der F-Plan FFH-VP von 2012/13 wie:

- - Besucherinformation
- - Verzicht auf eine mechanische Strandräumung
- - Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen
- - Kontrolle/ Monitoring der Nutzungsrestriktionen

werden durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden. Dies wird abschließend und verbindlich im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

10.2.1.3. Schutzgut Boden

a) Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im August 2012 wurden 10 Rammkernsondierungen bis zu 6,00 m Tiefe im Bearbeitungsgebiet durchgeführt.

In allen Bohrungen wurden dann überwiegend Geschiebemergelschichten bis in eine Tiefe von 6,00 m nachgewiesen. In einigen Bohrungen wurden zusätzlich Feinsandhorizonte in Mächtigkeiten von bis zu 90 cm nachgewiesen. Stellenweise tritt auch toniger Schluff im kleinflächigen Wechsel mit dem Geschiebemergel

auf. Im Bearbeitungsgebiet wurde eine durchschnittlich 20 cm bis 50 cm umfassende Mutterbodenschicht (Sand, schluffig, humos/braun/leicht zu bohren) unterhalb der Geländeoberfläche festgestellt. Allerdings wurden im Bereich der langjährigen Hofstelle in den Bohrungen Bodenaufschüttungen von bis zu 1,70 m festgestellt.

An Vorbelastungen bzw. vorhandenen Bodenversiegelungen sind im Bearbeitungsgebiet einige Bauwerke vorhanden, die mit ihren versiegelten Flächen ermittelt wurden:

Vorhandene Bodenversiegelungen	
Vorhandene Straßenflächen	657 m²
SO 4– Scheunenflächen, Silo und Betonflächen	1.230 m²
SO 2 – Stallgebäude und Betonflächen	1.130 m²
WA 1 – Wohnhaus mit Nebengebäuden	200 m²
Summe	3.217 m²

*Tabelle 3**: Vorhandene Bodenversiegelungen***

Die Topographie des Bearbeitungsgebietes verläuft vom höchsten Punkt im Südosten bei 19,18 m ü NN bis zum tiefsten Punkt am Nordwestrand des gepl. Ferienhausgebietes mit 8,34 m ü NN. Die ehemalige Hofstelle im Zentrum des Bearbeitungsgebietes, befindet sich bei 12,80 m ü NN. Es handelt sich damit um ein nach Nordosten zur Ostsee abfallendes Gelände mit einem Geländegefälle von ca. 11 m.

b) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Ferienhausflächen im Bebauungsplan Nr. 17 sieht ein Sondergebiet und zwei Wohnbauflächen vor. Für die in den Sonderbauflächen und den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich eine Gesamtsumme von 16.744 m² einschließlich der neuen Straßenflächen (GOP, Tab 14).

Damit sind insgesamt von Bodenversiegelungen von 16.744 m² auszugehen. Abzüglich der bestehenden Bodenversiegelungen ergeben sich zusätzlich 13.527 m² neue Bodenversiegelungen.

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 44.736 m² beträgt der Versiegelungsanteil dann ca. 30 %. Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch geplante Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht wie bisher erfüllen können. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen direkt bebaut/versiegelt wird.

c) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin als Hoffläche, Ackerland bzw. Gartenland genutzt würde.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z. B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Eingriffs/Ausgleichmethode – Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG –MV von 1999 durchgeführt (vgl. GOP Tab. 8). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die durch den B-Plan Nr. 17 ermöglichten Flächenversiegelungen in einer Größenordnung von 9.973 Flächenäquivalente anfallen.

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden überwiegend durch die Verrechnung mit einer externen Ökokontofläche im gleichen Naturraum bei Rostock-Nienhagen.

Nr.	Ersatzmaßnahme - Ökokonto -	Flächenumfang rechnerisch
E 5	Externe Kompensation auf einer Ökokontofläche der Landgesellschaft Mecklenburg–Vorpommern HRO 004 „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock Nienhagen“ Eine dauerhafte Sicherung des Teil-Flurstücks über die Landgesellschaft Ausgleichsfläche ist z. B. durch Grundbucheintrag sichergestellt.	22.698 m² Flächenäquivalent
	Summe Externe Kompensation E 5	22.698 m²

Tabelle 4 : Ersatzmaßnahme Schutzgut Boden für B-Plan Nr. 17

Mit der Ersatzmaßnahme E 5 im Ökokonto Rostock- Nienhagen können damit die Eingriffe, die durch das geplante Ferienhausgebiet entstehen, auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

10.2.1.4. Schutzgut Wasser

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Im Bearbeitungsgebiet gibt es nur einen periodischen Graben als Oberflächengewässer:

Derzeit entwässert das Oberflächenwasser des Bearbeitungsgebietes auf dem nach Nordwesten exponierten Gelände entsprechend der Geländetopographie nach Nordwesten. Eine Vorflut ist mit weiteren Gräben am Naturschutzgebiet vorhanden, die weiter in die Ostsee entwässern. Die Grundwasserstände des Bearbeitungsgebietes liegen, dies haben die Bohrungen ergeben, etwa 2 m unter Gelände.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse zu erwarten.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist durch die Überbauung des vorhandenen, periodisch wasserführenden Grabens geplant. Er wird auf einer Länge von ca. 65 m entfallen. Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelungen (ca. 13.527 m²) wird es aber zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen (siehe Kap. 10.2.1.3 Bodenhaushalt).

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch eine neue Regenwasserleitung (DN 600) durch die Erschließungsstraße des Baugebietes an ein vorhandenes Verbandsgewässer angeschlossen werden. Weitere Beeinträchtigungen sind

durch die Bautätigkeiten und den Betriebszustand des geplanten Ferienhausgebietes nicht zu erwarten.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die anfallenden unbelasteten Oberflächenwasser (Dach-, Straßenwasser und Fassadenwasser) werden zentral in den Leitungen gesammelt und über eine neue Anschlussleitung dem Verbandsgraben RHG 1 (DN 500) zugeführt.

Der Verbandsgraben erhält (vor der Einleitung in die Ostsee) eine kleine Rückhaltung die gleichzeitig der Vorklärung dienen soll.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung des Ferienhausgebietes folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen siehe unter Kap. 10.2.1.3 Bodenhaushalt.

10.2.1.5. Schutzgut Luft/Klima

a) Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet, bis auf die vorhandenen Hofgebäude, ein offenes Ostseenahes Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der ganzjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit).

Aufgrund der Landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bisher von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Verdunstung, Lufttemperatur etc.).

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung der Ferienhaussiedlung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des regionalen Klimas und der Luft sind durch den Eingriff voraussichtlich aber nicht zu erwarten.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine relativ niedrige Grundflächenzahl (nur die einzelnen Gebäude) und die geplante Ein– und Durchgrünung gelten als Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Klima.

10.2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die Lage des Bearbeitungsgebietes am Rande der Schutzgebiete des nahen Ostseestrandes (u. a. Naturschutzgebiet) geprägt. Gegenwärtig prägt im Ostteil eine strukturlose, weite Ackerfläche das Gebiet, die nur im Norden von einer Wallhecke eingerahmt wird. Die zentrale Fläche gehört mit seinen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, Bäumen, Wiesen- und Gartenflächen zum Landschaftsbereich des Dorfes Rosenhagen.

Der Südteil wird gegenwärtig von einer landwirtschaftlichen Nutzung und den angrenzenden neuen Ferienhäusern geprägt.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten, auch die Vorbelastungen durch die Gebäude und Ackerflächen würde bestehen bleiben.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch das geplante Ferienhausgebiet erheblich ändern.

Vorgesehen sind 14 Einzelgrundstücke mit Ferienhäusern und ein zentrales Servicehaus die zukünftig das Landschaftsbild prägen werden. Alle Gebäude sind für eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Für die Ferienhaussiedlung ist die Fällung von 3 Einzelbäumen und die Rodung eines Feldgehölzes von ca. 1.700 m² vorgesehen.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden teilweise durch den weitgehenden Erhalt der Wallhecke und einiger Einzelbäume gemindert. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sollen zusätzliche Eingrünungen der Ferienhaussiedlung durch die Bepflanzungsmaßnahmen A 2 – A 5 erfolgen (vgl. GOP).

Als weiterer Ausgleich für das Landschaftsbild und für die vorgesehenen Baumfällungen werden entlang der Erschließungsstraßen insgesamt 22 neue Straßenbäume gepflanzt.

10.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betroffen ist das Bodendenkmal Rosenhagen. Es handelt sich um Teile eines – „Frühneuzeitlichen Gutshofes“ der bis zum Endes des II. Weltkrieges dort Bestand hatte. Die Entwicklungsmaßnahmen sind auf diesen Flächen genehmigungspflichtig nach § 7 des Denkmalschutzgesetzt MV. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation möglicher Funde soll sichergestellt werden.

Neben der geschützten Wallhecke im Nordteil als Element der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 und im näheren Umfeld keine weiteren archäologischen Denkmale bekannt. Die vorhandene Wallhecke wird erhalten bzw. ergänzt.

10.2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

10.2.2.1. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner Veränderung der Nutzungen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofflächen kommen.

10.2.2.2. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 17 wird die Erstellung eines Ferienhausgebietes in einigen Baustufen erfolgen. Als erste Baustufe soll im Westen der Anschluss an die Dorfstraße gebaut werden. Neben der baulichen Erweiterung kommt es durch den An- und Abtransport der Baustoffe zu Verkehrsmengenänderungen, verbunden mit Lärmimmissionen. Das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere wird sich nachhaltig auf der Fläche verändern. Zu Beeinträchtigungen wird es vor und auch während der Bauphasen kommen.

10.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch durch geplante bauliche Erweiterungen von Siedlungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen so auszugleichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

10.2.3.1. Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen

Zusammengefasst erfolgt hier eine Darstellung der in den einzelnen Schutzgütern zugeordneten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Schutzgüter	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen
A) Mensch	- Aufgabe der Tierhaltung	
B) Pflanzen und Tiere	- Schutz wertvoller Baum– und Gehölzstrukturen während der Bauphasen durch Einzäunungen - Einrichtung von 2m breiten Wallhecken - Pufferstreifen - Baumschutz durch Festsetzungen - Begrünung von nicht überbaubaren Flächen - Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Bäume	- Anpflanzung von naturnahen Gehölzstrukturen als Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich des Ferienhausgebietes (A 2- A 5) - Anpflanzung von Straßenbäumen (A 1) - Artenschutzmaßnahmen Ersatz-quartiere Vögel (A 6 – A 8) - Artenschutzmaßnahme Bauzeitenregelungen (A 9 - A 10) - Vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF) für Gehölzanlage und Staudenfluren (E 1 - E 4)
C) Bodenhaushalt	- Schutz des Oberbodens (Bodenmanagement) - Anlage von Platz- und Wegeflächen in wasser-gebundener Bauweise	- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A 1- A 5) - Ersatzmaßnahme (E 5)
D) Wasserhaushalt	- Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen - Anlage von Platz- und Wegeflächen in wasser-gebundener Bauweise –	- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A 1- A 5) - Ersatzmaßnahme (E 5)
E) Luft- und Klimahaushalt	- Ein- und Durchgrünung des Ferienhausgebietes	
F) Landschaftsbild	- Schutz wertvoller Gehölzstrukturen während der Bauphasen - Baumschutz durch Festsetzungen - Wallhecken und Gehölz Neuanlagen	- Ausgleichmaßnahmen A 1 - A 5 (Gehölz- und Straßenbaumpflanzungen)
G) Kultur- und Sachgüter	- das vorhandene Bodendenkmal „Frühneuzeitlichen Gutshof“ wird vor den Erdarbeiten untersucht	

Tabelle 5: Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter für B-Plan Nr. 17

10.2.3.2. Ausgleichmaßnahmen (Zusammenfassung)

Nachfolgend wird zusammenfassend eine Übersicht der umweltrelevanten B-Plan-Festsetzungen mit den Schutz-, Grün-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegeben:

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m²/lfm
S1-3	Schutzmaßnahme		
S 1	Schutz der vorhandenen geschützten Strauchhecke im Norden während der Baumaßnahmen durch Abzäunung	Zaunanlage	135 m
S 2	Schutz der Einzelbäume im nördlichen Baufeld (SO 1) durch Abzäunung	Zaunanlage	20 m
S 3	Schutz der Einzelbäume im südlichen Baufeld (SO 3) durch Abzäunung	Zaunanlage	20 m
A 1-8	Ausgleichsmaßnahme		
A 1	Pflanzung von Einzelbäumen an den Planstraßen und Parkplätze, z.T. einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Einzelbäume (STU 18-20cm) Landschaftsrasen	22 Stück 800 m²
A 2	Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Nordwesten mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrasen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Landschaftsrasen Einzelbäume /Überhälter	800 m² 325 m² 4 Stück
A 3	Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Nordosten mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrasen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Landschaftsrasen Einzelbäume /Überhälter	800 m² 200 m² 2 Stück
A 4	Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Südosten mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrasen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Landschaftsrasen Einzelbäume /Überhälter	1.560 m² 450 m² 4 Stück

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m²/lfm
A 5	Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Süd mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Einzelbäume /Überhälter	350 m² 2 Stück
A 6	Nisthilfen für den Sperling (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1) Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern Zeitnahe Herstellung	Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden	1 SP der Fa. Schwegler oder Sperlingsmehrfachquartier der Fa. Hasselfeld
A 7	Nisthilfen für die Rauchschwalbe (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2) Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern Zeitnahe Herstellung	Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden	6 Rauchschwalbennisthilfen z.B. RSN der Fa. Hasselfeldt oder Typ Nr. 10 oder Nr. 10B der Fa. Schwegler
A 8	Nisthilfen für die Mehlschwalbe (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3) Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern Zeitnahe Herstellung	Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden	10 Mehlschwalbennisthilfen z.B. Mehlschwalbennest der Fa. Hasselfeldt oder Typ Nr. 9A, 9B oder Nr. 11 der Fa. Schwegler
E 1-5	Ersatzmaßnahme		
E 1	CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichs-maßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 130 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Stand-	Hecke (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	130 m 780 m²) 390 m²) 1.170 m²)

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m²/lfm
	orten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre		
E 2	CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichs-maßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 50 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Hecke (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	50 m 300 m²) 150 m²) 450 m²)
E 3	CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichs-maßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 200 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Stand-	Hecke (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	200 m 1.200 m²) 600 m²) 1.800 m²)

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m²/lfm
	orten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre		
E 4	CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichs-maßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen Auf dem Flurstück 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 260 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Hecke (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	260 m 1.560 m²) 780 m²) 2.340 m²)
E 5	Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“ HRO 004 : anteilige Verbuchung von Kompensationsäquivalenten über die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger)	Summe	22.698 m²/KFÄ

Tabelle 6 : Maßnahmenverzeichnis UB (vgl. GOP 2016)

Ergänzend werden im Grünordnungsplan (IPP 2016) Hinweise für grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan gegeben.

10.3. Zusätzliche Angaben

10.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 17 aktuell erarbeitet worden sind. Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

10.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich dem Kreis Nordwestmecklenburg, den Genehmigungsbehörden sowie der Stadt Dassow. Es sind folgende Monitoring- Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach dem Landesnaturschutzgesetz MV festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in Gehölzflächen bzw. die Lebensräume von best. Tierarten (nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist vom 1. März bis 31. September).
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und Ersatzmaßnahme A 1- A 5 (Straßenbäume, Gehölzpflanzungen) E 1- E 4 (Heckenneuanlage, Gehölzpflanzungen), E 5 (Ökokonto)
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 6 – A 8 (Nisthilfen für Vögel)

10.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet. Dabei werden die folgenden 3 Bewertungskategorien verwendet:

<u>Umweltverträglich:</u>

Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht fest-stellbare) nachteilige Umweltauswirkungen.

<u>Erhebliche Auswirkungen:</u>

Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich:

Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z. B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

Schutzgut	Bewertung
10.2.1.1 Mensch	Die Entwicklung eines neuen Ferienhausgebietes betrifft auch bauliche Veränderungen durch Abriss und Neubau sowie den Bau einer neuen Erschließung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch während der Bauphase wird es zu geringen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung im Ortsteil Rosenhagen kommen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.
10.2.1.2 Pflanzen und Tiere (Artenschutz)	Die vorhandenen Landschaftselemente wie Bäume, Wallhecke mit den Überhältern werden weitgehend in die Planung integriert und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Es kommt allerdings zum Verlust von ca. 3 Einzelbäumen im Bereich der neuen Erschließung. Ein Artenschutzgutachten (BIOPLAN 2015) hat ergeben, das vor allem Vogel- und Fledermausarten von den Eingriffen betroffen sind. Es werden neben Bauzeitenregelungen und Nistkästenhilfen u. a. auch vorgezogene (CEF) Artenschutzmaßnahmen (Gehölzflächen und Staudenflächenentwicklung) notwendig. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen u. a. Gehölzpflanzungen und Straßenbaumpflanzungen, werden die Baum- und Gehölzverluste teilkompensiert und ausgeglichen. Zusätzlich werden nördlich des B- Plangebietes CEF Maßnahmen als Heckenneuanlagen (E 1- E 5) mit zusammen 640 m Länge durchgeführt. Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kompensation für die Baum- und Gehölzverluste werden somit die Auswirkungen auf Flora und Fauna als erheblich eingestuft.
10.2.1.3 Boden	Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelungen (von ca. 13.527 m²) durch geplante Hoch- und Tiefbauten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Das Ausgleichserfordernis wurde für das geplante Ferienhausgebiet ermittelt und es werden entsprechende, z. T. externe, Ausgleichsmaßnahmen (A 1 – A 5) bzw. die Kompensation durch ein Ökokonto (E 5) festgesetzt.
10.2.1.4 Wasser	Ein Oberflächengewässer ist als Graben direkt durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes betroffen. Die im nordwestlichen Teil hohen Grundwasserstände werden voraussichtlich durch Gründungs- und Baumaßnahmen verändert und abgesenkt. Durch Bodenversiegelungen (vgl. Kap. 10.2.1.3) kommt es allerdings zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Das Oberflächenwasser des Ferienhausgebietes wird zukünftig über Kanäle und Gräben einem neuen Regenrückhaltebecken zugeführt und vorgeklärt in die Ostsee geleitet. Die bisher absehbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als weitgehend erheblich bewertet.

Schutzgut	Bewertung
10.2.1.5 Klima/Luft	Die ausgleichende Funktion der Grünland- und Ackerflächen mit Vegetation auf das Kleinklima gehen infolge der Entwicklung des Ferienhausgebietes auf heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren. Ausgleichend für das Klima wirken teilweise die geplanten Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft werden als umweltverträglich eingestuft.
10.2.1.6 Landschaftsbild	Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes im Nahbereich der Ostsee verändert, und es sind z. T. erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Vor allem durch den Neubau der 2-geschoßigen Ferienhäuser wird das Landschaftsbild dauerhaft verändert. Als Vermeidungsmaßnahmen sind auch Eingrünungen und Heckenneupflanzungen vorgesehen. Eine vorhandene Wallhecke und Einzelbäume werden über die Festsetzungen des B-Planes gesichert, Maßnahmen zur inneren Durchgrünung festgesetzt. Somit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild als umweltverträglich eingestuft.
10.2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Das Bodendenkmal Rosenhagen, Teile eines Frühneuzeitlichen Gutshofes, wird teilweise durch die neuen Bebauung überplant. Es sollen fachgerechte Bergungs- und Dokumentationsarbeiten vor Beginn der Erdarbeiten durchgeführt werden. Die im nördlichen Randbereich vorhandene Wallhecke bleibt als Element der historischen Kulturlandschaft erhalten bzw. wird entwickelt und in die Planung integriert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter werden als umweltverträglich eingestuft.

Tabelle 7 : Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Im Hinblick auf die intern und extern des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen des B- Planes Nr. 17 der Stadt Dassow zusammenfassend als **umweltverträglich** eingestuft.

11. Anhang

11.1. Rechtsgrundlagen

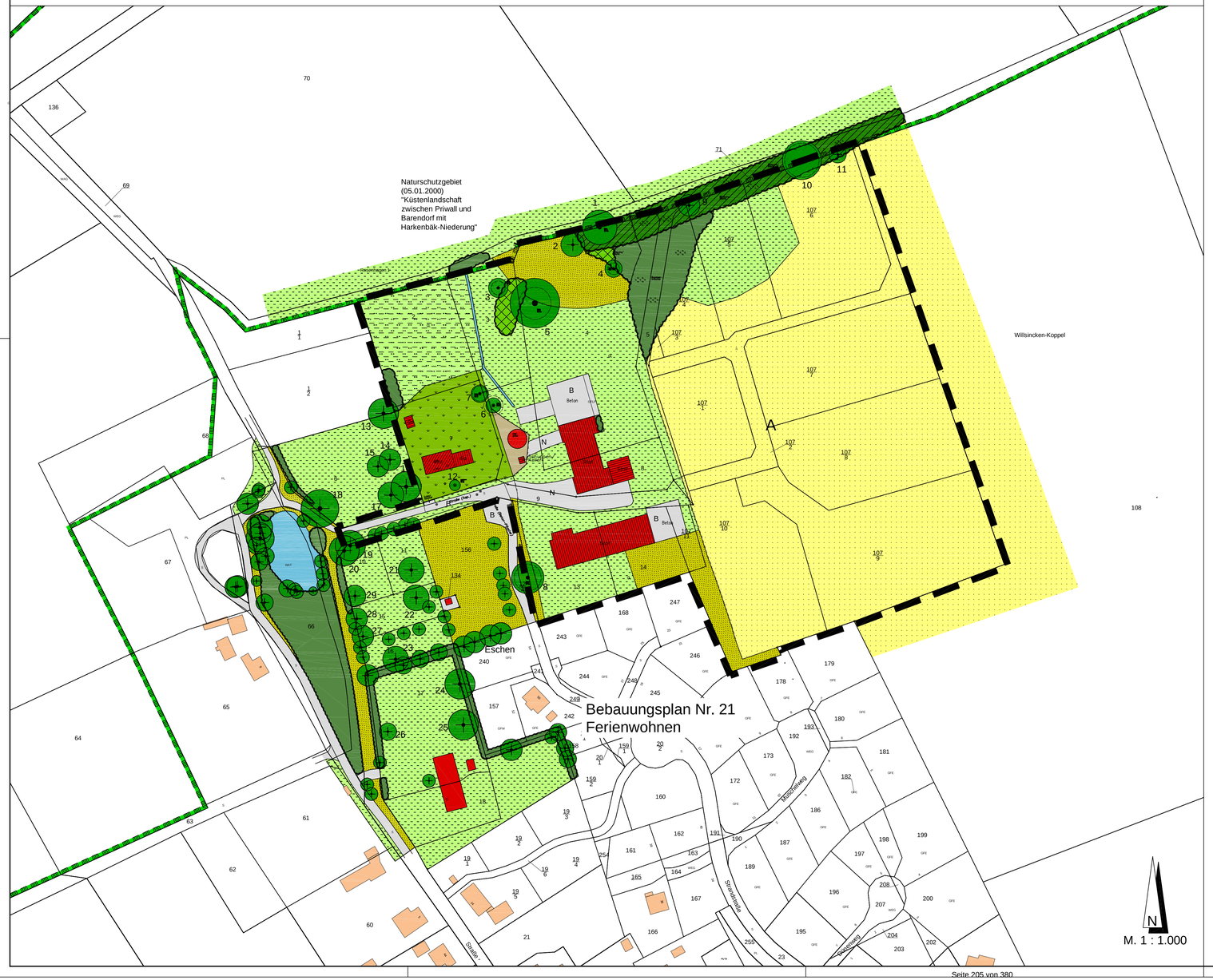
Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Für das Planungsgebiet in Dassow – Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Scheune“ der Stadt Dassow sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBL.Teil I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)	Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), letzte berücksichtigte Änderung: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).
Landesplanungsgesetz (LPlG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)* [*Die Änderungen Artikel 3 Nummer 1 bis 3, 5, 7 und 8 treten gemäß Artikel 9 mit Wirkung vom 1. Oktober 2009 in Kraft und sind ab dieser Fassung eingearbeitet.]
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)	Landesbauordnung Mecklenburg –Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 GVOBI. M-V S.102, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 509)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)	Bundeswasserstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3224) geändert worden ist

11.2. Quellenverzeichnis

- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2011): Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
- **Stadt Dassow (2015):** Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkense)-
- **IPP Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG (2016):** Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow
- **Bioplan (2015):** Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow
- **Grisar Bohrtechnik (2012):** Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow
- **Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (2008):** Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- **Uhle (2016):** FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) für den Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow
- **Zacharias Verkehrsplanung (2017):** Verkehrsuntersuchung zum geplanten Ferienhausgebiet mit angeschlossenem Hotel in der Stadt Dassow, Ortsteil Rosenhagen
- **Mahnel (2014):** Teillandschaftsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche
- **Mahnel (2015):** Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche
- **Bioplan (2015):** Artenschutzrechtliche Bewertung
- **Mahnel (2014):** FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne)
- **Grissar (2012):** Baugrunderkundung B 17
- **StALU Schwerin (2015 in Vorbereitung):** Managementplan zum FFH-Gebiet DE 2031-301
- **IPP (2016):** Grünordnungsplan zum B- Plan Nr. 17 der Stadt Dassow

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow
- Bestand -


Naturschutzgebiet
(05.01.2000)
"Küstenlandschaft
zwischen Priwall und
Barendorf mit
Harkenbäk-Niederung"
Bebauungsplan Nr. 21
Ferienwohnen
Eschen
Willsincken-Koppel
Straße
Straße
Straße

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow - Entwicklung -

N

M. 1 : 1.000

E1 Heckenneuanlage mit Staudensaum

E2 Heckenneuanlage mit Staudensaum

E3 Heckenneuanlage mit Staudensaum

E4 Heckenneuanlage mit Staudensaum

Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung"

Flurstücksgrenze

WA 2 o

WA 1 o

SO1 Ferienhäuser o

SO2 Ferienhäuser o

SO3 Ferienhäuser o

SO4 Hotel+ Ferienhäuser Teilbereich-1 o

SO4 Hotel+ Ferienhäuser Teilbereich-2

GFL A V + E

S1 S2 S3 S4 A1 A2 A3 A4 A5

WC Anlage

Zufahrt

Rosenhagen 1

Willsincken-Koppel

Straßenname

Nebengebäude

Straßenflächen

Baugrenze

Baulinie

Grundstücksgrenze

Versorgungsfläche (Löschwasser)

Naturschutzgebiet

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17

Zeichenerklärung

Bestand **Entwicklung**

Wald und Gehölze

- Einzelbaum
- Strauchhecke
- Dornenhecke
- Schutzstreifen
- Einzelbaumverlust
- Gehölzverlust

Grünflächen

- Staudenflur
- Landschaftsrasen (privat)
- S Schutzgrün
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Massnahmen

- A1 Ausgleichsmaßnahme mit Nummer
- S1 Schutzmaßnahme mit Nummer
- E1 Ersatzmaßnahme mit Nummer

Sonstige Planzeichen

- Gebäude

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow



STADT/GEMEINDE
Stadt Dassow
über Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

DATUM
24.03.2017

MASSSTAB
1:1.000

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.17 der Stadt Dassow

- Entwicklung -

Karte 2

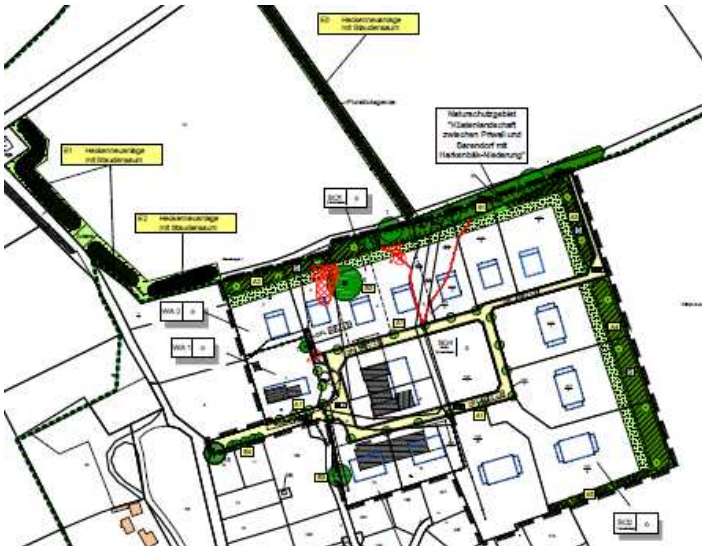
IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

P:\01 Projekte\2009\098 Arch. Hohaus-Hinz-Seifert, Dassow, Bebauungsplan Nr. 17\10 Pläne-CAD\Zeichnungen\2017-03-24 Dassow-Rosenhagen B-Plan 17 – GOP - Entwicklung.dwg

GRÜNORDUNGSPLAN - ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 –
-Nordöstliche Ortslage Rosenhagen-
STADT DASSOW - KREIS NORDWESTMECKLENBURG



Kommune : *Stadt Dassow*
-Der Bürgermeister-
Amt Schönberger-Land
Postfach 1152
23921 Schönberg

Auftraggeber : *Erschließungsgesellschaft Rosenhagen GbR*

Bearbeitung:

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 04 31 / 6 49 59 - 0
Fax: 04 31 / 6 49 59 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de
Dipl.-Ing. Peter Franck -Landschaftsarchitekt-
Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Sondergutachten: BIOPLAN – D. Hammerich
Artenschutzbericht Wernershagener Weg 8
24537 Neumünster
Entwurf: *Stand 24.3.2017*

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

1 **Einführung** 1

1.1 Planungsanlass 1

1.2 Lage und Größe des Gebietes 1

1.3 Planerische Grundlagen 4

2 **Bestand und Bewertung (einschließlich Vorbelastungen)** .....

2.1 Arten und Lebensgemeinschaften 13

2.2 Bodenhaushalt/Relief 19

2.3 Wasserhaushalt (Oberflächen– und Grundwasser) 20

2.4 Klima/Luft 21

2.5 Landschafts- und Ortsbild /Erholungsfunktion 21

2.6 Schutzgebiete, Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile 21

2.7 Gesamtbewertung 22

3 **Grünkonzept** 23

3.1 Zielsetzung/ Leitbild 23

3.2 Strukturkonzept 23

3.3 Maßnahmen der Grünordnung 24

4 **Eingriffsbewertung und Konfliktanalyse** 24

4.1 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften 31

4.2 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/Relief 32

4.3 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser 34

4.4 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Lufthaushalt 34

4.5 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild 34

4.6 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, geschützten Biotopen und kultur- 34
historisch bedeutsamen Landschaftsbestandteilen 34

4.7 Gesamtbewertung der Eingriffe 34

5 **Planung /Entwicklung** 35

5.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen 35

5.2 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen 35

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 35

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 37

5.4.1. Arten und Lebensgemeinschaften 37

5.4.2. Bodenhaushalt 42

5.4.3. Wasserhaushalt 43

5.4.4. Landschaftsbild....43

6 **Realisierung/Bauleitpläne**....44

6.1 Einarbeitung in den Bebauungsplan....44

6.2 Freiflächengestaltungsplan....48

6.3 Pflanzenauswahl....48

6.4 Gesetzliche Genehmigungen....49

6.5 Pflanzhinweise....50

6.6 Kostenschätzung....50

7 **Literaturhinweise**....54

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Übersicht der Besucherzahlen im detailliert untersuchten Bereich unter Berücksichtigung der Kumulation (MAHNEL 2015) 10
Tabelle 2: Wichtige Bäume im Bereich des B-Plan Nr. 17 14
Tabelle 3: Bedeutung der Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet B 17 (Stand 1.3.2013) und Zuordnung des Kompensationswertes (K) 15
Tabelle 4 : Potenziell im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow und im unmittelbaren Umfeld vorkommende Brutvogelarten 16
Tabelle 5 : Im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow in den Jahren 2009, 2010 und 2015 nachgewiesene Fledermausarten (BIOPLAN 2015) 17
Tabelle 6: Versiegelung im Plangebiet nach den Grundflächenzahlen einschließlich Nebenanlagen 25
Tabelle 7 : Versiegelungskompensation im Plangebiet (Stand 3.11.2014) 27
Tabelle 8 : Biotopverluste im Plangebiet B 17 (Stand 3.11.2014) 28
Tabelle 9 : Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich B 17 29
Tabelle 10: Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich B 17 29
Tabelle 11 : Gesamtkompensation 30
Tabelle 12: Abschließende Bilanzierung 30
Tabelle 13 : Baumverluste, Schutzstatus und Ausgleich durch die Realisierung 32
Tabelle 14 : Versiegelungsflächen des B-Plan Nr.17 33
Tabelle 15: Vermeidungsmaßnahmen für B-Plan Nr. 17 35
Tabelle 16: Artenschutzrechtliche Maßnahmen (BIOPLAN 2015) 38
Tabelle 17 : Externe Ausgleichsmaßnahme Boden- und Wasserhaushalt 42
Tabelle 18 : GOP- Maßnahmen, Inhalte und Einarbeitung in die Bebauungspläne 44
Tabelle 19 : Grünordnerische Vorschläge für Festsetzungen für den B-Plan Nr.17 45
Tabelle 20 : Gehölzartenliste 48
Tabelle 21 : Kostenüberschlag der öffentlichen Grünmaßnahmen B-Plan Nr. 17 50
Tabelle 22 : Maßnahmenverzeichnis Grünordnung für den B-Plan Nr. 17 51

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersicht des Bearbeitungsgebietes (M ca. 1: 25.000) 2
Abbildung 2: Umweltatlas MV: Schutzgebiet +NATURA 2000 Flächen (UMWELTATLAS MV 2010) 3
Abbildung 3 : Messtischblatt Rosenhagen 1888.... 3

Abbildung 4 : Landschaftsplan Stadt Dassow, Teil Nord, Ausschnitt Rosenhagen (MAHNEL 2014) 4
Abbildung 5 : Karte 3 der Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet DE 2031-3019
Abbildung 6 : Lageplan der Bohrpunkten (GRISSAR 2012, unmaßstäblich) 20
Abbildung 7 : Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen E1 - E4 (Neu).....41
Abbildung 8 : Lageplan der externen Ökokontofläche (HR-004) östlich von Rostock (UA MV 2017).....42

Kartenverzeichnis:

Karte 1: GOP Bestandskarte (M 1: 1.000)..... Anhang
Karte 2: GOP Entwicklungskarte (M 1: 1.000)..... Anhang

Anlage 1 : Artenschutzbericht (BIOPLAN 2015) …… **1-27**
Anlage 2 : FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) zum Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ (UHLE 2016) 1-46

1 Einführung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dassow, Kreis Nordwestmecklenburg, beabsichtigt in ihrem Ortsteil Rosenhagen die Entwicklung eines Ferienhausgebietes auf einem insgesamt ca. 4,5 Hektar großen Gelände, das z.T. als ehemalige Gutshoffläche und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche als Ackerland genutzt wird.
Vorgesehen ist ein Sondergebiet Ferienhäuser für Einzelhäuser mit max. 2- geschossiger Bebauung. Im Zentrum ist der Umbau einer ehemaligen Scheune zu einem Restaurationsbetrieb vorgesehen.

Der Entwurf des B-Planes sieht eine maximale Bebauung mit Nebenanlagen von ca. 30 % der Fläche vor. Neben einer ringförmigen Erschließungsstraße für 15 Grundstücke, ist auch eine Anbindung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln, in einen Verbandsgraben einzuleiten und eine Vorklärung vor der Einleitung in die Ostsee vorzusehen.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt über die noch herzurichtende westlich angrenzende Wegeverbindung zur Straße des Friedens.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen stellt gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetzt (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muss. Der vorliegende Grünordnungsplan (GOP) setzt sich, nach einer Landschaftsanalyse, mit den voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung auseinander und zeigt notwendige Vermeidungs-, Gestaltungs-, sowie Ausgleichsmaßnahmen auf. Dabei stellt der GOP eine wichtige fachliche Grundlage für den Umweltbericht dar.

Für den B-Plan Nr. 17 wurde dieser Grünordnungsplan erarbeitet, der auch die Belange der Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Mecklenburgischen Naturschutzgesetz abarbeitet.

1.2 Lage und Größe des Gebietes

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich am nordöstlichen Ortsrand von Rosenhagen, östlich der Straße des Friedens und unmittelbar nördlich angrenzend an die neu gebaute Ferienhaussiedlung des B-Planes Nr. 21. Die Fläche bildet die östlich gelegenen Wirtschaftshofflächen des ehemaligen Gutes in Rosenhagen.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt nördlich direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) **„Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“** mit einer Gesamtgröße von 580 Hektar (NSG - Verordnung vom 5.1.2000). Das Naturschutzgebiet umfasst die extensiven Grünlandflächen, die Harkenbekniederung, den Dünenwald, aber nicht die Teile des Strandes und die Wasserflächen der Ostsee (vgl. Abb. 2).

Teile des Naturschutzgebietes, der Dünenwald, der Strand und die ufernahen Wasserflächen der Ostsee befinden sich im FFH - Gebiet „**Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave**“ (DE 2031-301) mit einer Entfernung von ca. 250-

300 m nördlich von dem geplanten Ferienhausgebiet. Das FFH - Gebiet hat insgesamt eine Fläche von 3.568 Hektar, davon befinden sich ca. 805 Hektar auf dem Festland, der Rest ist Ostseewasserfläche.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst neben dem ehemaligen Stein-Stall, einem Wohnhaus, einer Holzscheune auch die östlich liegenden Ackerflächen, die fast die Hälfte des Plangebietes umfassen.
Das flache, leicht nach Osten ansteigende Gelände ist im Norden durch eine Wallhecke begrenzt. Die hofnahen Flächen werden derzeit extensiv durch Schafe beweidet. Im Nordosten befindet sich eine feuchte Weidefläche, die durch Binsen geprägt wird. Auf diesen hofnahen Grünflächen befinden sich einige Einzel- und Obstbäume.

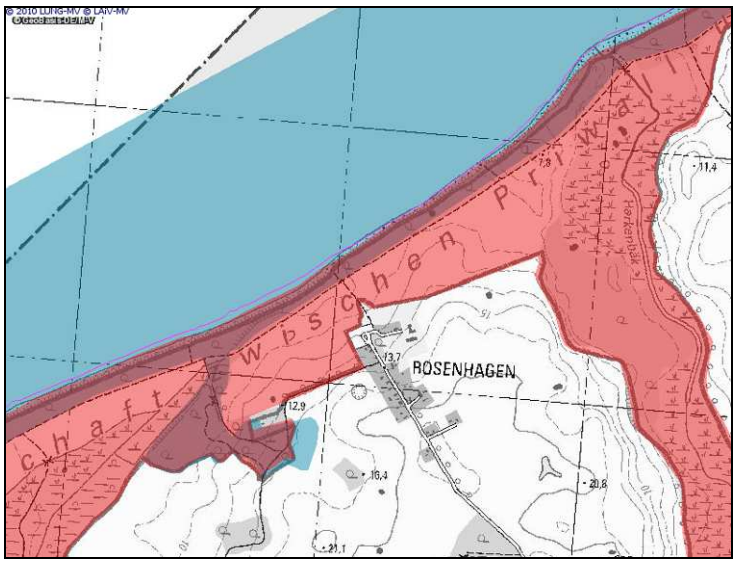
Naturräumlich gehört der Ortsteil Rosenhagen (als Teil des Stadtgebietes Dassow) zur Haupteinheit „Dassower Becken“, siehe hierzu auch LP „Stadt Dassow“ (MAHNEL 2012).

Das Relief des Gemeindegebietes in seiner heutigen Ausprägung im Wesentlichen durch weichseleiszeitliche Ablagerungen entstanden, die den älteren geologischen Untergrund überdecken.
Das Stadtgebiet von Dassow zeichnet sich durch strukturreiche, landwirtschaftliche Nutzflächen mit einem hohen Feldgehölz, Wallhecken- und ertragreiche, grundwassernahen Kulturböden aus.

Abbildung 1**: **Übersicht des Bearbeitungsgebietes (M ca. 1: 25.000)



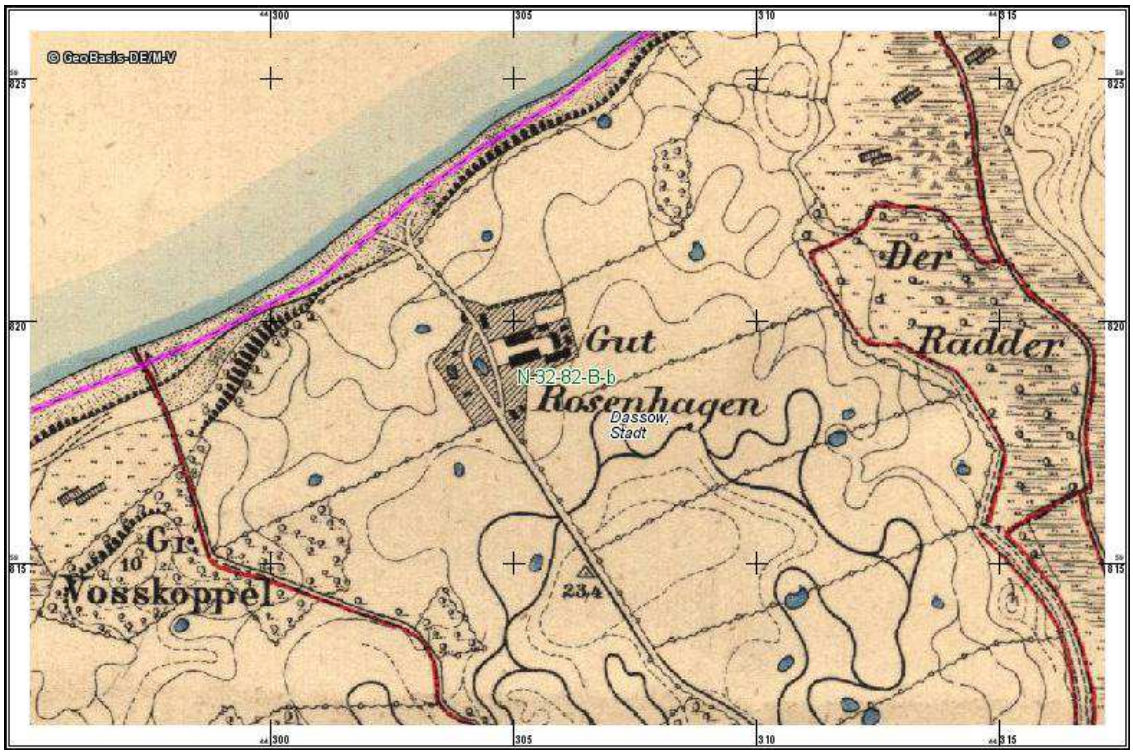
Abbildung 2: *Schutzgebiet + NATURA 2000- Flächen (UMWELTATLAS MV 2010)*



A) Rot =NSG Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung

B) blau = FFH -Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“
Das Plangebiet beinhaltet die Flächen des ehemaligen Gutes Rosenhagen. Dessen Ausdehnung und Gebäude sind auf einer historischen Karte von 1888 (Messtischblatt) dargestellt (Quelle: Geo BasisDE/MV)

Abbildung 3 : *Messtischblatt Rosenhagen 1888*



Auf der historischen Karte ist die Stellung des Scheunen und des Gutshauses westlich des Dorfteiches ablesbar. Außerdem sind zahlreiche Nebengebäude erkennbar. Die Bewirtschaftung als Ackerböden reichte damals bis zur Steilküste.

Im Bereich der Ortslage Rosenhagen bestand im Jahre 1704 nur eine Meierei, die zum Gut Harkensee gehörte. Diese war im Besitz der Familie von Bülow. Belegt ist, dass 1892 C.F. Hauswaldt das Gut für 450.000 Reichsmark vom Domänenrat Rettich kaufte. Damals hatte Rosenhagen 54 Einwohner. Im Jahre 1945 wurde das Gut enteignet und zum Teil aufgesiedelt. Das Gutshaus wurde zu DDR-Zeiten abgerissen (MAHNEL 2014).

1.3 Planerische Grundlagen

Folgende planerischen Grundlagen liegen für das Bearbeitungsgebiet vor:

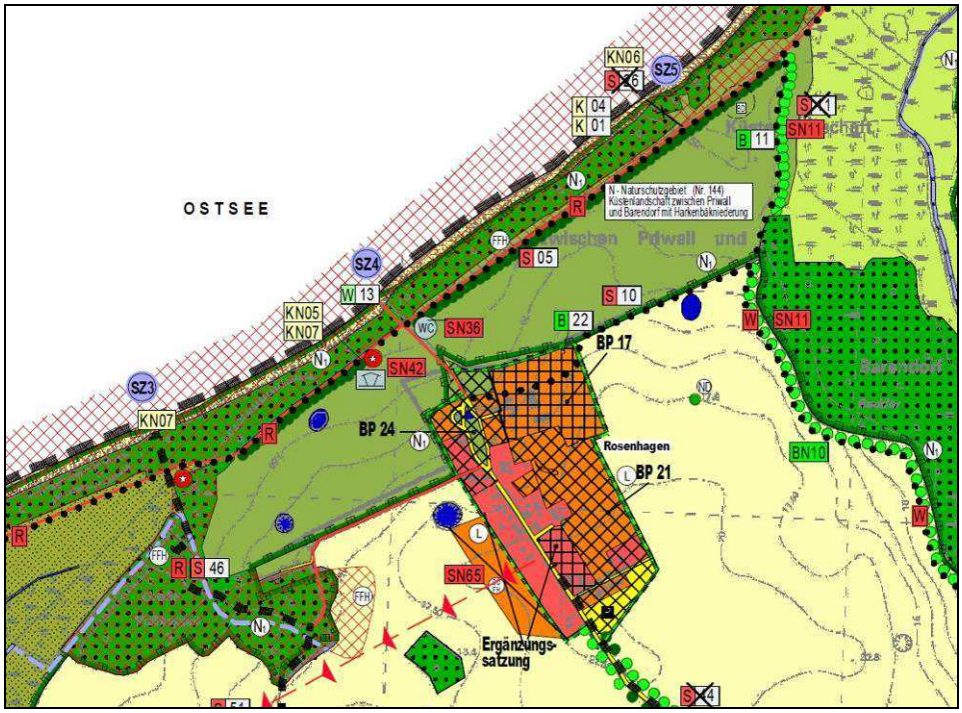
<u>Flächennutzungsplan der Stadt Dassow -Nordteil</u>
Der aktuelle Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow ist 2015 genehmigt worden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Bearbeitungsgebiet des B-Planes Nr. 17 als Sondergebiet Ferienhausgebiet enthalten.

<u>Landschaftsplan (LP) der Stadt Dassow -Teil Nord (MAHNEL 2014):</u>
Der Zielplan des LP enthält für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 17 folgende Darstellungen:

- Geplante Sondergebiet Ferienhäuser (B -Plan N 17)
- Geplanter Wanderweg Nr. S 10
- Erhalt von Wallhecken und Baumreihen
- Entwicklung des B-Plan Nr. 24
- Ausweisung eines LSG am Ortsrand Rosenhagen

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stimmen damit im Wesentlichen mit denen im B-Plan Nr. 17 verfolgten Zielen überein.

Abbildung 4 *: Landschaftsplan Stadt Dassow, Teil Nord, Ausschnitt Rosenhagen (MAHNEL 2014)*



FFH – Gebiet und FFH -Verträglichkeitsprüfungen

Der gesamte Küstenbereich im Bereich des Stadtgebietes der Stadt Dassow gehört zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301). Das FFH-Gebiet befindet sich nordwestlich von Rosenhagen in ca. 250 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Die Darstellung der dort vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt in Abbildung 6.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.
Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Planungen und Projekte der Stadt Dassow befinden sich zwar überwiegend in einer Entfernung von mehr als 300 m zum FFH-Gebiet, jedoch sind Auswirkungen auf den Küstenbereich und damit auf das FFH-Gebiet nicht auszuschließen, insbesondere durch die anzunehmende Erhöhung der Strand- und Badenutzung (MAHNEL 2014-2).

Parallel zur Aufstellung des Landschaftsplanes für den Nordteil der Stadt Dassow wurde für den Küstenbereich, in dem das FFH- Gebiet (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ von baulichen Entwicklungen tangiert wird, eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführt (vgl. MAHNEL 2014-2).

Für das FFH-Gebiet befand sich damals ein Managementplan in der Aufstellung. Im Rahmen der Aufstellung des Managementplanes für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave" wurden Kartierungen zwischen Frühjahr und Herbst 2013 durchgeführt. Diese Daten stellen den aktuellen Kenntnisstand dar und wurden daher in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung als Grundlage verwendet.

Gegenstand dieser Verträglichkeitsuntersuchung sind alle Planungen und Projekte der Stadt Dassow gemäß der Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee). Die bereits festgesetzten Maßnahmen zum Schutz des FFH- Gebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow wurden dabei berücksichtigt.

Die Stadt Dassow hatte ursprünglich eine Lenkung der Strandnutzung mit intensiv genutzten Bereichen und Bereichen ohne Nutzung vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wurde in der Endfassung darauf verzichtet. Die Stadt Dassow strebt nun prinzipiell eine Gleichverteilung der Strandbesucher an. Es erfolgt keine Besucherlenkung mehr zu Konzentrationspunkten (vgl. MAHNEL 2014-1).

Diese FFH-Verträglichkeitsuntersuchung diente auch als Grundlage für die Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Bereich der Stadt Dassow.

Im Ergebnis der vorangegangenen Betrachtungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurden intensive Abstimmungen mit den zuständigen Behörden geführt. Im Ergebnis wurde als Grundvoraussetzung für eine FFH-Verträglichkeit eine Reduzierung der Vorhaben und damit der geplanten Kapazitäten für notwendig erachtet (vgl. MAHNEL 2014-1).

Gleichzeitig wäre somit eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung für den zuvor in Frage gestellten Bereich Pötenitz und Rosenhagen gewährleistet. Die nun aufgegebenen Planungen bzw. reduzierten Kapazitäten bestimmter Vorhaben, sind in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH VU) ausführlich dargestellt.

Im Rahmen der FFH-VU wurden durch die vorgesehenen Planungen die potentiell gefährdeten Lebensraumtypen und Arten herausgearbeitet. Dabei wird insbesondere die Gefährdung der küstendynamisch sensiblen Lebensraumtypen, d. h. einjährige und mehrjährige Spülsaume und Primardünen durch die touristische Strandnutzung betrachtet.
Aufgrund der in der FFH-VU erfolgten Untersuchungen und Bewertungen wurden folgende Maßnahmen herausgearbeitet:

- Besucherinformation durch Informationstafeln und -broschüren sowie Hinweisschilder zur Sensibilisierung der Strandbesucher
- Verzicht auf eine mechanische Strandreinigung
- Ausgrenzung/ Einzäunung der Primardünen
- Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen
- Infrastrukturelle Einrichtungen zur Vermeidung von Nährstoffeintragen und Trittschäden in den Dünenbereichen
- Verbesserung der Ökologischen Gewässerdurchgängigkeit für den Fischotter im Zuge von Straßenbaumaßnahmen und Aufstellung von Hinweisschildern in Verbindung mit Geschwindigkeitsreduzierungen bei Einsetzen der Dämmerung an potentiellen Kreuzungen von Straßen und Gewässern entlang der K45 nördlich von Pötenitz

Zur Überprüfung der Bestände und Erhaltungszustände der Kastenlebensraumtypen, insbesondere der ein- und mehrjährigen Spülsaume sowie der Primardünen, ist ein Monitoring vorgesehen. Dabei ist das Monitoring geeignet, die Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen zu überprüfen. Werden die angestrebten Erhaltungszustände nicht erreicht und liegen die Ursachen für den Erhaltungszustand nachweislich nicht in der Küstendynamik, sondern in einer zu intensiven Strandnutzung, sind zusätzliche Risikomanagement-Maßnahmen zum Schutz der FFH-LRT erforderlich. Diese Maßnahmen werden ausführlich in der FFH-VU beschrieben.

Zusammenfassend kommt die Stadt Dassow zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Reduzierung der ursprünglich beabsichtigten Vorhaben und der Umsetzung der in der FFH-VU empfohlenen Maßnahmen zum Schutz der FFH-Lebensraumtypen, insbesondere im Strandbereich, erhebliche Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen bzw. der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden können. Auch nach Betrachtung der Summation mit bekannten Plänen und Projekten der Nachbargemeinden bestätigte die Stadt Dassow die FFH-Verträglichkeit (vgl. MAHNEL 2014-1).

Zur Beurteilung der Pläne und Projekte im Rahmen der FFH-VU, sind bei den jeweiligen Vorhabenträgern Informationen in Form von Fragebogen angefordert worden. Die Angaben zu den Kapazitäten und Konzepten wurden während der Bearbeitung entsprechend der aktuellen Kenntnisse ergänzt. Die Inhalte der Pläne und Projekte

wurden in Abstimmung mit den Vorhabenträgern zusammengetragen. Wurden keine Informationen seitens des Vorhabenträgers zur Verfügung gestellt, wurden die dem Amt Schönberger Land (ASL) vorliegenden Unterlagen genutzt.

In einer Tabelle 10 der FFH-VU sind dann die Vorhaben zusammengefasst worden, die maßgeblich Einfluss auf die touristische Entwicklung nehmen und somit Auswirkungen auf die Strandbereiche und FFH-LRT bewirken können. Neben den Projekten für Ferienanlagen sind das auch Vorhaben zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur wie Parkplätze, Strandversorgung etc. Ferienanlagen und veränderte Strandnutzungen.

Die Inhalte dieser Tabelle entsprechen den Auskünften und Informationen der Vorhabenträger und/ oder der Planer. Die Annahmen zu den voraussichtlichen Strandnutzern wurden selbständig getroffen.
Dabei ist zu beachten, dass die maximale Frequentierung und damit der „Worst Case“ mit einer hundertprozentigen Auslastung berücksichtigt wurden, so lange keine anderen gesicherten Daten aus verbindlichen Projekten vorliegen bzw. die reale Nutzung nicht bekannt ist.

Real werden nicht alle Besucher gleichzeitig den Strand besuchen, sondern auch andere Aktivitäten wie beispielsweise Wandern, Radfahren oder weitere Ausflüge unternehmen. Daher werden die jeweiligen Konzepte der Vorhaben berücksichtigt. Die Annahmen zu voraussichtlichen Strandnutzern der Vorhaben mit nach „innen“ gerichteten Aktivitäten werden daher reduziert (vgl. MAHNEL 2014-2).

In der Tabelle 10 der FFH-VU wurde das Vorhaben des B-Planes Nr. 17 als laufende Nr. 7 mit folgenden Zahlen berücksichtigt (MAHNEL 2014-2) :

Zusätzliche Tagesgäste:	25	Stück
Geplante zusätzliche Betten:	225	Stück
Größe des Plangebietes	3,9	Hektar
Nutzungszeitraum	ganzjährig	
Konzept: Betrieb einer Ferienanlage mit Ferienwohnungen, Hotelappartements (Selbstversorgung möglich), hotelbezogene Gastronomie, Zielgruppe: Familien, Personen ab 30 Jahren, Rentner, umfangreiche Nutzung der Eigentümer als Ferienwohnung, Kurzurlauber		
Annahme zusätzlicher Strandnutzer	250	Stück

Insgesamt wurden in der FFH-VU 685 zusätzliche Betten und daraus abgeleitet 710 zusätzliche Strandbesucher prognostiziert.

Als Auswirkungen des Vorhabens B-Plan Nr. 17 -Ferienwohnen werden in der FFH-VU (dort in Tabelle 11) explizit genannt:

- Zunahme von potenziell störender Erholungsnutzung;
- Frequentierung des Strandbereichs und damit sind Beeinträchtigungen von FFH – Lebensraumtypen (LRT) möglich.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Pläne und Projekte auf die Lebensräume und Arten, wurde auch eine Ermittlung vorhandener und zu erwartender Frequentierung der Strandbereiche und deren Auswirkungen prognostiziert:

In Auswertung der geplanten Bettenzahl und zusätzlichen Tagesgäste wurden in der FFH-VU Nutzungserhöhungen abgeleitet. Auf die Prognoseungenauigkeiten wurde dabei eingegangen.

Insgesamt wurde über Tabelle 12 und 13 der FFH-VU für den Bereich Rosenhagen ein Bestand von 498 und eine Annahme zusätzlicher Strandnutzer von 710 ermittelt. Damit wurde insgesamt von 1.784 künftigen Strandnutzern ausgegangen.

Hinsichtlich des jetzt gebauten großen Parkplatzes am Ortseingang von Rosenhagen wurde in der FFH VU festgehalten:
„Es kann davon ausgegangen werden, dass vorzugsweise Standorte mit großflächigen Parkplätzen angefahren werden. Inwiefern die geplanten Stellplätze tatsächlich zu einer Erhöhung der Tagesgäste führen würden, kann derzeit nicht belegt werden, wird jedoch anteilig angenommen. Möglicherweise würde sich mit der Erhöhung der Gäste aus den Ferienhausgebieten die Nutzung des Strandes so intensivieren, dass generell künftig sogar von einer Verringerung der anreisenden Tagesgäste, insbesondere in der Hauptsaison ausgegangen werden muss.
Dies gilt insbesondere für Rosenhagen, wo sich mit der Ausweisung des Parkplatzes am Ortsrand der Weg zum Strand verlängern wird."

Im Rahmen dieser FFH-VU wird bei einer durchschnittlichen zur Verfügung stehenden Strandfläche von 20 m² pro Person als mittleren Wert dieses in der o.g. Literaturquelle angegebenen Wertebereiches (17–25 m² pro Person) die ökologische Belastbarkeitsgrenze festgesetzt.
Bei Strandkapazitäten ab 20 m²/Person wird angenommen, dass die Beeinträchtigungen der sehr veränderlichen FFH-LRT (Spülsäume und Vordünen) sich nicht erheblich auf die FFH-LRT auswirken. Hier wird unter den Bedingungen einer „normalen" Strandnutzung, ohne die Ausweisung von Spielfeldern oder Flächen für Strandkörbe, davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen zu erwarten sind. Daher wird bei einem Wert von mindestens 20 m² pro Person oder mehr von einer naturverträglichen Strandnutzung, die auch in Vereinbarung mit den Zielen des übergeordneten Naturschutzes steht, angenommen.

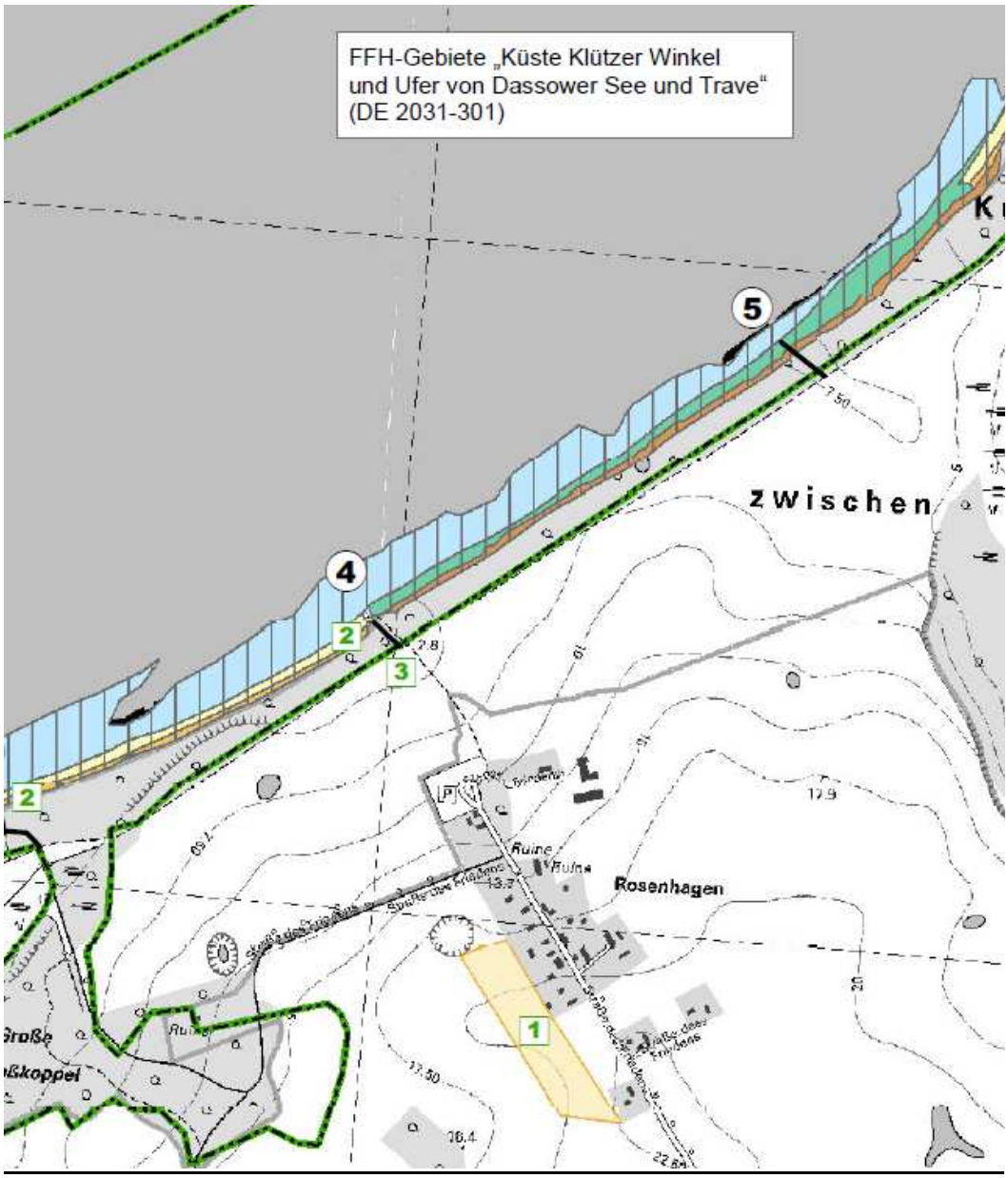
In Tabelle 15 der FFH-VU wurde eine Prognose der Strandnutzungsintensität auch für den Bereich Rosenhagen ermittelt.
Als Bestand wurde 62 m²/Person ermittelt, während sich in der Planung bei Berücksichtigung aller Projekte in Rosenhagen die zur Verfügung stehende Strandfläche auf 26 m²/Person reduziert.
Es wird deutlich, dass sich bei Umsetzung aller Vorhaben die Strandnutzung deutlich erhöhen würde. Eine naturverträgliche Strandnutzung wird erst ab einer durchschnittlich zur Verfügung stehenden Strandfläche von 20 m² pro Person angenommen (MAHNEL 2014-2).

In der FFH–Verträglichkeitsstudie werden projektbezogene Maßnahmen für alle örtlichen Projekte benannt. Für den B-Plan Nr. 17 werden in Verbindung mit dem B-Plan Nr. 21 (Ferienwohnen vorhanden) und B-Plan Nr. 24 folgende Maßnahmen in Bezug auf das FFH-Gebiet in Tabelle 17 der FFH VU benannt:

MASSNAHMEN
- Besucherinformation; - Verzicht auf eine mechanische Strandräumung; - Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen; - Kontrolle der Nutzungsrestriktionen; - Monitoring und Risikomanagementmaßnahmen
ZIELE Schutz der bestehenden FFH– LRT 1210, 1220, 2110, Uferschwalbenpopulation im Bereich der Steilküsten sowie Wasservogelansammlung im Bereich der Harkenbäkmündung würden weniger stark gestört werden

In der folgenden Abbildung sind die wesentlichen Ziele der FFH-VU in Rosenhagen dargestellt:

***Abbildung 5** :Karte 3 der Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet DE 2031-301 – Darstellung der FFH Lebensraumtypen und deren Erhaltungszustände sowie Empfehlungen von Maßnahmen (MAHNEL 2014)*



Aus der Abbildung 5, als Auszug der FFH Verträglichkeitsprüfung auf Flächennutzungsplanebene, sind im Bereich Rosenhagen die vorhandenen Strandzugänge als Nr. 4 + 5 dargestellt.
Bei den in Farbe dargestellten verschiedenen FFH-Lebensraumtypen wurden die jeweiligen Erhaltungszustände mit B-Gut dargestellt.
Außerdem wurden verschiedene Maßnahmen empfohlen:

- Reduzierung der Kapazitäten/Verzicht auf Planungen (Nr. 1 grün)
- Ausgrenzung/Einzäunung der Primärdünen bis zu 500 m beidseitig der Strandzugänge (Nr. 2 grün)
- Infrastrukturelle Einrichtungen -Sanitäreinrichtungen (Nr. 3 grün)- wurde bereits umgesetzt

Im Ergebnis der FFH-VU „Dassower Küste“ auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurden Vorhaben auch in Rosenhagen reduziert und Maßnahmen zum Schutz des FFH-Gebietes festgelegt (MAHNEL 2014).

Aktuelle NATURA 2000 Verträglichkeitsprüfungen 2015 (MAHNEL 2015)

Bei der aktuellsten FFH-Verträglichkeitsprüfung für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 im Ortsteil Pötenitz (MAHNEL 2015) wurden bereits die Vorhaben „Priwall-Waterfront“ B-Plan Nr. 33.05.00 der Hansestadt Lübeck (GFL 2015) und Ferienhausgebiet Barendorf-Süd B-Plan Nr. 25 der Stadt Dassow mit den vorliegenden Verträglichkeitsprüfungen beim Projekt in Pötenitz-Rosenhagen berücksichtigt.

Daher werden an dieser Stelle dessen Teilergebnisse über die aktuellen Kumulativen Beeinträchtigungen für Pötenitz/Rosenhagen hier zusammengefasst:

Beschreibung und Bewertung der kumulativen Beeinträchtigungen

Für den Strandbereich um Pötenitz und Rosenhagen liegt aktuell eine Strandfläche von etwa 64.520 m² vor. Aus dem Umkreis Pötenitz sind mit Einbezug der zusätzlichen Gästebetten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Dassow etwa 712 Personen pro Tag zu erwarten. Hinzu kommen etwa 502 Personen aus Rosenhagen. Nach Aussage der FFH-VU „Priwall Waterfront“ würden vom Priwall aus etwa 232 Personen pro Tag auch die Küstenbereiche nördlich von Pötenitz und Rosenhagen besuchen. Aus der FFH-VU „Barendorf-Süd“ ergibt sich hingegen, dass insbesondere durch die Harkenbäkmündung als natürliche Barriere und der bisher nicht ausgelasteten Strandkapazität kaum Besucher die Strandbereiche bei Rosenhagen und Pötenitz aufsuchen werden. Es kann daher nur mit einer geringen Besucherzahl aus diesem Bereich von etwa 10 % der Strandbesucher in Barendorf ausgegangen werden. Insgesamt liegen dort etwa 1.744 Personen vor, was etwa 175 Gäste ergibt, die auch den weiteren Weg nach Pötenitz/ Rosenhagen auf sich nehmen würden.

***Tabelle 1**: Übersicht der Besucherzahlen im detailliert untersuchten Bereich unter Berücksichtigung der Kumulation (MAHNEL 2015)*

Bereich	Zu erwartende Besucherzahlen pro Tag
Pötenitz	712
Rosenhagen	502
Priwall	232
Barendorf	175
Gesamt	**1.621**

Insgesamt würden somit im detailliert untersuchten Bereich bei Pötenitz etwa 1.621 Personen zu erwarten sein. Bezogen auf die Strandfläche würde sich eine Kapazität von etwa 40 m² ergeben. Dies liegt oberhalb der Belastungsgrenze. Somit können erhebliche Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebiets „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ durch Kumulation mit den Projekten „Priwall Waterfront“ und „Barendorf-Süd“ ausgeschlossen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Arten des Anhang II der FFH-RL und die Arten des Anhang I der VSch-RL sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Anteil der zusätzlichen Besucher mit dem Rad oder zu Fuß in den Küstenbereich bei Pötenitz wandert und es somit zu keiner erheblichen Erhöhung des KFZ-Verkehrs kommt. Auswirkungen durch die Kumulation, z. B. auf den Fischotter, können somit vernachlässigt werden.

Auch eine Zunahme der Besucher im SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wird als nicht erheblich betrachtet. Eine geringe Zunahme durch Radfahrer ist möglich, diese werden sich jedoch auf den bereits vorbelasteten Wegen aufhalten. Somit können erhebliche kumulierende Auswirkungen das SPA ausgeschlossen werden.

Aktuelle FFH- Verträglichkeitsprüfung aufgrund des verändertes Bettenangebot des B-Plans Nr. 17 und der reduzierten Strandbesucher (UHLE 2016)

Nach dem jetzigen Stand sind aktuell im B-Plan Nr. 17 ca. 175 Betten vorgesehen, bezogen auf ca. 59 Wohneinheiten. Insgesamt wären dies 50 Betten weniger, als bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung auf F-Planebene 2014 berücksichtigt wurde. Damals wurde noch mit ca. 225 Betten gerechnet. Die Reduzierung der Betten beruht auch auf einer Reduzierung der Wohneinheiten von damals ca. 70 WE auf heute nur noch 59 WE.

Auf dieser aktuellen Grundlage wurde eine aktuelle FFH- Verträglichkeitsprüfung durch das Büro UHLE durchgeführt. Dort wurde die Verträglichkeit des Vorhabens auf der Grundlage des aktuellen Managementplanes des FFH Gebietes und aktueller Geländebegehungen durchgeführt.

In der Tabelle 9 (Nr. 7) dieser FFH- Prüfung wird insgesamt auf der Grundlage der geplanten Bettenzahl von 175 Betten die zusätzlichen Strandbesucher mit 90 Personen angenommen. Dieser Anteilsberechnung von ca. 50 % Strandbesucher erfolgt aufgrund der Annahme, das als Zielgruppe des Projektes vor allem anspruchsvolle Großstädter erwartet werden, die zum Aktivurlaub im Nahbereich eintreffen und andere lokale und regionale Attraktionen nutzen.

Damit reduzieren sich bei insgesamt 5 betrachteten Vorhaben die pot. Strandbesucher für den Bereich Rosenhagen auf eine Gesamtsumme von 710 auf 550 Personen. Insgesamt stellte der Gutachter (UHLE 2016) fest :

Das Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow in der Ortslage Rosenhagen verursacht alleinig sowie unter Berücksichtigung anderer Vorhaben keine Verschlechterung der im detailliert untersuchten Bereich befindlichen Lebensraumtypen (LRT) und Zielarten und ist somit verträglich.
Die Reduktion möglicher Bettenkapazitäten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von ursprünglich 225 auf 175 wirkt sich dabei ebenso wie die Verlagerung von Parkmöglichkeiten in die südliche Ortslage als sehr positiv auf eine mögliche Belastung der maßgeblichen Ziellebensraumtypen „Einjährige Spülsäume“ und „Primärdünen“ aus. Eine Strandberäumung erfolgt nicht bzw. bleibt unter 10%.

***Erhebliche Beeinträchtigungen** von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) können aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung **ausgeschlossen** werden, da*

1. *Das Projekt selbst nicht dazu geeignet ist, in den Teilflächen der betroffenen LRT Beeinträchtigungen hervorzurufen*
2. *Das Projekt nicht auf andere LRT-Teilflächen wirkt*
3. *Andere Projekte, außer die unter Punkt 7 überprüften nicht auf die Teilfläche wirken auf denen das Projekt Bebauungsplanes Nr. 17 wirkt – somit keine Kumulationswirkung.*
4. *Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes maßgeblicher Ziellebensräume führen*
5. *Zielarten und deren Habitate nicht betroffen sind.*

Der Nahbereich des Strandzugang 4 bei Rosenhagen selbst ist derzeit als Intensivstrand ohne erkennbare Spülsaumvegetation zu bewerten. Nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen sind aufgrund des natürlichen Besucherverhaltens die gut ausgebildeten Bereiche in größerer Entfernung, welche dem gleichen Teil-Lebensraumtyp zugeordnet sind. Die Intensivstrandnutzng bleibt insgesamt gem. Bewertungsschema für FFH-LRT unter 25%. Die erforderliche Artenanzahl und Biotopausbildung und damit der derzeit vorhandene Erhaltungszustand „B“ kann aufgrund der Biotopgröße immer erreicht werden.

Naturschutzgebiet

Unmittelbar nördlich angrenzend an das B-Plan Gebiet Nr. 17 befindet sich das Naturschutzgebiet **„Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“** mit einer Gesamtgröße von 580 Hektar (NSG - Verordnung vom 5.1.2000). Das Naturschutzgebiet umfasst die extensiven Grünlandflächen, die Harkenbekniederung, den Dünenwald, aber nicht die Teile des Strandes und die Wasserflächen der Ostsee (vgl. Abb. 2).
Angrenzend an das Plangebiet befinden sich extensiv beweidete Grünflandflächen.

Landschaftsschutzgebiet

Innerhalb des Planungsraumes für den Landschaftsplan Stadt Dassow Nordteil befinden sich derzeit keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete.
Die Ausweisung des Küstenraums als Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“ ist vorgesehen. Im Landschaftsplan wird eine Abgrenzung, welche sich an den Grenzen des einstweilig sichergestellten LSG von 1998 orientiert, vorgenommen. Die derzeitige bauliche und naturräumliche Situation wurde dabei berücksichtigt. Die Darstellung entspricht somit einem Vorschlagsgebiet für das LSG.

2 Bestand und Bewertung (einschließlich Vorbelastungen)

Eine Bestandsaufnahme wurde in Form einer Biotoptypenkartierung im Jahre 2011 für das Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Karte 1 - Bestand (vgl. Anlage Maßstab 1:1.000) dargestellt.

2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Bestandsbeschreibung
Das Plangebiet wird heute im Zentrum und im Norden landwirtschaftlich als Extensiv-Grünland genutzt. Die Grünlandfläche ist im Norden durch eine Wallhecke mit alten Überhältern eingefasst. Dazwischen stehen auch einige alte Laub- und Obstbäume.
Die Wallhecke mit den Überhältern stellt im Zusammenhang mit der Dauergrünlandfläche und deren im westlichen Teil hohen Grundwasserständen wertvolle Lebensräume, z.B. für Vögel und Insekten, dar. Auch aus Sicht des Bodenschutzes sind die Dauergrünlandflächen positiv zu bewerten. Sie werden meist als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.
Der östliche Teil des Plangebietes wird heute intensiv als Ackerfläche genutzt und ist Teil eines größeren Schlages in der freien Feldflur (siehe Karte 1- Bestandsplan).

Ackerfläche (ACL)
Der östliche Teil des Bearbeitungsgebietes besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche auf lehmigen Boden, die Teil eines größeren Schlages ist und auf der unterschiedliche Feldfrüchte angebaut werden.

Artenarmes Frischgrünland (GMA)
Im nördlichen Teil der Ackerfläche und auf den die Hofgebäude umgebenden Flächen befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen, die als Dauerweiden genutzt werden und ein übliches Pflanzenspektrum mit geringem Kräuteranteil aufweisen.
Die Dauergrünlandflächen um die Hofstelle werden als Weide genutzt und zeichnen sich meist durch eine artenarme, von Gräsern dominierte Vegetation aus. Stellenweise treten kleinflächig auch Feuchtezeiger, wie Weißes Straußgras oder Knickfuchsschwanz auf. Insgesamt handelt es sich um eine Weidelgras- /Weißklee-Weide. Die Beweidung erfolgt kleinteilig durch Schafe, Extensivrinder und Enten.

Sonstiges Feuchtgrünland (GFD)
Im nordwestlichen Teil des Bearbeitungsgebietes befindet sich ein gestörtes Feuchtgrünland, das mit Schafen beweidet wird. Neben verschiedenen Feuchtezeigern (wie z.B. Hahnenfuß, Wiesenschaumkraut) sind vor allem Flatterbinsen vertreten.

Staudenfläche frischer Standorte (OGD)
Brachfläche der Dorfgebiete, als verstreute kleinteilige Flächen mit z.T. unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Rainfarn, Gr. Brennnessel). Es handelt sich um unbeweidete Staudenfluren, Hochstauden und Gräser.

Hausgarten, Siedlungsfläche (PG)
Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit einer Gartenfläche. Der Ziergarten weist neben einer Rasenfläche mit Campingwagen wenige Gehölz-Strukturen auf.

Kleingewässer (SE) (geschützt nach § 20 NatSchAG M-V)
Dorfteich außerhalb des Bearbeitungsgebietes, mit Schilfvegetation und Amphibienbestand. Nährstoffreiche Ausprägung.

Periodischer Graben (FGY)
Zeitweilig trockenfallender Graben auf dem Hofgelände, gering wasserführend, begleitende Uferstauden, gehölzfrei.

Gehölzfläche-/Laubgebüsch (BLM) (geschützt nach § 20 NatSchAG M-V)
Innerhalb der Weidefläche hat sich ein Schlehen-Weißdorngebüsch entwickelt. Am Rande des ehemaligen Wirtschaftshofes ist auf einer ehemaligen Wegeparzelle ein Brombeergebüsch entwickelt.

Strauchhecke (BHS) (geschützt nach § 20 NatSchAG M-V)
Feldhecke am Nordrand des Bearbeitungsgebietes angrenzend an das NSG. Deutliche Ausprägung eines Walles nach Norden. Einige Überhälter begleiten und prägen die Feldhecke. Vorhandene Straucharten: z.B. Schlehe, Holunder, Weißdorn.

Einzelbäume
Im Bearbeitungsgebiet sind insgesamt 21 Einzelbäume vorhanden und in Karte 1 dargestellt, davon ist ein Großteil als ortsbildprägend einzustufen. Bei dem überwiegenden Teil handelt es sich um Einzelbäume der ehemaligen Hofanlage, aber auch um Heckenüberhälter (Eichen, Birken) sind vorhanden. Nachfolgende Tabelle 1 beschreibt die kartierten Einzelbäume, die im Bearbeitungsgebiet als tlw. betroffen gelten können.

Tabelle 2: *Wichtige Bäume im Bereich des B-Plan Nr. 17*

Baum-nummer	***Deutscher Name***	***Stammumfang*** **(in cm):**	***Kronen-durchm.*** **(in m):**	***Hinweise***	***Baumschutz***
1	Stieleiche	125/128/131/135/	16	4 - stämmig, l. Schäden	ja[2]+[3]
2	Weißdorn	45/40/25/23/21	11	5 - stämmig	ja [3]
3	Birnbaum	226	9	vital , trotz Hohlstamm	nein
4	Birnbaum	235	8	vital , trotz Hohlstamm	nein
5	Baumweide	131/141/125/157	23	8-stämmig, l. Schäden	ja[2]+[3]
		156/163/163/172			
6	Winter-Linde	109	7		ja[2]+[3]
7	Baumweide	125	8	Kopfbaum	ja[2]+[3]
8	Gemeine Esche	213	15		ja[2]+[3]
9	Weißdorn	94	10		ja [3]
10	Stieleiche	255	18		ja[2]+[3]
11	Stieleiche	109	8		ja[2]+[3]
12	Vogelkirsche	70	5		nein
13	Roßkastanie	280	12		ja[2]+[3]
14	Gemeine Esche	215	11		ja[2]+[3]
15	Gemeine Esche	230	10		ja[2]+[3]
16	Gemeine Esche	234	10		ja[2]+[3]
17	Gemeine Esche	225	11		ja[2]+[3]
18	Hybridpappel	471	18		ja[2]+[3]
19	Hybridpappel	255	13		ja[2]+[3]
20	Hybridpappel	250	14		ja[2]+[3]
21	Gemeine Esche	282	12		ja[2]+[3]

[2] gesetzlicher Baumschutz nach NatSchAG M-V = Stammumfang ab 100 cm

[3] kommunaler Baumschutzsatzung Stadt Dassow v. 16.3.2004 = Stammumfang ab 80 cm, keine Obst- und Nadelbäume

Von den 21 Einzelbäumen handelt es sich bei 18 Bäumen um besonders geschützte Bäume, da sie einen Stammdurchmesser von über 80 cm aufweisen. Ausgenommen davon sind die beiden Obstbäume.

In der folgenden Tabelle werden die im Bearbeitungsgebiet des GOP vorhandenen Biotoptypen 4 Wertstufen zugeordnet:

***Tabelle 3**: Bedeutung der Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet B 17 (Stand 1.3.2013) und Zuordnung des Kompensationswertes (K)*

Code	***Biotoptyp***	***Biotop-schutz NatSch AG M-V***	***Flächen-größe in m²***	***Bedeutung /Wertstufe***	***Kompensation serfordernis (K)***
ACL	Ackerflächen		22.551	1 - Gering	1
BB	Einzelbäume			3 - Hoch	1-9
BLM	Gehölzflächen/Laubgebüsch	§ 20	1699	3 - Hoch	6
BHS	Strauchhecke	§ 20	937	3 - Hoch	6
FGY	Periodischer Graben		70	2 –Mittel	3
GMA	Artenarmes Frischgrünland		8.756	2 –Mittel	2
GFD	Sonstiges Feuchtgrünland		2.241	2 –Mittel	3
PG	Hausgarten		2.164	1 - Gering	1
SE	Kleingewässer	§ 20	(744)	3 - Hoch	4
OBD	Staudenfläche fr. Standorte		2.598	2 - Mittel	2
ODE	Einzelgehöft - Hochbau		1.338	0	0
ODE-b	Einzelgehöft –Betonfläche		1.474	0	0
ODE-n	Einzelgehöft –Naturstein		657	0	0,1
OSM	Baulagerfläche		252	0	0,1
	Summe		**44.737**		

Die Bewertung erfolgt biotopbezogen in Anlehnung an die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“. Damit ist auch eine gute Übertragbarkeit für die untere Ebene der lokalen Bauleitplanung gegeben. In die festgelegten Wertstufen von 0 bis 4 gehen alle wesentlichen Kriterien für die Biotopqualität ein. In der Regel haben Biotope der gleichen Obergruppe auch gleiche Wertstufen. Nur in Ausnahmefällen schwanken diese um eine Wertstufe. In diesem Falle wurde die höhere Wertstufe gewählt. Die Einstufung in Wertstufen erfolgte nach dem Landschaftsplan (LP) der Stadt Dassow (MAHNEL 2014). In der letzten Spalte der Tabelle wird auch eine Zuordnung des K-Wertes (Kompensationserfordernis) der einzelnen Biotoptypen. Die Einstufung wurde eng an der Bewertung des benachbarten B-Plan Nr. 21 (MAHNEL 2009) orientiert.

Geschützte Biotope

Aus der Tabelle 3 und der Bestandskarte des Grünordnungsplanes (GOP) geht hervor, dass im Bearbeitungsgebiet auch kleinflächig geschützte Biotope vorhanden sind. Diese sind im Einzelnen:

- Die Wallhecke am Nordrand (nach § 20 NatSchAG M-V)
- Die Gehölzflächen vor allem das Schlehen-Weißdorn Gebüsch (nach § 20 NatSchAG M-V)
- Der Dorfteich als Kleingewässer (nach § 20 NatSchAG M-V) –benachbart

Fauna /Tierwelt

Um die faunistische Ausstattung des Bearbeitungsgebietes besser beurteilen zu können, wurden für das ganze B-Plan Gebiet zwischen 2009 und 2015 Erhebungen durchgeführt und ein Artenschutzbericht (ASB, BIOPLAN 2015, siehe Anhang) angefertigt.

Im Artenschutzbericht wurden die Tiergruppen **Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse** vor dem Hintergrund des Artenschutzes besonders analysiert (vgl. BIOPLAN 2015 ARTENSCHUTZBERICHT im Anhang):

Vorkommen europäisch geschützter Arten können im gesamten Plangebiet aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) erwartet werden. Außerdem liegt das Plangebiet am Rande eines Schwerpunktvorkommens der Haselmaus in Schleswig-Holstein. Allerdings wird ein aktuelles Vorkommen der Art im B-Plangebiet derzeit ausgeschlossen. Etwas außerhalb grenzt ein stark verlandeter und beschatteter Dorfteich an, in dem möglicherweise europarechtlich geschützte Amphibienarten auftreten können, die dann das B-Plangebiet als Sommerlebensraum oder Überwinterungsplatz nutzen.

Vögel:

Das Plangebiet ist mit seinem unmittelbaren Umfeld als ausgesprochen artenreicher Vogellebensraum einzuschätzen. Insgesamt kann hier ein ***potenzielles Brutvogelinventar*** *von* ***bis zu 58 verschiedenen Arten*** *angenommen werden, von denen während der vier über insgesamt sechs Jahre verteilten Freilanderhebungen immerhin 44 konkret nachgewiesen werden konnten. Zwei von ihnen (Fasan und Haustaube) unterliegen als Neozoen nicht dem Schutz des § 44 (1) BNatSchG. Unter den übrigen 55 Arten ist mit dem* ***Wiesenpieper*** *(mehrere Revierpaare außerhalb im NSG) eine in Mecklenburg-Vorpommern aktuell stark gefährdete Art (vgl. VÖKLER et al. 2014) vertreten. Ferner treten mit* ***Feldlerche*** *(zahlreiche Brutpaare im NSG und auf den Ackerflächen des PG),* ***Baumpieper*** *(zwei bis drei BP im Übergangsbereich zum NSG und außerhalb am Rande des parkartigen Waldbestandes),* ***Braunkehlchen*** *(potenziell vorkommend),* ***Feldsperling*** *(mind. ein Brutpaar im Wohnhaus am westlichen Rand des PG) und* ***Gimpel*** *(1-2 Brutpaare in den dichten Sukzessionsgehölzen am Nordrand und im parkartigen Gehölzbestand außerhalb im Südwesten)* ***fünf aktuell gefährdete Arten*** *(potenziell) auf.*
Neuntöter *und* ***Sperbergrasmücke*** *zählen darüber hinaus zu den besonders zu schützenden Arten des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie.*

Tabelle 4 : Potenziell im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow und im unmittelbaren Umfeld vorkommende Brutvogelarten

Fasan, Wachtel, *Haus- und Ringeltaube, Bunt-* und Kleinspecht, *Kuckuck,* ***Feldlerche (RL MV 3), Wiesen- (RL MV 2)*** *und* ***Baumpieper (RL MV 3)***, *Wiesenschafstelze (RL MV „V"), Bachstelze, Rauch- und Mehlschwalbe (beide RL MV „V"), Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen*, **Braunkehlchen (RL MV 3),** *Haus- und Gartenrotschwanz,* Nachtigall, Sprosser, *Amsel, Singdrossel, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter,* **Sperber-** (***Anh. I EU-VSRL),*** *Klapper-, Dorn-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Fitis, Zilpzalp, Grauschnäpper,* Schwanzmeise, Sumpf-, Weiden- (RL MV „V"), *Blau- und Kohlmeise*, Gartenbaumläufer, Kleiber, *Star,* Pirol, ***Neuntöter (RL MV „V", Anh. I EU-VSRL)***, Elster, Eichelhäher, *Rabenkrähe,* ***Haus- (RL MV „V") und Feldsperling (RL MV 3),*** *Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Girlitz, Karmingimpel, Bluthänfling (RL MV „V"),* ***Gimpel (RL MV 3),*** *Grau- (RL MV „V")* und *Goldammer (RL MV „V").*

Bei der Freilandbegehung nachgewiesene Arten werden kursiv, wertgebende Arten sind ***fett*** *dargestellt*

Kurzbewertung: Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist sehr arten- und individuenreich ausgebildet. Es treten aufgrund der heterogenen Geländestruktur und der besonderen Lebensraumressourcen wie verfallene Gebäude, Altbaumbestände und alte Hecken am Rande eines Naturschutzgebietes zahlreiche gefährdete oder besonders geschützte Arten des Anhangs I der EU-VSRL auf. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als hoch (zweithöchste Wertstufe in einem fünfstufigen Bewertungssystem: II) einzuordnen.

Nachtrag Vögel (2016): Im Spätsommer 2016 wurde die Schleiereule (*Tyto alba)* im tlw. offenen Scheunengebäude entdeckt. Sie wird im Artenschutzbericht nachgeführt. Als Ausgleichsquartiere werden vom Gutachter 2 Eulenkästen vorgeschlagen.
Nach der Roten Liste MV (2003) der Vögel ist sie in Kategorie 3 Art gefährdet.

Fledermäuse

Während der insgesamt vier abendlichen Fledermauserfassungen in den Jahren 2009, 2010 und 2015 wurden im B-Plangebiet lediglich drei Arten, nämlich die Zwerg- (Pipistrellus pipistrellus) und die Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) sowie der Große Abendsegler (Nyctaus noctula) nachgewiesen. Die ersten beiden Arten gelten als typische Dorffledermäuse und sind in Mecklenburg-Vorpommern auf der mittlerweile veralteten Roten Liste (Labes et al. 1991) als potenziell gefährdet (RL-Kategorie 4: Zwergfledermaus) bzw. als gefährdet (RL M.-V.: 3 Breitflügelfledermaus) eingestuft. Der Große Abendsegler ist im Gegensatz zu den beiden erstgenannten Arten eine typische Waldfledermaus und wird als gefährdet (RL M.-V.: 3) geführt. Alle zählen in Mecklenburg-Vorpommern zu den weit verbreiteten, vergleichsweise häufigen und recht anpassungsfähigen Arten.

Da die aktuelle Rote Liste mittlerweile über 20 Jahre alt ist (Erscheinungsjahr 1991!), kann sie jedoch kaum mehr als sichere Bezugsquelle herangezogen werden. Während von der Breitflügelfledermaus nur wenige Kontakte verzeichnet werden konnten und der große Abendsegler lediglich bei zwei hohen Überflügen über das Gebiet beobachtet werden konnte und keinen tieferen Bezug zu diesem aufweist, besetzen mehrere Männchen der Zwergfledermaus bis zu sechs Balzreviere im PG (vgl. Abb. 4 des ASB). In jedem Balzrevier findet sich auch immer mindestens ein Balzquartier, in das die balzenden Männchen die mitunter mehreren Weibchen hineinlocken und in denen dann die Paarung stattfindet. Die vollständige Ausnutzung der verfügbaren Ressourcen und damit sehr hohe Dichte der Reviere deutet daher auf eine nahes Großquartier (Wochenstube oder Winterquartier) hin, da Zwergfledermaus-Männchen ihre Balz- oder Paarungsreviere bevorzugt dort etablieren, wo die Antreffwahrscheinlichkeit für Weibchen besonders hoch ist. Dies ist insbesondere in der Nähe von Großquartieren oder entlang von regelmäßig genutzten Flugstraßen der Fall.
In den alten, für den Abriss vorgesehenen Gebäuden kann nach den vorliegenden Erkenntnissen eine Großquartiernutzung von Fledermäusen (Wochenstuben, Winter- und Zwischenquartiere) ausgeschlossen werden.
Nachfolgende Tabelle beschreibt die 4 potenziell vorkommenden Fledermausarten:

Tabelle 5 : Im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow in den Jahren 2009, 2010 und 2015

nachgewiesene Fledermausarten (BIOPLAN 2015)

RL MV: Gefährdungsstatus in Mecklenburg-Vorpommern (Labes et al. 1991) ,
Gefährdungskategorien: 3: gefährdet 4: potenziell gefährdet FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt: IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Fledermausart	*RL MV*	*FFH-Anh.*	*Vorkommen im UG*
Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*	**3**	**IV**	**+** Gelegentliche Nachweise jagender Einzeltiere über den von Schafen beweideten Flächen rund um das zentrale Hofgebäude. Keine Gro0quartiere im B-Plangebiet. Keine essentiellen Jagdhabitate. In den Gebäuden ist jedoch grundsätzlich eine Tagesquartiernutzung möglich**.**
Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*	**4**	**IV**	**+** Ausgedehnte Jagd- und ausdauernde Balzaktivitäten sowie hohe Dichte von Balzrevieren der Männchen (s. Abb. 1). Wochenstubenquartier dürfte im angrenzenden Siedlungsraum liegen. Keine sommerliche Großquartier- oder Winterquartiernutzung. Keine essentiellen Jagdhabitate. Insgesamt günstige Lebensbedingungen für die häufigste Fledermausart Mecklenburg-Vorpommerns**.**
Rauhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*	**4**	**IV**	**pot.** Möglicherweise im Frühjahr und im Herbst während der Migrationsphase im Gebiet auftretend. Großquartiere unwahrscheinlich, Tagesquartiere sowie Balzquartiere der Männchen in Gebäuden und Baumspalten möglich.
Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*	**3**	**IV**	**+** Gelegentlich überfliegend, jedoch ohne tiefere ökologische Bindung an das B-Plangebiet**.**

<u>Kurzbewertung:</u> Die Bedeutung des PG ist aufgrund des Fehlens von Fledermausgroßquartieren als allenfalls durchschnittlich einzuschätzen. Lediglich für die häufigste Fledermausart Mecklenburg-Vorpommerns, die Zwergfledermaus, besitzt es eine gewisse Bedeutung als Paarungsraum (Balzquartiere der Männchen). Für die übrigen beiden nachgewiesenen Arten ist es weitgehend bedeutungslos. In einem 5-stufigen Bewertungssystem würde es der mittleren Wertstufe III entsprechen.

<u>Haselmaus</u>

Die Haselmaus (Muscardinus avellanarius) ist keine Maus, sondern ein Bilch und daher mit dem Sieben- und Gartenschläfer verwandt. Auch gräbt sie keine Löcher, sondern baut sich kunstvolle Schlaf- und Brutnester, die sich zumeist in einer Höhe von weniger als einem Meter z. B. gut versteckt im Brombeergestrüpp befinden. Allerdings werden auch häufig Nester in den Baumkronen gebaut, die sich jedoch zumeist den Blicken des Menschen entziehen. Grundsätzlich gelten Haselmäuse als sehr standorttreu.

<u>Kurzbewertung</u>: Das PG liegt am Rande des Areals der Haselmaus und nur unweit der nächsten aktuell durch die Nussjagd (http://www.nussjagd-sh.de/nussjagd_sh/ergebniskarte.php) bekannt gewordenen Vorkommen in der Palinger Heide. Grundsätzlich sind alle Vorkommen der in M.-V. vom Aussterben bedrohten Art hochgradig schutzwürdig und dementsprechend bedeutungsvoll. Obwohl das Plangebiet abschnittsweise eine günstige Lebensraumeignung aufweist, sind aktuelle Vorkommen der Haselmaus hier gegenwärtig auszuschließen.

Amphibien

Im PG selbst befindet sich kein Amphibienlaichgewässer. Allerdings liegt in ca. 60 m Entfernung im Westen ein stark verlandeter und beschatteter Teich, der ein potenzielles Laichgewässer für verschiede Amphibienarten darstellt. Der starke Verlandungsgrad sowie die geringe Sonneneinstrahlung bedingen jedoch nur eine geringe Eignung für in der Region potenziell vorkommende Arten des Anhangs IV wie Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch. Alle genannten Arten bevorzugen stärker besonnte Gewässer, die sich rasch erwärmen und so die Larvalentwicklung begünstigen. Der starke Geruch nach faulen Eiern deutet zudem deutlich auf eine größere Sauerstoffzehrung im Gewässer hin, so dass aktuelle Laichvorkommen der anspruchsvollen europarechtlich geschützten Arten als unwahrscheinlich anzusehen sind. Es ist lediglich mit Vorkommen der häufigsten und anspruchslosesten Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Teichfrosch zu rechnen. Dabei dürften sich die Sommerlebensräume weitgehend auf das eigentliche Gewässer mit seiner Verlandungszone und die umgebenden Gehölzbestände und Grünländer des NSG beschränken. Das PG ist dabei für alle Arten vermutlich nur von untergeordneter Bedeutung, da sich die günstigsten Sommer- und Winterlebensräume für Amphibien in unmittelbarer Nähe des Laichgewässers befinden.

Kurzbewertung: Im PG befinden sich mit Ausnahme des randlichen Grabens keine Amphibienlaichgewässer. Der Graben führte auch im Frühjahr kein Wasser, so dass er als Laichhabitat für Amphibien keine Bedeutung besitzt. Das beschattete Kleingewässer außerhalb des B-Plangebiets beherbergt mit hoher Wahrscheinlichkeit keine europarechtlich geschützten Arten sondern lediglich einige der häufigen und anspruchslosesten Amphibien, die nicht dem Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG unterliegen. Insgesamt ist die Bedeutung des PG für Amphibien als gering (zweitniedrigste Wertstufe II) zu klassifizieren.

2.2 Bodenhaushalt/Relief

Das Plangebiet wird laut Landschaftsplan (MAHNEL 2012) der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“, der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ und hier der Landschaftseinheit 100 „Dassower Becken“ zugeordnet.
Die Oberflächengestalt wurde vor allem während der Weichseleiszeit geformt. Der südlich angrenzende Teil wird durch eine hügelige Jungmoränenlandschaft (Grundmoräne) aus Geschiebemergel geprägt. Die Küste wurde nach Abschmelzen der Gletscher durch marin-äolische Prozesse (durch Meereseinfluss und Wind) gestaltet. Dabei entstanden die heute vorhandenen Küstendünen und Steilküsten. Im Bearbeitungsgebiet werden im Südosten maximale Höhen von 19,20 m ü NN erreicht.

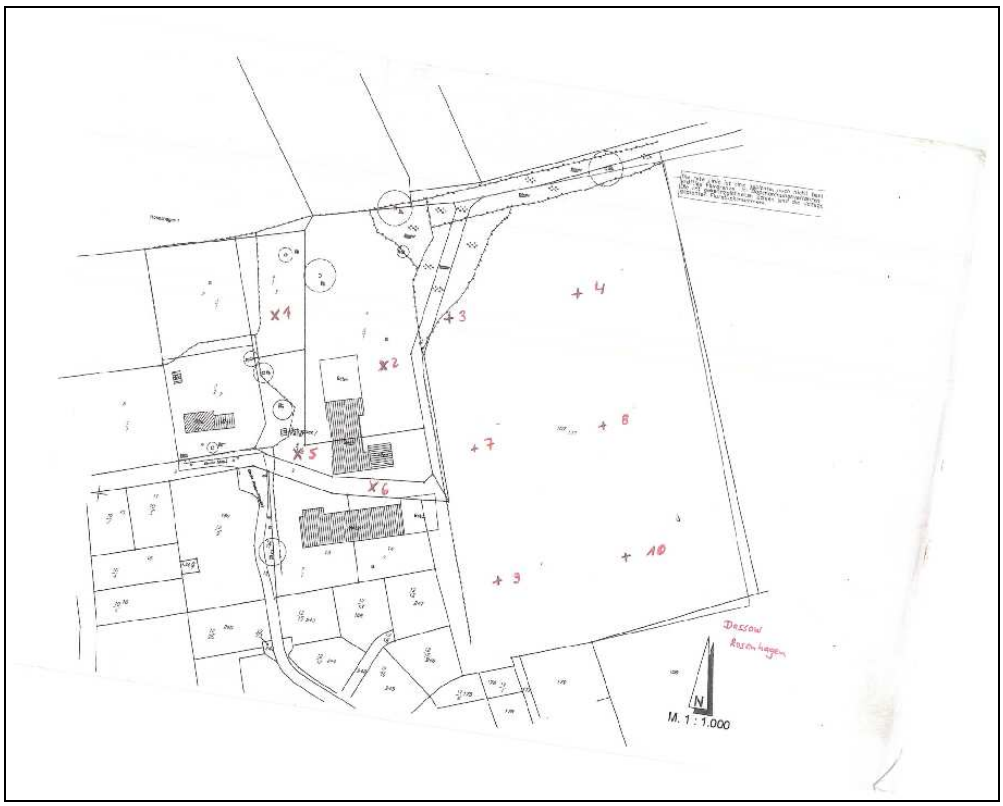
Bodenuntersuchungen
Im Bearbeitungsgebiet wurden im September 2012 insgesamt 10 Rammkernsondierungen (Nr. KRB 01 bis KRB 10) nach DIN 4022 bis in eine max. Tiefe von 6 Meter unter Geländeoberkante durchgeführt (GRISSAR 2012). Das Probenmaterial wurde gemäß DIN 4019 bewertet und in Schichtenverzeichnissen dargestellt.

Wie aus den im Bodengutachten dargestellten Profilschnitten hervorgeht, liegen im Untersuchungsgebiet fast gleich bleibende Untergrundverhältnisse vor.
In allen 10 Bohrungen wurde eine geringmächtige, durchschnittlich 20 cm bis 50 cm umfassenden Mutterbodenschicht (Sand, schluffig, humos/braun/leicht zu bohren) unterhalb der Geländeoberfläche festgestellt. Allerdings wurden im Bereich der langjährigen Hofstelle in den Bohrungen Nr. 1, 2, 5 und 6 Bodenaufschüttungen von bis zu 1,70 m festgestellt. Stellenweise wurden Kohlenreste, Beton- und Ziegelbruch, sowie

Keramikreste angetroffen. In allen Bohrungen wurden dann überwiegend Geschiebemergelschichten bis in eine Tiefe von 6,00 m nachgewiesen.

In den Bohrungen Nr. 2, 4, 6 und 9 wurden zusätzlich Feinsandhorizonte in Mächtigkeiten von bis zu 90 cm nachgewiesen. Stellenweise tritt auch toniger Schluff (z. B. Bohrungen Nr. 4, Nr. 7-9) im kleinflächigen Wechsel mit dem Geschiebemergel auf.

Abbildung 6 : *Lageplan der Bohrpunkten (GRISSAR 2012, unmaßstäblich)*



2.3 Wasserhaushalt (Oberflächen– und Grundwasser)

Grundwasser
Im Zuge der Bodenuntersuchungen wurden auch Aussagen zu den vorhandenen Grundwasserständen gewonnen:
Im Durchschnitt liegen die Grundwasserstände bei allen vorgenommenen 10 Bohrungen bei ca. 2,00 m unter Gelände. Allerdings fehlte bei allen Bohrungen der Bezugspunkt zu NN.
Den höchsten GW weist dabei Bohrung Nr. 6 mit 1,00 m unter Gelände inmitten der Hofanlage auf. Den tiefsten Grundwasserstand weist die Bohrung Nr. 8 mit 3,5 m unter Gelände im Osten auf.
Oberflächengewässer
Im Bearbeitungsgebiet gibt es bis auf einen periodisch wasserführenden Graben, der von der Hofstelle nach Norden fließt, keine Oberflächengewässer.
Der ehemalige Gutsteich, ein im Uferbereich mit Röhricht bestandenes Kleingewässer, liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Planes Nr. 17.

2.4 Klima/Luft

Das Gebiet der Stadt Dassow wird klimatisch stark atlantisch geprägt. Die Niederschlagsmenge, welche den wichtigsten Faktor für die Grundwasserneubildung darstellt, liegt etwa bei 600 mm im Jahr. Die vorherrschende Windrichtung ist Westen, welche mit einer Wahrscheinlichkeit von ca. 50% auftritt.
Die Jahresschwankung der mittleren Temperaturen ist im Küstenbereich niedriger als im Binnenland. Dies bedeutet etwas mildere Winter und etwas kühlere Sommer (vgl. MAHNEL 2012). Die Landwirtschaftlichen Nutzflächen nehmen als Kaltluftentstehungsgebiete eine mittlere Bedeutung, die Siedlungsbereiche derzeit eine geringe Bedeutung für das Klima ein.

Aufgrund der Nähe zur Ostsee, größerer Feuchtniederungen (z.B. Harkenbäkniederung) und ausschließlich ländlich geprägter Strukturen ist von überwiegend nicht belasteten lufthygienischen Verhältnissen im Plangebiet auszugehen. Gleiches gilt für Lärm- und Schadstoffimmissionen. In der Umgebung des B-Planes Nr. 17 sind keine größeren gewerblichen Ansiedlungen oder landwirtschaftliche Großbetriebe als Entstehungsort derartiger Immissionen vorhanden.

2.5 Landschafts- und Ortsbild /Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild wird von den besonderen Verhältnissen des Grenzraumes zwischen Land und Meer geprägt, was sich in der Geomorphologie, Hydrologie und dem Klima zeigt. Aufgebaut aus Sedimenten der letzten Eiszeit findet man eine kuppige Grundmoränenlandschaft vor, welche in Rosenhagen nur tlw. ausgeprägt ist. Dies wird durch die steigende Reliefenergie im Hinterland deutlich.
Bei der Küste handelt sich um eine Ausgleichsküste, die einen etwa drei bis vier Kilometer breiten Streifen einnimmt. Geschiebemergelkliffs wechseln sich mit flachen, meist kiesigen Stränden und Dünenkuppen ab (MAHNEL 2012).
Insgesamt bietet die Landschaft das Bild einer aufgelockerten Ackerlandschaft, durchsetzt mit Grünländern, Wäldern und Gewässern an einer abwechslungsreichen Küste. Der intensive Ackerbau überwiegt als Nutzungstyp in der Landschaft. Weideland weist nur einen geringen prozentualen Anteil auf.
Das nördliche Dorfgebiet von Rosenhagen ist geprägt von, auch durch Abrissmaßnahmen, brachgefallenen Flächen und einem größeren Gehölzbestand rund um den Gutsteich. Das Bearbeitungsgebiet wird derzeit extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. beweidet.

2.6 Schutzgebiete, Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile

Direkt im Norden an das Bearbeitungsgebiet angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144).
Das Naturschutzgebiet (NSG) hat eine Gesamtgröße von 580 ha. Innerhalb des NSG befinden sich der gesamte Küstenbereich der Ostsee und der Pötenitzer Wiek, die Pötenitzer Strandwiesen, die Harkenbäkniederung und die Waldfläche südwestlich von Pötenitz. Die Unterschutzstellung erfolgte am 02.03.1938. In den Jahren 1990, 1992 und 2000 wurde das NSG erweitert.
Der Schutzzweck besteht im Schutz und Erhalt einer Küstenniederung mit Dünen und Strandwällen, einer Kliffküste mit Bachschluchten sowie der Harkenbäkniederung mit ausgeprägten Durchströmungsmooren, bewaldeten Hangquellmooren und einem Quellsee (Deipsee).

Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung einer ausgedehnten Küstenniederung mit Dünen, aktiven und fossilen Kliff- und Strandwallbereichen, sowie eines kleinräumigen vermoorten, eiszeitlichen Gletscherzungenbeckens der Harkenbäkniederung mit stark ausgeprägten Bachschluchten, bewaldeten Hangquellmooren und einem Restsee.
Aufgrund des außerordentlichen geomorphologischen und kleinklimatischen Formenreichtums beherbergt das Gebiet eine große Anzahl gefährdeter, besonders geschützter oder vom Aussterben bedrohter Arten von Reptilien, Amphibien und Vögeln mit ihren sehr spezifischen Ansprüchen an Fortpflanzungsstätten und Lebensraum sowie Vorkommen an seltenen und gefährdeten Pflanzenarten und -gesellschaften. Die Natur ist in ihrer Ganzheit zu erhalten und, soweit es zur Erhaltung bestimmter bedrohter Pflanzen- und Tierarten erforderlich ist, durch planvolle Maßnahmen zu entwickeln und wiederherzustellen. Schutzzweck ist darüber hinaus der Erhalt der innerhalb des Naturschutzgebietes vorhandenen natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung und der prioritären Lebensraumtypen gemäß Anhang I der Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Richtlinie 92/43/EWG). Zu diesen Lebensräumen gehören "Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände", "Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation", "Primärdünen", "Weißdünen mit Strandhafer [Verordnung über das Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung", vom 5. Januar 2000, Fundstelle: GVOBl. M-V 2000, S. 47].

In direkter Nachbarschaft und teilweise überschneidend mit dem NSG, befindet sich ebenfalls im Norden das **FFH-Gebiet Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031-301)**
Das FFH-Gebiet hat gemeindeübergreifend eine Größe von 3.568 ha und umfasst den gesamten Küstenraum einschließlich der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees. Das FFH-Gebiet setzt sich noch außerhalb des Planungsraumes entlang der Ostseeküste bis zur Steilküste bei Redewisch (Großklützhöved) fort. Im Westen reicht es noch bis zur Ortslage von Schlutup heran und umfasst den gesamten Uferbereich des Dassower Sees, den Küstenstreifen der Halbinsel Teschow und das Traveufer. Bestandteile des FFH-Gebietes gehören zum Naturschutzgebiet Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144). Die innerhalb des NSG liegenden Dünen-LRT werden durch Kennzeichnung und Einzäunung durch das StALU WM, als zuständige Behörde bereits geschützt. Weiterhin werden durch das StALU WM erfolgreiche Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung der wertvollen Vegetationsbestände insbesondere auf den Graudünen vorgenommen (MAHNEL 2012).

Die **Wallhecke,** die das Bearbeitungsgebiet im Norden begrenzt und die Gehölzflächen sind geschützte Biotope und nach § 20 Landesnaturschutzgesetz MV geschützt. Dazu zählen auch die z.T. großen Eichen als Überhälter. Ein Großteil der Überhälter ist als ortsbildprägend anzusehen.

Der östliche Teil des ehemaligen Wirtschaftshofes des ehemaligen Gutes Rosenhagen ist als **Bodendenkmal** eingetragen. Hier geht es um das Ensemble des ehemaligen Wirtschaftshofes von dem nur noch Teile erhalten sind.

2.7 Gesamtbewertung

Das Bearbeitungsgebiet weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis auf die vorhandene Wallhecke und einige Einzelbäume eine mittlere bis geringe Biotopvielfalt aus.

Eine besondere Bedeutung haben die geschützten **Wallhecken** als lineare Biotopverbundstrukturen mit folgenden Funktionen für den Naturhaushalt:

- begrenzt artenreiche Pflanzen- und Tierwelt
- Wind- und Erosionsschutz , Bedeutung für das Kleinklima
- Nahrungs- und z.T. Lebensgrundlage für Kleintiere sowie höhere Tiere wie Singvögel, Kleinsäuger, Mäuse und Igel.
- für den Erholungswert bedeutendes Landschaftselement

Der Bodenwasserhaushalt entspricht im Gebiet dem einer genutzten Dorf- und Kulturlandschaft mit geringen Vorbelastungen.

Bei den Tierarten sind es vor allem die Vögel (insgesamt 57 Arten), für die das Bearbeitungsgebiet von hoher Bedeutung ist (BIOPLAN 2015), während es für Fledermäuse von mittlerer Wertigkeit ist.

3 Grünkonzept

3.1 Zielsetzung/ Leitbild

Aus der Bestandsanalyse und verschiedenen Gutachten (u.a. Landschaftsplan, Artenschutzbericht, Baugrundgutachten) werden hier Vorschläge für die weitere Entwicklungsplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) erarbeitet.
Das Leitbild verdeutlicht dabei den Zustand von Natur und Landschaft, der mittel bis langfristig für das Planungsgebiet angestrebt wird.
Das Leitbild, das auch durch den Landschaftsplan der Stadt Dassow für den Bearbeitungsraum vorgegeben wird, sieht neben der Ferien-Wohnbebauung von Teilflächen auch kleinflächige Ausweisung von Grünflächen vor. Ziel ist es auch wichtige Grünstrukturen wie Wallhecken und Einzelbäume als Reste der Kulturlandschaft zu erhalten und in das neugestaltete Ferienhausgebiet zu integrieren.

3.2 Strukturkonzept

In Abstimmung mit der Bauleitplanung entstand ein integriertes Strukturkonzept für das Bearbeitungsgebiet. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse des GOP, der zahlreichen Vorgutachten und des Leitbildes wurde folgendes Grünordnungskonzept entwickelt.

GRÜNORDNUNGSKONZEPT

1. **Die wertvollen Landschaftselemente wie Wallhecke und Einzelbäume sollen vor allem aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes weitgehend erhalten bleiben und mit ausreichenden Schutz-Abständen zur Bebauung gesichert werden.**
2. **Besonders nach Osten soll das neue Ferienwohngebiet mit neuen Bepflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden. Hier erfolgt daher die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen als neuer Ortsrand.**
3. **In unmittelbarer Benachbarung zum nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet sind besondere Abstands- und Schutzmaßnahmen einzuhalten.**
4. **Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Oberflächenwasser des Wohngebietes nicht vor Ort versickert werden. Das Oberflächenwasser soll über Regenwasserkanäle abgeführt werden und vor Einleitung in die Ostsee in einem Staukanal vorgeklärt werden.**
5. **Zentral in der Mitte des Ferienhausgebietes soll die ehemalige Scheune mit repräsentativen Grünflächen den neuen Mittelpunkt der Ferienhausanlage bilden.**

6. **Vor dem Hintergrund der Entwicklung des lokalen Wanderwegnetzes soll nach Osten entlang des NSG ein neue Fußwegverbindung Richtung Harkenbäk-Niederung hergestellt werden.**
7. **Die Eingriffe in den Bodenhaushalt sollen durch eine gewidmete Ausgleichsfläche und -maßnahmen im Gemeindegebiet Dassow–Rosenhagen und im Landkreis Rostock ausgeglichen werden.**

3.3 Maßnahmen der Grünordnung

Folgende Maßnahmen der Grünordnung werden in der Entwicklungskarte dargestellt und dort auf der Grundlage des Strukturkonzeptes weiter konkretisiert. Dabei wurde ein abgestuftes Freiraumkonzept entwickelt:

I Öffentliche Grünflächen
Öffentlich nutzbare Grünflächen sind derzeit im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

II Private Grünflächen
Die vorhandene Wallhecke soll mit Schutzstreifen ausgestattet und als private Grünflächen gepflegt werden. Zur Gliederung und Gestaltung der Erschließungsstraße werden Baum-Anpflanzungen vorgesehen. Auch die Parkplätze werden mit Straßenbäumen gegliedert. Im Norden, Osten und Süden sind standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen.

III Flächen zum Schutz-, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Die extern geplanten Ersatzflächen oder Ökokontoflächen befinden sich außerhalb des B-Plangebietes. Ziel der Ersatzmaßnahmen ist die Entwicklung von heute intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zu naturnah und extensiv genutzten Flächen über anerkannte Ökokonten.

4 Eingriffsbewertung und Konfliktanalyse

Der aus dem Strukturkonzept entwickelte Bebauungsplan-Entwurf sieht für das Bearbeitungsgebiet die Errichtung eines Sondergebietes Ferienhäuser vor.

Es wird keine pauschale Grundflächenzahlen (GRZ) für das Ferienhausgebiet festgelegt.

Zur Sicherung einer geordneten Bebauung und einer kleinteiligen Bebauung, werden im Planungsgebiet für die verschiedenen SO und WA Baufenster in unterschiedlichen Grundflächen ausgewiesen. So kann einer unkontrollierten Bebauung entgegengewirkt werden.
Die Größe der Nebenanlagen ist maximal üblicherweise für jedes Baugrundstück auf 50 % der Grundflächenzahl begrenzt. D

In nachfolgender Tabelle 5 werden die errechneten Grundflächen der einzelnen Gebiete ermittelt und dargestellt :

Das Ergebnis als Gesamtsumme der maximalen Bodenversiegelung berücksichtigt noch nicht die bereits in den einzelnen Bereichen vorhandenen Gebäude- und Flächenversiegelungen.

Tabelle 6: *Versiegelung im Plangebiet nach den Grundflächenzahlen einschließlich Nebenanlagen*

Baugebiet	***Grundflächen (m²)***	***GRZ/ Anzahl***	***Summe (m²)***	***Gesamtsummen max.Versiegelung***
SO 1	8.852	0,28 GRZ	2.479	
Nebenanlagen bis max 50 %			1.239,50	
Summen			**3.718,5**	**3.718,50**
SO 2	12.391	0,28 GRZ	3.469	
Nebenanlagen bis max. 50 %			1.734,5	
Summen			**5.203,5**	**5.203,50**
SO 3	3.212	0,35 GRZ	1.124	
Nebenanlagen bis max. 50 %			562	
Summen			**1.686**	**1.686,00**
SO 4	4.689	0,38 GRZ	1.782	
Nebenanlagen bis max. 50 %			891	
Summen			**2.673**	**2.673,00**
WA 1	1.912	0,20 GRZ	382	
Nebenanlagen bis max. 50 %			191	
Summen			**573**	**573,00**
WA 2	1.388	0,28 GRZ	389	
Nebenanlagen bis max. 50 %		1	194,50	
Summen			**583,5**	**583,50**
GESAMTSUMME	32.444			**14.437,50**

Trotz vieler Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5) sind bei dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von den geplanten Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild fast ausschließlich Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hoher Grundwasserstand) direkt betroffen.

Einige Einzelbäume, die Wallhecke und Gehölzflächen konnten erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Insofern kommt es zu geringen aber z.T. nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden- und Wasserhaushalt, sowie Landschafts- und Ortsbild. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in Kap 4.2. - 4.4 erläutert.
Zuvor erfolgt die Bewertung der Kompensationsflächen nach den landesweiten Hinweisen zur Eingriffsregelung.

4.1 Eingriffs- Ausgleichsbewertung nach LUNG-MV 1999

Die folgende Eingriffs-Ausgleichsbewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG-MV von 1999.

Von dem Vorhaben sind, bis auf die Wallhecke, ausschließlich Biotoptypen von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 19.12.2001) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Versiegelung und der Biotopbeeinträchtigung.

Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung anhand von Tabellen. Ein Ausgleichserfordernis entsteht für die Biotopzerstörung und Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen. Weiterhin ist die Überplanung von Grünland und Gehölzflächen durch private Grün- und Baulandflächen nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung als Eingriff zu rechnen. Teile des Plangebietes sind bereits als Bau oder Wegeflächen versiegelt, so dass keine Wertverluste entstehen.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwerteinstufungen (BWE) vorgenommen.

<u>Kompensation der Versiegelung</u>
Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne für eine Kompensationswertzahl (KWZ) vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung der Biotope wurden die Einstufungen im unteren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV) zur KWZ (KE = KWZ + ZSV).
Durch den Korrekturfaktor (KF) bzw. Freiraumbeeinträchtigungsgrad soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotope sind durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung immer 1-.
Mittelbare Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen im Umfeld des Vorhabens sind aufgrund der geringen Eingriffsstärke und der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.
Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

KFÄ = Biotopfläche (A)∗ (KWZ+ZSV=KE) ∗ KF ∗ WF

Aus der Berechnung (vgl. Tabelle 7) ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von **9.973 m²** (Basis in m²).

Tabelle 7 : *Versiegelungskompensation im Plangebiet*

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A) in m²	Kompensations-erfordernis (KWZ)	Zuschlag Versiegelung (ZSV)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(KWZ+ZSV)x KF
ACL-Ackerfläche	4.374	1	0,5	0,75	4.920,75
GMA - Frischgrünland	2.357	2	0,5	0,75	4.419,38
GFD – Sonstiges Feuchtgrünland	150	3	0,5	0,75	393,75
OBD - Staudenfläche	0	2	0,5	0,75	0
PG - Hausgarten	180	1	0,5	0,75	202,50
ODE -Gebäude - versiegelt	1.293	0	0	0,75	0,00
ODE b - Platzflächen - Beton	1.263	0	0	0,75	0,00
ODE n-Platzflächen - Naturstein	487	0,1	0	0,75	36,52
OSM - Baulagerfläche	10	0,1	0	0,75	0,75
BLM - Laubgebüsch	0	6	0,5	0,75	0
BHS – Strauchhecke	0	6	0,5	0,75	0
FGY – Periodischer Graben	0	3	0,5	0,75	0
Gesamtversiegelung	10.184	**Gesamt –Kompensation**			9.973,65

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 und für die Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,1. Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung.

Für die Bauflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 0,80 angenommen.

Für die festgesetzten Straßenflächen wird im Mittel ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Kompensation der Biotopverluste

Tabelle 8 : *Biotopverluste im Plangebiet B 17*

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A) in m²	Kompensations-erfordernis (K)	Minimierung durch Funktionserhalt (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K-M)xF
ACL-Ackerfläche	18.177	1	-0,5	0,75	6.816,37
GMA - Frischgrünland	6.399	2	-0,5	0,75	7.198,87
GFD – Sonstiges Feuchtgrünland	2.091	3	-0,5	0,75	3.920,62
OBD - Staudenfläche	2.598	2	-0,5	0,75	2.922,75
PG - Hausgarten	1.984	1	-0,5	0,75	0
Gebäude - versiegelt	45	0	-0,5	0,75	-16,87
Platzflächen - Beton	211	0	-0,5	0,75	-79,12
Platzflächen - Naturstein	170	0,1	-0,5	0,75	-51
Baulagerfläche	242	0,1	-0,5	0,75	-72,6
BLM - Laubgebüsch	1.699	6	-0,5	0,75	7.008,37
BHS – Strauchhecke	0	6	-0,5	0,75	0
FGY – Periodischer Graben	70	3	-0,5	0,75	131,25
Gesamtverlust	33.686	**Gesamt –Kompensation**			27.778,64

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört bzw. Gehölz- und Heckenflächen gerodet. Diese Änderungen wirken sich unterschiedlich auf den Naturhaushalt aus. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bauflächen wird eine Entwicklung als Rasenfläche (Biotopwert =0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen, dies wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Durch Biotopverlust ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **27.779 m²** KFÄ.

Ausgleichs-/ Minimierungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen 4 Heckenbereiche um die Ferienhäuser zur freien Landschaft gepflanzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5 werden in Kap.5.4. konkreter beschrieben

***Tabelle 9** : Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich B 17*

Maßnahme	Flächenansatz (A in m²)	Kompensations-wert (K)	Leistungsfaktor (L)= 1- - Wirkfaktor (W)	Kompensationsflächen-äquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxL
A 1 - Einzelbäume (17 Stück, da 5 von 21 Bäumen Kompensationsbäume sind)	425 (17 X 25 m²)	2	0,5	425
A 2- BHS -Strauchhecke	800	1	0,5	400
A 3- BHS -Strauchhecke	800	2	0,5	800
A 4- BHS -Strauchhecke	1.560	2	0,5	1.560
A 5 -BHS -Strauchhecke	350	2	0,5	350
Summe A1- A 5	**3.510**			**3.535**

Insgesamt ergibt sich eine Kompensation von 3.535 m² für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5.

***Tabelle 10:** Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereich B 17*

Maßnahme	Flächenansatz (A in m²)	Kompensations-wert (K)	Leistungsfaktor (L)= 1- - Wirkfaktor (W)	Kompensationsflächen-äquivalent für Kompensation KFÄ=AxKxL
E 1- BHS -Strauchhecke	1.170	2	1	2.340
E 2- BHS -Strauchhecke	450	2	1	900
E 3- BHS -Strauchhecke	1.800	2	1	3.600
E 4 -BHS -Strauchhecke	2.340	2	1	4.680
Summe E1- E 4	**5.760**			**11.520**

Bei den externen Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 4 wird kein Wirkfaktor abgezogen, da die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen.
Insgesamt ergibt sich eine Kompensation von 11.520 m² für die Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 4.

Zusammenstellung des Eingriffs auf Biotoptypen und Sonderfunktionen

In der nachfolgenden Tabelle werden Kompensationserfordernis für Versiegelung und Biotopverluste den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt:

***Tabelle 11** : Gesamtkompensation*

Eingriff	***Ausgleichsmaßnahmen in m² Flächenäquivalent***	***Ausgleichsmaßnahmen***
I Versieglung überbaubare Fläche (Tabelle 7)	9.974	
II Biotopverluste Baugebiet (Tabelle 8)	27.779	
III Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (vgl. Tab. 9)	-3.535	Ausgleichsmaßnahmen A 1 -Baumpflanzungen A 2 - A 5 - Heckenneupflanzungen
IV Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich (vgl. Tab. 10)	-11.520	Ersatzmaßnahmen E 1 – E 4 Heckenneupflanzungen
IV Gesamtsumme externe Kompensation	**22.698**	Ökokontofläche E 5

Damit müssen insgesamt 22.698 m² externer Ausgleich als Flächenäquivalent sichergestellt werden.

Abschließende Bilanzierung
Nachfolgend werden die ermittelten Kompensationsanforderungen den ausgewählten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt

***Tabelle 12:** Abschließende Bilanzierung*

Kompensationsbedarf	***Ausgleichsmaß-nahmen***	***Ausgleichsflächen planung in m² Flächenäquivalent***	***Ausgleichsfläch-enplanung Realflächen in m²***
Flächenäquivalent 37.753 m² (Bedarf)	Ausgleichsmaßnahmen A 1 – A 5	3.535	4.060 (vgl. Tab.8)
	Ersatzmaßnahmen E 1- E 4	11.520	(vgl. Tab. 9)
	Ersatzmaßnahme E 5	22.698	Ökokontofläche bei Rostock der LG MV
	Summen	**37.753**	

4.2 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Durch eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland und Baumschule) in ein Sondergebiet Ferienhäuser mit kleineren Gärten kommt es teilweise zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere (siehe ASB z.B. Kleinsäuger, Vögel) aber nur zur geringen Beeinträchtigung direkt benachbarter Knicks, Biotope und Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Außerdem sind Gehölzverluste und einzelne Baumfällungen für die Ferienhaus- und Erschließungsanlagen vorgesehen.

Grünlandflächenverluste
Die vorhandenen Weideflächen (ca. 1,09 Hektar) im Bereich der ehemaligen Gutsscheune und nördlich davon werden durch Pferde, Schafen und Kühen intensiv genutzt und weisen eine verhältnismäßig geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf. Allerdings haben sich im Feuchtgrünlandflächen ausgebildet.

Landwirtschaftliche Nutzflächen
Im Bearbeitungsgebiet wird der östliche Teil der Flächen (ca. 2,25 Hektar) gegenwärtig intensiv als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um fast ebene Flächen die Teil eines sehr großen Ackerschlages sind. Die Biotopqualität der Ackerflächen ist als gering anzusehen.

Gehölzverluste
Im nördlichen Teil des zukünftigen Ferienhausgebietes kommt es zum Verlust von Gehölzflächen (Brombeergebüsch) in einer Größenordnung von ca. 0,17 Hektar. Da hier auch der Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V betroffen ist, handelt es sich um wichtige Bestände.

Strauchhecken –und beeinträchtigungen
Die vorhandene geschützte Strauchhecke im Nordosten des Geländes bleibt einschließlich der Überhälter mit ausreichendem Pufferstreifen bestehen.

Brachflächen
Die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Brachflächen frischer Standorte (0,26 Hektar) werden durch die Ferienhausgebietsnutzung verloren gehen und durch Gartenflächen ersetzt.

Baumverluste
Die vorhandenen geschützten Einzelbäume auf dem betroffenen Gelände bleiben mit ausreichendem Pufferstreifen bestehen.

Die vorgeschädigten Obstbäume Nr. 3 und 4 (Birnbäume) werden überplant und können nicht im Bestand gehalten werden. Außerdem steht ein Einzelbau (Nr. 6 Winterlinde) in einer geplanten Leitungstrasse. Die beiden Obstbäume stehen nicht unter besonderem Baumschutz (siehe Tabelle 2). Die Winterlinde (Nr. 6) steht unter gesetzlichem und kommunalem Baumschutz und muss ausgeglichen werden.

***Tabelle 13** : Baumverluste, Schutzstatus und Ausgleich durch die Realisierung B-Plan Nr. 17*

Baum-Nr.	***Deutscher Name***	***Stammumfang* (in cm):**	***Kronen-durchm.* (in m):**	***Hinweise***	***Rechtlicher Baumschutz***	***Ausgleich nach BS-Kompensationserlass MV 2007***
3	Birnbaum	226	9	vital , trotz Hohlstamm	nein	1 : 2
4	Birnbaum	235	8	vital , trotz Hohlstamm	nein	1 : 2
5	Baumweide	131/141/125/157	23	8-stämmig, l. Schäden	ja[2]+[3]	(1: 3)
		156/163/163/172				
6	Winter-Linde	109	7		ja[2]+[3]	1 : 1
					Ausgleichsumme	**5 Bäume**

[2] gesetzlicher Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V = Stammumfang ab 100cm

[3] kommunaler Baumschutzsatzung Stadt Dassow v. 16.3.2004 = Stammumfang ab 80cm, keine Obst- und Nadelbäume

Bei der Baumweide Nr. 5 ist davon auszugehen, dass hier dringend Baumpflegemaßnahmen (u.a. Wurzelschutz) vor Beginn der Baummaßnahmen notwendig sind, ein Baumerhalt daher realisierbar ist. Insgesamt sind danach mindestens 5 Bäume neu zu pflanzen.

Artenschutzbelange (Fauna- BIOPLAN 2015)

Durch eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Sondergebiet Ferienwohnen mit kleineren Gärten kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere. Neben der Überplanung der Nutzflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 auch eine Umnutzung von ungenutzten, naturnahen Flächen (Staudenfluren, Strauchhecke, Einzelbäume) im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört bzw. Gehölz- und Heckenflächen gerodet. Laut Bilanzierung des GOP (IPP 2015) kommt es zu folgenden relevanten artenschutzrechtlichen Biotopverlusten innerhalb des B-Plangebiets Nr. 17:

Biotoptyp	**Flächenverlust in m²**
ACL - Ackerfläche	18.177
GMA - Frischgrünland	6.399
GFD – Sonstiges Feuchtgrünland	2.091
OBD - Staudenfläche	2.598
BLM - Laubgebüsch	1.699

Die einzelnen Betroffenheiten der verschiedenen Vogelgilden werden im ASB nachgewiesen und dazu einzelne artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

4.3 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden/Relief

Für das Baugebiet auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Grundflächen wird es zu notwendigen Bodenversiegelungen kommen. Der Entwurf des B-Planes enthält folgende Eingriffsflächen untergliedert, nach den festgelegten Grundflächenzahlen, sowie max. 50 % für Nebenanlagen für die einzelnen Sondergebietsflächen (vgl. Tabelle 6):

***Tabelle 14** : Versiegelungsflächen des B-Plan Nr.17*

Überbaubare Flächen Sondergebiete + Straßen	***GRZ***	***Fläche (m²)***	***Geamtversiege-lungen in m²***
Sondergebiet 1 (SO 1)	0,28	8.852	
Grundfläche + Nebenanalgen		0	3.718,50
		0	0
Sondergebiet 2 (SO 2)	0,28	12.391	0
Grundfläche +Nebenanlagen		0	3.469,00
		0	0
Sondergebiet 3 (SO 3)	0,35	3.212	0
Grundflächen + Nebenanlagen		0	1.686,00
		0	0
Sondergebiet 4 (SO 4)	0,38	4.689	0
Grundflächen + Nebenanlagen		0	2.673,00
		0	0
Wohngebiet 1 (WA 1)	0,20	1.912	0
Grundflächen + Nebenanlagen		0	573,00
		0	0
Wohngebiet 2 (WA 2)	0,28	1.388	0
Grundflächen + Nebenanlagen		0	583,50
		0	0
Straßenflächen Neu		4.041	4.041,00
		0	0
Gesamtflächen		**36.485**	**16.744**

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes damit ca. 16.744 m² Bodenversiegelungen einschließlich Nebenanlagen und Straßenflächen ausgelöst.

Davon abzuziehen sind die bereits bestehenden Straßen- und Gebäudeflächen und deren Bodenversiegelungen (vgl. Karte 1):

Vorhandene Straßenflächen (ODE)	ca. 657 m²
SO 2 = Stallgebäude und Betonfläche	ca. 1.130 m²
SO 4 = Stallgebäude ,Silo und Betonfläche	ca. 1.230 m²
WA 1 = Wohnhaus und Nebengebäude	ca. 200 m²
Summe =	**ca. 3.217 m²**

Nach Abzug der vorh. Versiegelungen kann von einer zusätzlichen Bodenversiegelung von **13.527 m²** ausgegangen werden.

Voraussichtlich werden damit durch das Sondergebiet (Gesamtfläche B-Plan Nr. 17 von 4,47 ha) ca. 30 % des Bearbeitungsgebietes von zusätzlichen Boden-Versiegelungsmaßnahmen im Rahmen baulicher Entwicklungsmaßnahmen innerhalb der Baugrenzen und durch den Straßenbau betroffen.

Großflächige Boden-Auftrags oder Abtragsarbeiten sind nicht vorgesehen. Außerdem werden für die Erschließungsarbeiten (Straßen, Kanäle, Leitungen, Versickerungsmulden- und -flächen) Erdbewegungen durchzuführen sein. Der zum Abtrag kommende Oberboden soll gesichert und wieder verwendet werden.

4.4 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Wie in Kap. 4.3 dargestellt wird es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen (ca. 13.527 m²) und geringeren Bodenaufschüttungen für die einzelnen Baugrundstücke kommen. Somit wird es bezüglich der Grundwasserneubildungsrate auch zu Reduzierungen und damit zu Auswirkungen und Veränderungen kommen. Da es sich um Standorte ohne Versickerungsmöglichkeit handelt, ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über ein Grabensystem vorgereinigt in die Ostsee zu leiten.

4.5 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Lufthaushalt

Das Schutzgut Klima/Luft wird voraussichtlich durch das neue Baugebiet nur gering beeinträchtigt, da es lokal nur zu geringen Veränderungen (z.B. Bodenversiegelungen) führen wird.

4.6 Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild

Durch die zukünftige 2- geschossige Bebauung mit Wohn- und Ferienhäusern wird sich das Orts- und Landschaftsbild der heutigen landwirtschaftlichen Nutzflächen stark verändern. Während die vorhandene Ziegelscheune um- bzw. ausgebaut werden soll, wird das südliche Stallgebäude vollständig abgerissen.
Der Bau von insgesamt 14 2- geschossigen Ferienhäusern wird das Gebiet zukünftig prägen.

Die geschützte Strauchhecke und fast alle Einzelbäume wurden in das Bebauungskonzept integriert, so dass auch in der Bauphase bereits Grünkulissen erlebbar sind. Zusätzlich wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen und die Gestaltung von öffentlichen Grünverbindungen und einer zentralen Grünfläche das Landschaftsbild in Teilbereichen ergänzt und auch für das Naturerleben attraktiver gestaltet.

4.7 Beeinträchtigungen von Schutzgebieten, geschützten Biotopen und kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbestandteilen

Bis auf 3 Baumverluste und dem Verlust kleineren Gehölzflächen sind keine direkten Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen vorgesehen.

4.8 Gesamtbewertung der Eingriffe

Im Bereich des Plangebietes werden durch Veränderungen von Gestalt und Nutzung, die mit der geplanten Bebauung und Erschließung verbunden sind, die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften teilweise, z.T. auch nachhaltig, beeinträchtigt.

5 Planung /Entwicklung

5.1 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Nach dem Vermeidungsgebot des Landesnaturschutzgesetzes SH (LNatSchG) und des Baugesetzbuches (BauGB) nach §1a(2) Nr. 2 sind alle vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die bauliche Entwicklung zu unterlassen bzw. auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken. Dieser gesetzlichen Forderung wird in dem geplanten Wohn- und Gewerbegebiet durch folgende Maßnahmen besonders Rechnung getragen:

Tabelle 15: Vermeidungsmaßnahmen für B-Plan Nr. 17

Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter
ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ • **Erhaltung und Schutz der vorhandenen Strauchhecke, vor Veränderungen und baulichen Maßnahmen auch durch Anlage von 2 m breiten Pufferstreifen.** • **Weitgehende Erhaltung der landschaftsbestimmenden Einzelbäume** • **Verwendung von standortgerechten heimischen Pflanzenarten bei Neupflanzungen** **BODENSCHUTZ UND BODENHAUSHALT** • **Verringerung des Versiegelungsgrades und des Oberflächenabflusses durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Schotterrasen, Kies/Splittdecken) bei Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Die festgesetzten Fußwege sollen weitgehend in wassergebundener Bauweise hergestellt werden.** • **Der vorhandene Oberboden wird bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 gesichert. Er ist auf der Fläche zwischenzulagern und eventuell zu begrünen.** **WASSERHAUSHALT** • **Das auf Privatflächen anfallende Dach- und Oberflächenwasser und das anfallende Regenwasser der öffentlichen Erschließungsanlagen wird über einen Staukanal vorgeklärt über Verbandsgräben in die Ostsee geleitet.** **KLIMA- UND ENERGIEHAUSHALT** • **Zulassung von Dachbegrünungen für Nebenanlagen als Beitrag zum Klimaausgleich und zur Verringerung der Abflußspitzen des Dachwassers**

5.2 Ermittlung der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen

Bei den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, welche als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen sind.

Nachfolgend werden, in der Systematik des Kap. 4, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, die ermittelten und vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Art und Umfang dargestellt und beschrieben.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden werden für die Schutzgüter/Bereiche

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Landschaftsbild

die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergebenden Kompensationsansprüche ermittelt.

5.3.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Für den Bereich Arten- und Lebensgemeinschaften sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation notwendig:

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN /GRÜNLANDFLÄCHEN
Der Verlust der überplanten Grünlandflächen mit besonderer Wertigkeit durch die z.T. hohen Grundwasserstände, werden durch die Anlage von Extensivgrünland in der externen Ausgleichsflächen E 5 im Verhältnis von 1:1 ausgeglichen.

GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE STRAUCHHECKE / GEHÖLZFLÄCHE
Der Verlust der überplanten Gehölzflächen (ca. 0,17 ha) mit besonderer Wertigkeit, werden durch die Neuanlage von randlichen Gehölzpflanzungen der Ausgleichmaßnahmen A 2 bis A 5 im Verhältnis von 1:1 ausgeglichen.

LANDSCHAFTSBESTIMMENDE BÄUME
Insgesamt werden nur 2 alte Obstbäume (Nr. 3+4), sowie ein kleinerer Einzelbaum (Nr. 6 Winterlinde) überplant. Eine rechtliche Kompensation ist dafür nicht notwendig. Als Ausgleich werden u.a. 22 neue Straßenbäume gepflanzt.

ARTENSCHUTZ (Fauna)
Nach Einschätzung im Artenschutzbericht ist als Ersatz für die Gehölzflächenverluste für die gehölzbewohnenden Vögel, neben den bereits am Rande des Ferienhausgebietes vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen A 2 bis A 5, eine externe Gehölzneupflanzung (max. 20 km Entfernung) im Verhältnis 2:1 durchzuführen.

Damit ist eine Gehölzfläche von 3.398 m² aus dornentragenden Gehölzen als vorgezogene CEF Maßnahme herzustellen.
Für die Brachflächenverluste der bodenbrütenden Vögel ist eine externe Brachflächenentwicklung (max. 20 km Entfernung) im Verhältnis 1:1 durchzuführen.
Damit ist eine Brachfläche von 2.598 m² an frischen bis trockenen Standorten als vorgezogene CEF Maßnahme herzustellen. Beides soll durch die Ersatzmaßnahmen E 1-E 5 erreicht werden.

Außerdem sind Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse zu beachten, sowie insgesamt 19 Nisthilfen für die Vogelarten Haussperling, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe und Schleiereule an Gebäuden anzubringen (vgl. Tabelle 13 in Kap. 5.4.1)

5.3.2 Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen
Wie in Kapitel 4.3 dargestellt, werden nach dem bisherigen B-Plan-Entwurf zusätzliche Bodenversiegelungen von insgesamt 13.527 m² zu erwarten sein.

Die Kompensationsberechnung erfolgt nach der LUNG -Methode in Tabelle 6 und ergibt insgesamt ein Kompensationserfordernis von 9.973 m².

Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sind nur in geringem Umfang vorgesehen und sollen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, wie die Reduzierung der Grundwasserneubildung sind nicht quantifizierbar. Die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes können durch die geplanten Vorklärungsmaßnahmen des RRB ausgeglichen werden.

5.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Eingriffe in das Landschaftsbild, zum einen durch die 2- geschossige Bebauung mit 14 Wohn- und Ferienhäusern und zum anderen durch den im Osten neu entstehenden Ortsrand, sollen durch geeignete Bepflanzungen kompensiert werden.

Vorgesehen sind dafür u.a. die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5, die helfen das Ferienhausgebiet in die Landschaft zu integrieren.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aus den Kompensationsansprüchen werden die einzelnen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und unter den jeweiligen Schutzgütern als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und beschrieben. Dabei soll ein Teil der Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen auf Ökokontoflächen erfolgen.

5.4.1. Arten und Lebensgemeinschaften

Folgende Beeinträchtigungen im Bereich Arten und Lebensgemeinschaften werden ausgeglichen:

A Gehölzverluste
Im nördlichen Teil des zukünftigen Ferienhausgebietes kommt es zum Verlust von Gehölzflächen (Brombeergebüsch) in einer Größenordnung von ca. 0,17 Hektar. Da hier auch der Biotopschutz nach § 20 betroffen ist, handelt es sich um wichtige Bestände.
Als Ausgleich ist eine neue Eingrünung des Ferienhausgebietes aus einheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) im Norden und Osten vorgesehen. Insgesamt handelt es sich um 3.510 m² Gehölzfläche (Ausgleichsmaßnahmen A 2 bis A 5)

B Baumverluste
Lediglich die vorgeschädigten, nicht geschützten Obstbäume Nr. 3 und 4 (Birnbäume) werden überplant und können nicht im Bestand gehalten werden. Zusätzlich wird der Standort Baum Nr. 6 (Winterlinde) für eine Leitungstrasse gebraucht und muss ebenfalls gefällt werden. Als Ausgleich sind, unter anderem, 22 neue Straßenbäume vorgesehen (siehe Ausgleichsmaßnahme A 1).

C Grünland- und Brachflächenverluste
Die in Kap. 5.3 bilanzierten und überplanten Grünlandflächen sowie Brachflächen mit mittlerer Wertigkeit werden durch die Anlage von externen Ausgleichsflächen (u.a. Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 4 als CEF-Maßnahmen) ausgeglichen.

D Artenschutz (Fauna)

Aus dem Artenschutzbericht (BIOPLAN 2015) geht hervor, dass für bestimmte Lebensraumverluste der verschiedenen Tierarten umfangreiche Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig werden. Dazu gehören auch Bauzeitenregelungen für Vögel und Fledermäuse.

Tabelle 16: *Artenschutzrechtliche Maßnahmen (BIOPLAN 2015)*

Maßnahmennummern	***Art der Maßnahmen***	***Bauausführungs-fristen/Maßnahmen-umfang***
AV - Vermeidungsmaßnahmen		
AV 1 Bauzeitenregelung Bodenbrütende Vögel	**Bauzeitenregelung Bodenbrütende Vögel:** Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten zu erfolgen, die sich vom 15.03. bis zum 15.08. eines Jahres erstreckt.	16.August bis 14.März
AV 2 Bauzeitenregelung Gehölzbrütende Vögel	**Bauzeitenregelung Gehölzbrütende Vögel:** Alle Gehölzrodungen haben außerhalb der Brutzeit gehölzfreibrütender Vogelarten zu erfolgen, die sich vom 15.03. bis zum 30.09. eines Jahres erstreckt.	1.Oktober bis 14. März
AV 3 Bauzeitenregelung Fledermäuse	**Bauzeitenregelung Fledermäuse**: Die Fällung der drei Bestandsbäume und der Rückbau von Gebäuden hat außerhalb der Brutzeit Gehölzhöhlen (und gehölzfrei) brütender Vogelarten und der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu erfolgen, die sich vom 01.03 bis zum 30.11 erstreckt.	1.Dezember – 28/29. Februar
AA – Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen		
AA 1 Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Haussperling	Betroffen ist eine Kleinkolonie von bis zu 5 Brutpaaren des Haussperlings. Zur Aufrechterhaltung der fortgesetzten ökologischen Funktionsfähigkeit ist ein orts- und zeitnaher Ausgleich z. B. durch die Anbringung von 5 Sperlingskolonien 1 SP der Fa. Schwegler oder Sperlingsmehrfachquartiere der Fa. Hasselfeldt an einem oder mehreren Gebäuden zu erbringen. Unter „Ortsnähe“ wird hier ein Standort verstanden, der nicht weiter als ca. 5 km vom Vorhabengebiet entfernt sein sollte. „Zeitnah“ bedeutet, entweder noch vor Vorhabenbeginn an bereits bestehenden Bestandsgebäuden oder an die neuen Gebäude innerhalb des B-Plangebiets unmittelbar nach deren Errichtung.	**5 Sperlingskolonien** 1 SP der Fa. Schwegler *oder* Sperlingsmehrfachquartiere der Fa. Hasselfeldt
AA 2 Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Rauchschwalbe	Die Kompensation des Brutplatzverlustes von max. 3 Rauchschwalbenpaaren ist im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort in nicht mehr als 1 km Entfernung zu diesem zu realisieren. Nach Möglichkeit sollte die Maßnahme noch vor dem Abriss der	**6 Rauchschwalbennist-hilfen** z.B. vom Typ RSN der Fa. Hasselfeldt oder vom Typ Nr. 10 oder Nr. 10B der Fa. Schwegler notwendig

Maßnahmennummern	*Art der Maßnahmen*	*Bauausführungs-fristen/Maßnahmen-umfang*
	Gebäude umgesetzt sein. Alternativ ist auch eine Installation innerhalb der neuen Gebäude im PG unmittelbar nach deren Errichtung möglich. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich von Rauchschwalbennestern stehen geeignete Nisthilfen zur Verfügung. Für jedes betroffene Schwalbenbrutpaar sind 2 Nisthilfen innerhalb geeigneter Brutgebäude einzeln im Abstand von mind. 1 m zueinander (bei Verwendung von Sichtschutzeinrichtungen zwischen den einzelnen Nisthilfen) bzw. mind. 5 m zueinander (ohne Verwendung von Sichtschutzeinrichtungen) in mind. 3 m Höhe anzubringen. Es werden also **6 Rauchschwalbennisthilfen** z.B. vom Typ RSN der Fa. Hasselfeldt oder vom Typ Nr. 10 oder Nr. 10B der Fa. Schwegler notwendig. Für deren Anbringung stehen grundsätzlich zwei Optionen zur Wahl: Die Nisthilfen sind in max. 1 km Entfernung vom aktuellen Brutplatz in einem oder auch mehreren anderen, geeigneten Bestandsgebäuden mit dauerhaften Einflugöffnungen unter den o.g. Kriterien anzubringen. Sollten keine geeigneten Gebäude im Umfeld vorhanden sein, können alternativ auch neue Brutgebäude (z. B. Holzschuppen) in nicht mehr als 1 km Entfernung vom aktuellen Brutplatz für die Schwalben errichtet oder die neuen Gebäude so konzipiert werden, dass Rauchschwalben in ihnen geeignete Brutmöglichkeiten finden (z.B. in Dachüberständen, Carports etc.). Diese müssen nach drei Seiten geschlossen sein und sollten eine Ausrichtung der während der Brutzeit der Art dauerhaft passierbaren Einflugseite nach Osten oder Süden aufweisen. Das oder die Gebäude muss/müssen mind. so groß sein, dass unter den o. g. Vorgaben die Installation aller 6 Nisthilfen zu realisieren ist.	
AA 3 Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Mehlschwalbe	Die Kompensation des Brutplatzverlustes von max. 5 Mehlschwalbenpaaren ist im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort in nicht mehr als 1 km Entfernung zu diesem zu realisieren. Nach Möglichkeit sollte die Maßnahme noch vor dem Abriss der Gebäude umgesetzt sein. Alternativ ist auch eine Installation an den neuen Gebäuden im PG unmittelbar nach deren Errichtung möglich. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich von Mehlschwalbennestern stehen geeignete Nisthilfen zur Verfügung. Für jedes betroffene Schwalbenbrutpaar sind 2 Nisthilfen außen an geeigneten Brutgebäuden zu installieren. Im Gegensatz zu Rauchschwalbennisthilfen können diejenigen für die Mehlschwalbe auch räumlich dicht beieinander in einer Höhe von mind. 3 m montiert werden. Es werden also	**10 Mehlschwalben-nisthilfen** z.B. Mehl-schwalbennest der Fa. Hasselfeldt oder vom Typ Nr. 9A, 9B oder Nr. 11 der Fa. Schwegler notwendig.

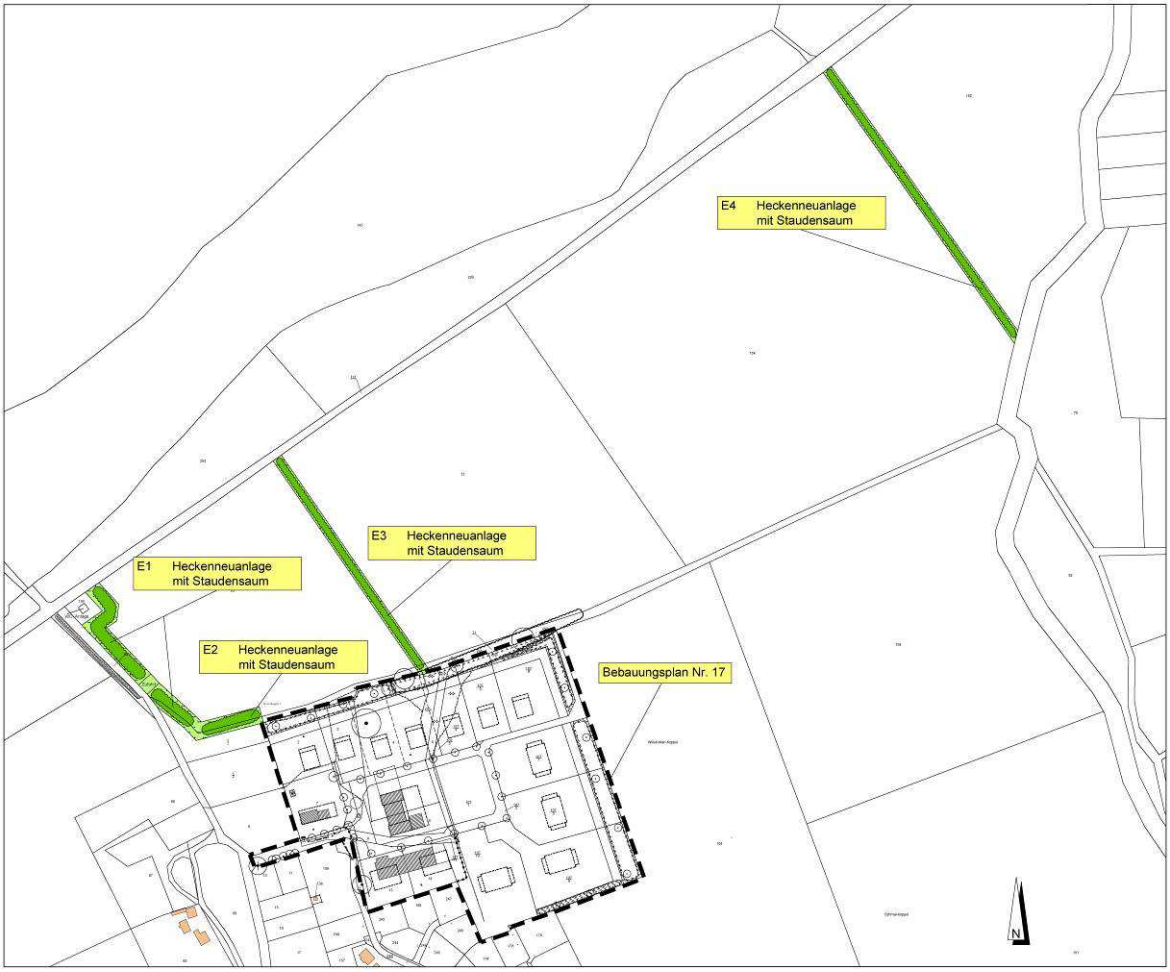
Maßnahmennummern	*Art der Maßnahmen*	*Bauausführungs-fristen/Maßnahmen-umfang*
	10 Mehlschwalbennisthilfen z.B. Mehlschwalbennest der Fa. Hasselfeldt oder vom Typ Nr. 9A, 9B oder Nr. 11 der Fa. Schwegler notwendig.	
Nachtrag 2016 : **AA 4 Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Schleiereule**	Die Kompensation des Brutplatzverlustes von max. 1 Schleiereulenpaaren ist im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort in nicht mehr als 1 km Entfernung zu diesem zu realisieren. Nach Möglichkeit sollte die Maßnahme noch vor dem Abriss der Gebäude umgesetzt sein. Alternativ ist auch eine Installation an den neuen Gebäuden im PG unmittelbar nach deren Errichtung möglich. Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich von Schleiereulennestern stehen geeignete Nisthilfen zur Verfügung. Für jedes betroffene Schleiereulenbrutpaar sind 2 Nisthilfen außen an geeigneten Brutgebäuden zu installieren	**2 Schleiereulen - Nisthilfen** z.B. der Fa. Hasselfeldt oder vom Typ Nr. 23 der Fa. Schwegler notwendig
CEF – Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen		
CEF 1 -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütenden Vogelarten der Staudenfluren	*Vor Vorhabenbeginn ist in einer Entfernung von nicht mehr als 20 km zum Vorhabenort ein funktionsgleicher Ausgleich (Neuanlage von Stauden trockener bis frischer Standorte) in der Größenordnung von 2.598 m² zu erbringen.*	**Staudenfluren 2.598 m²** (bis 20 km Entfernung)
CEF 2 -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für gehölzbrütende Vogelarten	*Vor Vorhabenbeginn ist in einer Entfernung von nicht mehr als 20 km zum Vorhabenort und in Nachbarschaft zu störungsarmen, möglichst extensiv genutzten Offen- oder Halboffenländern ein funktionsgleicher Ausgleich (Neuanlage von dichten dornentragenden Gehölzen) in der Größenordnung von mind. 3.398 m² zu erbringen.* *Die vorhandene geschützte Strauchhecke im Nordosten des Geländes bleibt einschließlich der Überhälter mit ausreichendem Pufferstreifen bestehen bzw. wird ergänzt. Die dort brütenden Vogelarten gehören mit Ausnahme von Neuntöter und Sperbergrasmücke, die aber gleichzeitig auch die unmittelbar angrenzenden Brombeergebüsche besiedeln, zu den weitgehend störungstoleranten Arten und dürften auch nach Realisierung der Planungen dort weiterhin geeigneten Lebensraum vorfinden. Für Neuntöter und Sperbergrasmücke erfolgt der Ausgleich als CEF-Maßnahme 2 durch die Neuanlage der dornentragenden Gehölzstrukturen.*	**Dornentragende Gehölze 3.398 m²** (bis 20 km Entfernung**)**

Die Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 des Artenschutzberichtes sollen durch die direkt benachbarten Ersatzmaßnahmen E 1- E 4 als Heckenanpflanzungen mit breiten Staudensäumen im Naturschutzgebiet nördlich der Eingriffsfläche umgesetzt werden.

Es ist vorgesehen, insgesamt vier Heckenanpflanzungen in einer Gesamtlänge von 640 Metern Länge und insgesamt 8 Metern Breite durchzuführen**.** Den 3 reihigen Hecken sollen jeweils beidseitig 1,5 Meter breite Seitenstreifen vorgelagert werden, die sich als blütenreiche Saumstreifen dauerhaft entwickeln.

Insgesamt sind vorgesehen (vgl. Maßnahmenverzeichnis Tabelle 19):
Gehölzflächen 3.840 m²
Saumflächen 1.920 m²
Summe : 5.760 m²

Abbildung 7 : Lageplan der externen Kompensationsmaßnahmen E1 - E4



Die Pflanzung der Gehölze soll 3- reihig erfolgen. Neben einer Mittelreihe aus Hasel mit Überhältern aus Feldahorn, Stieleichen, und Wildobst, sollen die beiden Außenreihen aus dornenreichen Gehölzen (u.a. Weißdorn, Kreuzdorn, Hundsrose) gepflanzt werden.
Die Hecken sollen mit Wildschutzzäunen an Eichenspaltpfählen eingezäunt werden. Später sollen die Eichenspaltpfählen für die Weidezäune genutzt werden.

Damit werden die im Artenschutzbericht formulierten Ziele hinsichtlich der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) durch die Ersatzmaßnahmen E 1- E 4 erreicht.

5.4.2. Bodenhaushalt

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes ist nach Tab. 11 und Kap 4.3 in einem Umfang von **7.144 m²** für zusätzliche Bodenversiegelungen durchzuführen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für den Bodenhaushalt vorgesehen:

Tabelle 17 : *Externe Ausgleichsmaßnahme Boden- und Wasserhaushalt für B-Plan Nr. 17*

Nr.	***Ersatzmaßnahme – ÖKOKONTO -***	***Flächenumfang rechnerisch***
E 5-	**Externe Kompensation auf einer Ökokontofläche der Landgesellschaft Mecklenburg–Vorpommern** HRO 004 „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock Nienhagen“ Landschaftszone Ostseeküstenland Flächenäquivalente insgesamt 201.000 m² Eine dauerhafte Sicherung des Teil-Flurstücks über die Landgesellschaft Ausgleichsfläche ist z.B. durch Grundbucheintrag sichergestellt. Flächenberechnung nach Tab. 9	**22.698 m²** **Flächenäquivalent**
	Summe Externe Kompensation E 5	**22.698 m²**



Abbildung 8: *Lageplan der externen Ökokontofläche (HR-004) östlich von Rostock (UA MV 2017)*

Insgesamt ergibt sich ein rechnerischer **Gesamtausgleich von 22.698 m²** (siehe Tabelle 10) in Flächenäquivalenten. Der Ausgleich für den Bodenhaushalt schließt damit mit einem geringen Überschuss ab.

5.4.3. Wasserhaushalt

Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes wird über ein vorhandenes Kanalsystem abgeleitet und über die Schmutzwasserkanalisation einem Übergabepunkt zugeleitet und über eine Druckrohrleitung einem Klärwerk zugeführt.

Oberflächenwasser aus öffentlichen und privaten Flächen
Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Wohngrundstücken ist wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird durch ein neues kleines Regenrückhaltebecken, zusammen mit den Einleitungswasser der Ortslage Rosenhagen vorgeklärt und soll kontrolliert der Ostsee (FFH Gebiet) zugeführt werden.

5.4.4. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die vorgesehene neue Bebauung mit Ferienhäusern im Bearbeitungsgebiet des B-Plan Nr. 17 verändert und z.T. auch durch die Höhe beeinträchtigt. Allerdings werden bis auf kleinere Gehölz- und Einzelbaumverluste keine weiteren Beeinträchtigungen auftreten.

Durch Baumpflanzungen im Wohngebiet werden auch Aufwertungen des Landschaftsbildes erreicht, so dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Für das Landschaftsbild wird für die Kompensation der Beeinträchtigungen auch eine differenzierte, innere Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes auf privaten und öffentlichen Flächen notwendig. Zusätzlich wird im Baugebiet auch eine neue zentrale private Grünfläche (Anger) angelegt, die den Charakter des Gebietes weiter aufwerten wird und zur Durchgrünung beiträgt.

Für die neue öffentliche Straße sind 22 Baumpflanzungen (Ausgleichsmaßnahme A 1) geplant, um diese und das Wohnbaugebiet besser in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume im Bereich der Straßen und Stellplätze, sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

Die randlichen Gehölzpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5) sollen als Strauchhecken ausgebildet werden um auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (ebenso für Artenschutzrechtliche Funktionen) zu vermindern und sind, bis auf die parkartigen Grünfläche, aus heimischen Bäumen und Sträuchern der beigefügten Pflanzenliste herzustellen. Dabei ist eine artenreiche Pflanzenzusammensetzung zu verwenden, wobei Pflanzen einer Art jeweils in kleinen Gruppen (je nach Wuchsstärke 3 – 8 Stk./m².) zusammen zu pflanzen sind. Gehölzstreifen mit einer Breite von 3 m sind 2-reihig zu bepflanzen. Der Reihenabstand hat 1 m zu betragen. Je nach Wuchsgröße der verwendeten Arten sind die Pflanzenabstände zwischen 1 und 1,5 m zu wählen. Bei

flächigen und breiteren Pflanzungen ist auf einen gestuften Aufbau zu achten, d.h. Bäume 1. und 2. Ordnung sind verstärkt in der Mitte zu pflanzen, Sträucher in den Randbereichen.

6 Realisierung/Bauleitplan

6.1 Einarbeitung in den Bebauungsplan

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Ziele und des Artenschutzberichtes enthält der Grünordnungsplan folgende Maßnahmenvorschläge. Die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Schutz-, Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt werden:

***Tabelle 18** : GOP- Maßnahmen, Inhalte und Einarbeitung in die Bebauungspläne*

Nr.	***Maßnahmen***	***Darstellung B-Plan***	***Bezug***
		Plan A PlanZV 90	**Text B (BauGB)**
S 1	**Heckenschutz**	**13.2.1**	**§ 9(1)Nr. 25a**
S 2	**Baumschutz**	**13.2.1**	**§ 9(1)Nr. 25a**
S 3	**Baumschutz**	**13.2.1**	**§ 9(1)Nr. 25a**
A 1	**Straßenbaumpflanzungen**	**13.2.1**	**§ 9(1)Nr. 25a**
A 2	**Strauchhecke -Neuanlage**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 3	**Strauchhecke -Neuanlage**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 4	**Strauchhecke -Neuanlage**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 5	**Strauchhecke -Neuanlage**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 6	**Artenschutzmaßnahme Haussperling (AA1)**		**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 7	**Artenschutzmaßnahme Rauchschwalbe AA 2)**		**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 8	**Artenschutzmaßnahme Mehlschwalbe (AA3) + Schleiereule (AA 4)**		**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 9	**Bauzeitenregelung bodenbrütende Vögel (AV 1)**		**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 10	**Bauzeitenregelung gehölzbrütende Vögel (AV 2)**		**§ 9(1)Nr. 25a+b**
A 11	**Bauzeitenregelung Fledermäuse (AV 3)**		**§ 9(1)Nr. 25a+b**
E 1	**Externe Ausgleichsfläche CEF 1+2**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
E 2	**Externe Ausgleichsfläche CEF 1+2**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
E 3	**Externe Ausgleichsfläche CEF 1+2**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
E 4	**Externe Ausgleichsfläche CEF 1+2**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**
E 5	**Ökokontomaßnahme HRO 004**	**9**	**§ 9(1)Nr. 25a+b**

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Ziele enthält der Grünordnungsplan folgende Maßnahmenvorschläge, die im Bebauungsplan Nr. 17 als Textliche Festsetzungen übernommen werden sollen:

Tabelle 19 : *Grünordnerische Vorschläge für Festsetzungen für den B-Plan Nr.17*

Nr. Vorschläge für Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
A Arten- und Lebensgemeinschaften
1. Die festgesetzten vorhandenen Einzelbäume und Strauchhecken, (besonders geschützten Biotope) sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Im Bereich der Privatgrundstücke werden mind. 2 Meter breite Pufferstreifen vorgelagert (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).
2. Die Grünflächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsmaßnahme A 2 bis A 5) sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
3. Für die nördliche Häuserreihe, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt, werden die Lichtimmissionen wie folgt beschränkt: -Keine nach außen wirkende Innenbeleuchtungen –Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet abstrahlen können.
B Schutzgut Boden
4. Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freiflächen- und Gartenflächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig
C Schutzgut Wasser
5. Flächen für Wanderwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
D Landschaftsbild /Grüngestaltung
6. Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A1) an den Straßen und Stellplätzen sind Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
7. Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 2 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubgehölze der Artenliste zu verwenden (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
8. Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Ferienwohnanlage sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9(1) Nr.25a BauGB).

Nr. Vorschläge für Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
9. Als Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken sind nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm sind nur im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
10. Um die ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken sind Laubholzhecken (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m vorzusehen (§ 9(1) Nr.25a BauGB).
11. Weitere notwendige Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der Regelungen eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Dassow und dem Erschließungsträger umzusetzen und dauerhaft zu sichern.
12. Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten im Plangebiet (u.a. Ausgleichsmaßnahmen A 1-A 5) durchzuführen. Die CEF Maßnahmen E 1- E 5 sind so rechtzeitig fertig zu stellen, dass sie ihre Lebensraumfunktion bei der Baufeldfreilegung für die Erschließung übernehmen können.
13. Die Gehölzartenliste (Tab. 17) des GOP wird in den B -Plan Teil A übernommen.
14. Pflanzhinweise Strauchhecken: Die heimischen Gehölze sind nach der Pflanzliste als 3-8 reihige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,2 m und einem Reihenabstand von 1,25 m zu pflanzen.
Folgende Maßnahmen (u.a. Artenschutz) sollen als HINWEISE in den B-Plan 17 Teil B aufgenommen werden:
15. Externe Kompensationsmaßnahmen nördlich des B-Plan Nr. 17 *Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der bodenbrütenden und gehölzbrütenden Vögel ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage von Hecken mit vorgelagerten Staudenfluren durchzuführen. Lageplan der externen Kompensations-maßnahmen E1 - E4 (vgl. Abb.).*
15.1 CEF- Ersatzmaßnahme E 1 *Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 130 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 Meter Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensations-maßnahme durchzuführen.*
15.2 CEF- Ersatzmaßnahme E 2 *Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 50 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 Meter Überhälter zu pflanzen .Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.*

Nr.	Vorschläge für Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
	Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensations-maßnahme durchzuführen.
15.3	***CEF- Ersatzmaßnahme E 3***
	Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 200 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 Meter Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensations-maßnahme durchzuführen.
15.4	***CEF- Ersatzmaßnahme E 4***
	Auf dem Flurstück 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 260 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen durchzuführen. Es sind alle 15 Meter Überhälter zu pflanzen. Für die 3-reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-abstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensations-maßnahme durchzuführen.
16	***Externe Kompensationsmaßnahmen Ökokonto***
16.1	***Ersatzmaßnahme E 5 Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“***
	Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die mit dem der Realisierung des Gebietes B-Plan 17 entstehen, werden Ökopunkte (in einem Umfang von 22.698 m² Kompensationsäquivalente in m² KFÄ) aus einem anerkannten Ökokonto der Landgesellschaft MV im gleichen Naturraum, jedoch im Kreis Rostock in Anspruch genommen. Die Übernahme der Kompensations-verpflichtung ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft MV sichergestellt.
17	***Artenschutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen die Tötungs- und Störungsverbote gemäß BNatSchG***
17.1	*Auf der gesamten Fläche sind alle Gebäuderückbauten und Baumfällungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 14.03., für bodenbrütende Vögel vom 16.8 bis einschließlich 14.3 erfolgen (Maßnahmen*

Nr.	Vorschläge für Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
	A 9 – Bauzeitenregelung bodenbrütenden Vögel; Maßnahmen A 10 – Bauzeitenregelung gehölzbrütende Vögel-und A 11-Bauzeitenregelung Fledermäuse-).
17.2	*Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Vogelarten Haussperling, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe und Schleiereule ist die zeitnahe Anbringung von insgesamt 19 artspezifischen Nisthilfen in einem Umkreis von 5 km zum B-Plangebiet erforderlich. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren einmal jährlich im Herbst zu reinigen (Maßnahme A 6, A 7, A 8 des GOP).*

6.2 Freiflächengestaltungsplan

Parallel zum tiefbautechnischen Erschließungsplan soll ein Freiflächen-gestaltungsplan/Grünobjektplan entstehen, der die Umsetzung des Grünordnungsplanes sicherstellt. Er sollte neben der Detaillierung der öffentlichen Ausgleichs- und Grünmaßnahmen (Lage, Inhalte, Gestaltung, Pflanzqualität, Pflanzabstände) auch die Kostenschätzung auf der Grundlage einer ausschreibbaren Leistungsbeschreibung bilanzieren und ermitteln. Einer engen Abstimmung mit dem Tiefbauentwurf bedarf es besonders hinsichtlich der Straßenbaumstandorte.

6.3 Pflanzenauswahl

Die in Anlehnung für die Pflanzmaßnahmen zu verwendenden standortgerechten, heimischen Gehölzarten werden in der folgenden Artenlisten genannt. Zusätzlich sollen für das Straßenbegleitgrün und in den Grünverbindungen außerdem verschiedene naturnahe und ökologisch vertretbare Gehölze mit besonderem Schmuckwert (Blütensträucher bis 1m Höhe) verwendet werden.

***Tabelle 20** : Gehölzartenliste*

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Pflanzqualität*
Straßenbäume im öffentlichen Bereich		
Acer platanoides	Spitzahorn	H,3 x v,m.B.,18–20
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	H,3 x v,m.B.,18–20
Coryllus colurna	Baumhasel	H,3 x v,m.B.,18–20
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	H,3 x v,m.B.,18–20
Tilia cordata	Winterlinde	H,3 x v,m.B.,18–20
Bäume auf Privatgrundstücken		
Bäume 2. Ordnung **:**		
Acer campestre	Feldahorn	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3 x v,m.B.,12 - 14
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere	H, 3 x v,m.B.,12 - 14

Botanischer Name	*Deutscher Name*	*Pflanzqualität/Pflanzanteil*
Schnitt-Heckengehölze auf Privatflächen		
Acer campestre	Feldahorn	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Gehölzpflanzen Strauchhecken		Str., 2 x v, 125/150 cm
Acer campestre	Feldahorn	(10 %)l
Carpinus betulus	Hainbuche	(10 %)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(10 %)
Corylus avellana	Haselnuss	(15 %)
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	(5 %)
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	(10 %)
Prunus spinosa	Schlehe	(10%)
Rhamnus cartharthicus	Kreuzdorn	(5 %)
Rosa canina	Hundsrose	(15%)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(5 %)
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	(5 %)
Überhälter Strauchhecken		Hochstämme, 3 x v, StU 16-18 cm
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Pyrus communis	Wildbirne	
Quercus robur	Stieleiche	

6.4 Gesetzliche Genehmigungen

Auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplan (GOP) sind folgende gesetzliche Genehmigungen rechtzeitig vor der Realisierung der Baumaßnahme einzuholen:

- Für die Entfernung des geschützten Gehölzbestandes wird vor Beginn der Erschliessungsarbeiten ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt
- Für die Entfernung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume wird vor Beginn der Erschliessungsarbeiten ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt

Damit die Verbotstatbestände des Art. 5 EU-VSchRL nicht verletzt werden, ist die Durchführung der Fäll- und Rodungsmaßnahmen zwingend außerhalb der Vogelbrutzeit (15. März bis 1. Oktober) durchzuführen. Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Rodungs- oder Baumaßnahmen. Andere (Bau)Maßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

6.5 Pflanzhinweise

Einzelbäume:
Jeder im öffentlichen Bereich zu pflanzende Hochstamm ist mit Senkrechtpfählen (mindestens 3 Stück mit Halblatten), 250 cm lang, einschließlich Kokoswicklung zu sichern.

Strauchhecken
Die heimischen Gehölze sind nach der Pflanzliste als 3-8 reihige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m und einem Reihenabstand von 1,2 m zu pflanzen.

Bodenvorbereitung:
Nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen sind auf den vorgesehenen Vegetationsflächen baubedingte Bodenverdichtungen mit einem Tiefengrund-lockerer zu beseitigen.

6.6 Kostenschätzung

Für die im Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 17 der Stadt Dassow vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Tabelle 21 : *Kostenüberschlag der öffentlichen Grünmaßnahmen B-Plan Nr. 17*

Schutz-, Grün-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	***Anzahl***	***Einzelpreis (EUR)***	***Gesamtpreis (EUR)***
1. Pflanzung von Straßenbäumen STU 18/20 cm (A1)	22 Stück	450,00 EUR	9.900,00 EUR
2. Pflanzung sonstiger Einzelbäume (A 2)	12 Stück	300,00 EUR	3.600,00 EUR
3. Gehölzpflanzungen einschl. Pflege (A 2 - A 5)	3.510 m²	8,00 EUR	14.000,00 EUR
4. Rasen/Wiesen Einsaaten	2.325 m²	1,50 EUR	3.487,50 EUR
5. Kompensation Ökokonto (E 5)	22.698 m²	3,50 EUR	79.443,00 EUR
6. Gehölzschutzstreifen	2.000 m²	4,00 EUR	8.000,00 EUR
7. Gehölzpflanzungen extern (E 1- E 4) durch Hecken	655 m	85,00 EUR	55.675,00 EUR
8. Nisthilfen Vögel	19 St	80,00 EUR	1.520,00 EUR
		Summe (netto)	175.625,50 EUR

Den Maßnahmenkosten sind die Kosten für die grundbuchliche Sicherung, die externen Ausgleichsmaßnahmen und das Architekten-/ Ingenieurhonorar hinzuzuzählen. Die Kosten für die Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger auf die Grundstücke des Baugebietes umgelegt, so dass die Kommune kostenfrei bleibt und die Anwendung einer Kostenerstattungssatzung über Beiträge nach § 135 a-c BauGB nicht erforderlich ist.

Nachfolgend werden in Tabelle 22 alle geplanten Schutz-, Grün- und Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und dargestellt:

Tabelle 22 : *Maßnahmenverzeichnis Grünordnung für den B-Plan Nr. 17*

Nr.	*Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme*	*Einzelmaßnahmen*	*Umfang in m²/lfm*
S 1-3	**SCHUTZMASSNAHMEN**		
S 1	Schutz der vorhandenen geschützten Wall-Strauchhecke im Norden während der Baumaßnahmen durch Abzäunung	Zaunanlage	135 m
S 2	Schutz der Einzelbäume im nördlichen Baufeld durch Abzäunung	Zaunanlage	20 m
S 3	Schutz der Einzelbäume im südlichen Baufeld durch Abzäunung, einschließlich Wurzelvorhang	Zaunanlage	20 m
A 1-8	**AUSGLEICHSMASSNAHMEN**		
A 1	**Pflanzung von Einzelbäumen an den Planstraßen und Parkplätze**, z.T. einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Einzelbäume (STU 18-20cm) Landschaftsrasen	22 Stück 800 m²
A 2	**Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Nordwesten** mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrasen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Landschafsrasen Einzelbäume /Überhälter	800 m² 325 m² 4 Stück
A 3	**Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Nordosten** mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrasen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Landschafsrasen Einzelbäume /Überhälter	800 m² 200 m² 2 Stück
A 4	**Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Südosten** mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrasen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Landschafsrasen Einzelbäume /Überhälter	1.560 m² 450 m² 4 Stück
A 5	**Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Süden** mit Wallandeckung, Gehölzpflanzung. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Gehölzfläche Einzelbäume /Überhälter	350 m² 2 Stück
A 6	**Nisthilfen für den Sperling (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1)** Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern, Zeitnahe Herstellung **(Standort noch unbekannt)**	Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden	1 SP der Fa. Schwegler oder Sperlingsmehrfach quartier der Fa. Hasselfeld
A 7	**Nisthilfen für die Rauchschwalbe (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2)** Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern,	Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden	6 Rauchschwalben -nisthilfen z.B. RSN der Fa. Hasselfeldt oder Typ Nr. 10

Nr.	Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme	Einzelmaßnahmen	Umfang in m²/lfm
	Zeitnahe Herstellung (**Standort noch unbekannt)**		oder Nr. 10B der Fa. Schwegler
A 8	**Nisthilfen für die Mehlschwalbe (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3) und Schleiereulen (AA 4)** Anbringung von Nisthilfen an einem Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern, Zeitnahe Herstellung **(Standort noch unbekannt)**	Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden	10 Mehlschwalben-nisthilfen z.B. Mehlschwalben-nest der Fa. Hass-elfeldt oder Typ Nr. 9A, 9B oder Nr. 11 der Fa. Schwegler 2 Nisthilfen für Schleiereulen der Fa. Hasselfeldt oder Schwegler
	Summe Ausgleichsflächen A 1 - A 8	Gehölzflächen Einzelbäume Nisthilfen Vögel	3.510 m² **25.81** 34 Stück 19 Stück
E 1-E 5	**ERSATZMASSNAHMEN**		
E 1	**CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichs-maßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Heckenneuanlage mit Pufferstreifen** Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 130 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Heckenneuanlage (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	**130 m** 780 m²) 390 m²) **1.170 m²)**
E 2	**CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichs-maßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Heckenneuanlage mit Pufferstreifen** Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 50 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Heckenneuanlage (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m Gesamtfläche	**50 m** 300 m²) 150 m²) **450 m²**

Nr.	*Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme*	*Einzelmaßnahmen*	*Umfang in m²/lfm*
E 3	**CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Heckenneuanlage mit Pufferstreifen** Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 200 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Heckenneuanlage (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	**200 m** 1.200 m²) 600 m²) **1.800 m²)**
E 4	**CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Heckenneuanlage mit Pufferstreifen** Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 260 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Es sind alle 15 m Überhälter zu pflanzen. Für die 3- reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen. Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre	Heckenneuanlage (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche	**260 m** 1.560 m²) 780 m²) **2.340 m²)**
E 5	**Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“ HRO 004 :** anteilige Verbuchung von Kompensationsäquivalenten über die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger)	Summe	**22.698 m²/KFÄ**
	Summe Ausgleichsflächen E 1- E 5	Summe insgesamt	**39.978 m²**

7 Literaturhinweise

BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND SH (1996a): Der Grünordnungsplan. Ein Leitfaden für die kommunale Praxis, 36 Seiten

BUND FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND SH, Kreisgruppe Segeberg (1996b):Bodenschutz in der Bauleitplanung , Was Gemeinden für die Erhaltung ihrer Böden tun können. Broschüre 6 Seiten, Bad Segeberg

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (1995): Systematik der Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung(Kartieranleitung), Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 45, Bonn-Bad Godesberg, 153 Seiten

BUNDESREGIERUNG (1998): Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.März 1998, Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr.16, ausgegeben zu Bonn am 24.März 1998, Seite 502-510

GFN (2015) : FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das VSch-Gebiet DE 2031-471 "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See" für den Bebauungsplan Nr. 33.05.00 „Priwall – Waterfront“ der Hansestadt Lübeck; Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Molfsee, April 2015

GRISAR (2012): Baugrunduntersuchung zum B-Plan Nr. 17 Dassow-Rosenhagen

IPP INGENIEURGESELLSCHAFT POSSEL U. PARTNER (2015): FFH (NATURA 2000) Vorprüfung für die Regenentwässerung des B-Plan Gebietes Nr. 17, 14 Seiten

JEDICKE, E. (1994): Biotopschutz in der Gemeinde, 332 Seiten

LANDESAMT FÜR UMWELT NATRSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG VORPOMMERN (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie, 148 Seiten

LANDESAMT FÜR UMWELT NATRSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG VORPOMMERN (2010): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH Lebensraumtypen in Mecklenburg –Vorpommern , Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, 289 Seiten

MAHNEL (2014-1): Begründung zur Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereich der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee, 255 Seiten, Stand 14.5.2014

MAHNEL (2014-2): FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf; Endgültiges Exemplar, 105 Seiten, Mai 2014

MAHNEL (2015): FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow sowie das VSch-Gebiet DE 2031-471 "Feldmark und Uferzone an

Untertrave und Dassower See" für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz „Schlosslage-Pötenitz-Wiesengrund“, Stand Juni 2015

MAHNEL (2012 a): Landschaftsplan Stadt Dassow, Teil Nord Text und Karten

MAHNEL (1998 a) :Raumordnungsverfahren für die Vorbereitung von Vorhaben zur touristischen Entwicklung in der Gemeinde Pötenitz, für den Ortsteil Rosenhagen

MAHNEL (1998 b) :Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) für das Raumordnungsverfahren für die touristische Entwicklung der Gemeinde Pötenitz,

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz MV (2007) Baumschutzkompensationserlass, 12 Seiten

OBER FREIRAUMPLANUNG (2008): Erfassung und Bewertung von FFH – Lebensraumtypen im Küstenbereich Stadt Dassow.

STALU Westmecklenburg (2015) Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Endgültiges Exemplar, April 2015

UHLE (2015): FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) für den Bebauungsplan Nr. 25 Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd“ der Stadt Dassow; Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, August 2015

UHLE (2016): FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) für den Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow; Ingenieurbüro Uhle, Grevesmühlen, Juni 2016, 46 Seiten

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG - VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern –Leitfaden, 52 Seiten

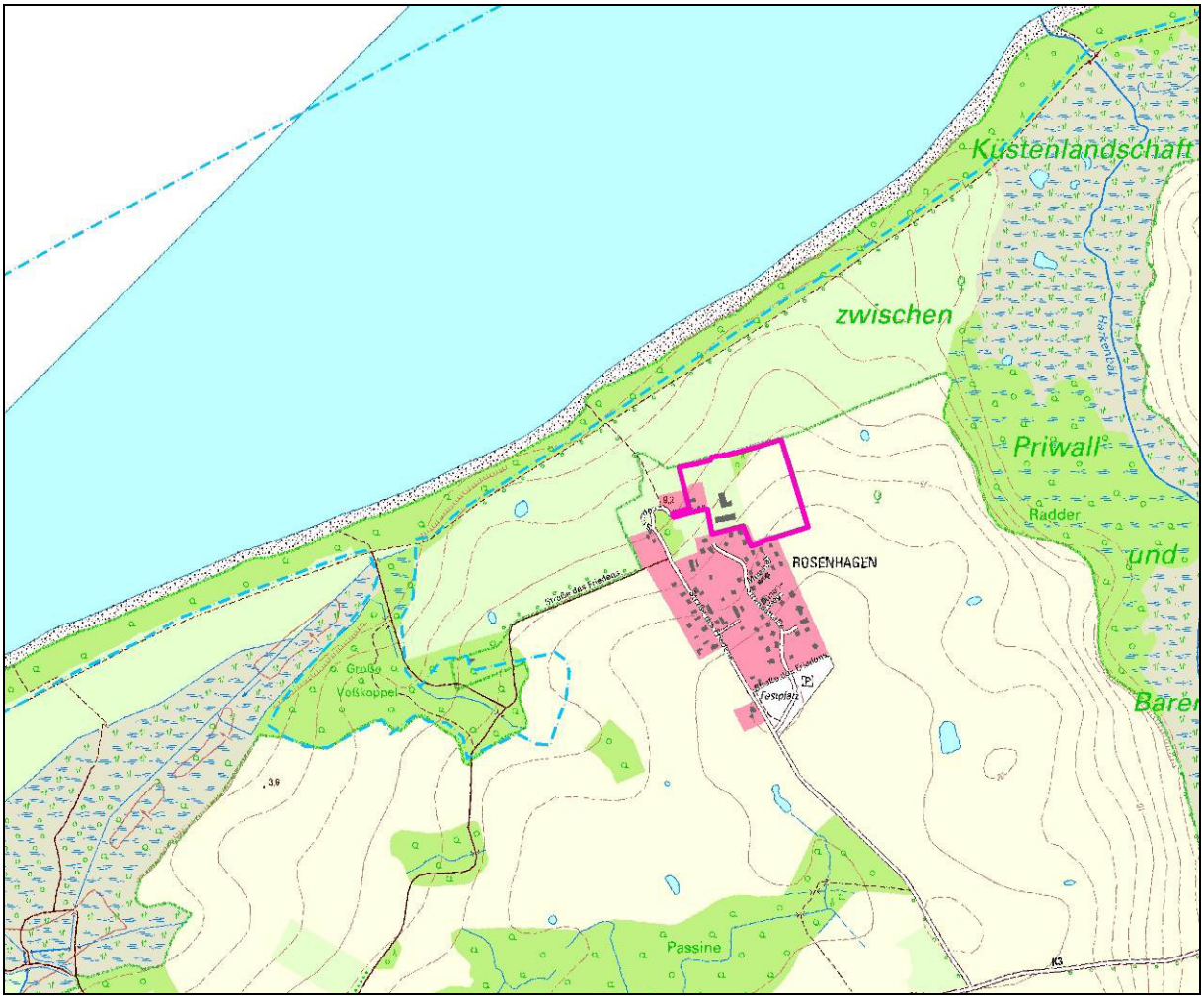
UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG - VORPOMMERN (2010): Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) 52 Seiten

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG - VORPOMMERN (2007): Baumschutzkompensationserlass – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, 7 Seiten

Gemeinde: Stadt Dassow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“

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



Auftraggeber: Ingenieurgesellschaft Possel & Partner
Partnergesellschaft
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Uhle
Siebenmorgen 1
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 22. März 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung ... 3
2. Übersicht über die Schutzgebiete und die für ihre Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile ... 5
2.1 Übersicht über die Schutzgebiete ... 5
2.2 FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) ... 6
2.2.1 Merkmale und Erhaltungsziele des Schutzgebietes ... 6
2.2.2 Lebensräume des Anhang I der FFH-Richtlinie ... 6
2.2.3 Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ... 8
2.3 Managementpläne / Pflege- und Entwicklungspläne ... 8
2.4 Funktionelle Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000 ... 8
3. Beschreibung des Vorhabens ... 9
3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens ... 10
3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse ... 11
4. Detailliert untersuchter Bereich (Untersuchungsgebiet) ... 12
4.1 Begründung für die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ... 12
4.1.1 Voraussichtlich betroffene Lebensraumtypen und Arten ... 13
4.1.2 Durchgeführte Untersuchungen ... 15
4.2 Datenlücken ... 15
4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereiches ... 16
4.3.1 Übersicht über die Landschaft ... 16
4.3.2 Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie ... 18
4.3.3 Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ... 21
5. Beurteilung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete ... 25
5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode ... 25
5.2 Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhang I der FFH-Richtlinie ... 26
5.2.1 LRT 1210 - Einjährige Spülsäume ... 27
5.2.2 LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände ... 30
5.2.4 LRT 2110 - Primärdünen ... 30
5.3 Beeinträchtigungen von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ... 32
6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung ... 33
7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte ... 33
8. Gesamtübersicht über Beeinträchtigungen durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, Beurteilung der Erheblichkeit und Beeinträchtigungen ... 43
9. Zusammenfassung ... 44
10. Literatur und Quellen ... 45

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beabsichtigt die Stadt Dassow, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Ferienhausgebietes am nordöstlichen Ortsrand von Rosenhagen zu schaffen. Der Ort Rosenhagen bietet aufgrund seiner Lage und den in der Ortslage vorhandenen Siedlungsbrachen sehr gute Voraussetzungen.
Die Stadt Dassow möchte auf den o.g Flächen ein hochwertiges und eigenständiges Ferienhausgebietes inklusive eines kleinen Hotels/Apartmenthotels sowie der entsprechenden Infrastruktur schaffen. Das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Bestandsgebäude soll als Wohngebäude erhalten bleiben bzw. sich in der bereits bestehenden Kubatur behutsam entwickeln können.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 190 zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.

Nach § 21 des Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 sind alle Vorhaben, Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes des europäischen ökologischen Netzes ,,Natura 2000“ in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig und können durch die zuständige Naturschutzbehörde untersagt werden, sofern sie nicht nach § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen sind.

In § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes heißt es:

„(…) Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (…) Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig(…)“

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Auswirkungen auf entfernt liegende Gebiete (hier - Entfernung etwa 190m) nicht mehr erheblich sein können. Jedoch ist die Wirkung des Projektes in diesem Falle nicht ausschließlich auf das Plangebiet selbst als maßgeblich zu betrachten. Vielmehr sind hier die spezifischen Wirkungen, welche von dem Gebiet auf weiter entfernt liegende Bereiche ausgehen, als beachtlich und maßgeblich anzusehen. Grund hierfür ist die Tatsache, dass davon auszugehen ist, das die Nutzer des Plangebietes (Ferienhausgebietes) überwiegend auch küstennahe Bereiche aufsuchen werden und somit auch die im FFH-Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen und Zielarten beeinträchtigen könnten.

Projekte und Pläne wie hier die geplante Ferienhausanlage sind demnach auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000–Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) zu prüfen.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Beeinträchtigungen eines Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen untersucht. Auf der Grundlage vorhandener Unterlagen

sowie dafür notwendiger Erhebungen ist zu klären, ob es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist das Vorhaben zulässig. Hierbei wird nach dem Ablaufschema gemäß Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern vorgegangen.



Abbildung 1: Strandzugang nördlich von Rosenhagen (Strandzugang 4)

Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Grundsätzlich ist es dabei jedoch nicht relevant, ob der Plan oder das Projekt direkt Flächen innerhalb des NATURA 2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder von außen auf das Gebiet einwirkt.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Prüfgegenstand einer FFH-VP sind in diesem Fall die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die genannten Zielarten von Bedeutung sind.

Das Planvorhaben liegt außerhalb der Schutzgebiete. Maßgeblich bei der erforderlichen FFH-Verträglichkeitsprüfung sind deshalb Wirkungen durch das Planvorhaben in den Bereich der NATURA 2000-Gebiete hinein (Störungen von Funktionen und Beeinträchtigung von Lebensraumtypen und Arten durch Sekundärwirkungen) unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planvorhaben.

2. Übersicht über die Schutzgebiete und die für ihre Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über die Schutzgebiete

In einer Entfernung von ca. 190m befindet sich nördlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).

Etwa 1,2 km südöstlich befindet sich des EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Dassower See und Trave“ (DE 2031-471).

Eine Betrachtung des EU-Vogelschutzgebietes im Zusammenhang mit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Im Ferienhausgebiet befindliche Feriengäste orientieren sich nicht in dieses Gebiet. Auch Anfahrwege erfolgen überwiegend über die Ortslage Harkensee, so dass auch durch Sekundärwirkungen nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen werden kann.



Abbildung 2: Natura 2000 – Gebiete (blau: FFH-Gebiet, rot: SPA)

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

2.2.1 Merkmale und Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Gebietsmerkmale
Das Gebiet umfasst das Steilufer von Klützhöved bis zur Untertrave inklusive eines davor gelegenen Streifens der Ostseeküste zwischen Priwall und der Boltenhagener Bucht sowie die Ufer- und Verlandungsgürtel des Dassower Sees und der Pötenitzer Wiek.

Güte und Bedeutung
- repräsentative Vorkommen von FFH-LRT und –Arten
- Schwerpunktvorkommen von FFH-LRT,
- Häufung von FFH-LRT, prioritären FFH-LRT
- großflächige Komplexbildung

Verletzlichkeit/Gefährdungen
- Intensivierung touristischer Nutzungen,
- Nähr- und Schadstoffeinträge in Gewässer und nährstoffarme Lebensräume

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

Ansonsten werden Erhaltungsziele für jeden LRT sowie für Arten gesondert formuliert. Im Managementplan für das Gebiet sind entsprechende Informationen abrufbar. Soweit für diese Prüfung erforderlich, erfolgt im konkreten Fall eine entsprechende Auswertung.

2.2.2 Lebensräume des Anhang I der FFH-Richtlinie

Innerhalb des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) sind nach Standarddatenbogen nachfolgend aufgeführte FFH-Lebensraumtypen vorhanden. Bei den Angaben zu den Vorkommen im Nahbereich sowie zum Erhaltungszustand wurde neben dem Standarddatenbogen auch auf Angaben aus dem Managementplan des Gebietes zurückgegriffen.

EU-Code	Lebensraumtyp	Erhaltungs-zustand Standard-datenbogen	Erhaltungs-zustand Management plan	Bemerkung
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	B	-	Nicht nachgewiesen

EU-Code	Lebensraumtyp	Erhaltungs-zustand Standard-datenbogen	Erhaltungs-zustand Management plan	Bemerkung
1130	Ästuarien	C	-	Nicht nachgewiesen[1]
1150	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	C	
1170	Riffe	B	B	
1210	Einjährige Spülsäume	B	B	
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	B	B	
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation	B	A	
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)	C	C	
2110	Primärdünen	C	C	
2120	Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria*	B	B	
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	C	C	
2160	Dünen mit Hippophae rhamnoides	B	C	
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region	C		
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition	C	C	
3160	Dystrophe Seen und Teiche	B	B	
3260	Fließgewässer der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis	B	A	
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)	B	C	
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe	B	-	Nicht nachgewiesen
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	-	C	Neunachweis für das Gebiet
9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	B	A	
9180	Schlucht- und Hangmischwald	-	C	Neunachweis für das Gebiet
91E0	Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	C	-	Nicht nachgewiesen
91U0	Kiefernwälder der sarmatischen Steppe	B	B	

Tabelle 1: FFH-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet nach Standarddatenbogen bzw. Managementplan

[1] LRT im Bereich der Harkenbäkmündung gemäß Anforderungen (Definition bfn) aber ausgebildet

2.2.3 Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie

Nachfolgend werden die Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ mit ihrem Erhaltungszustand gemäß SDB bzw. im Ergebnis der Managementplanung 2014 dargestellt.

EU-Nummer	Artname		Erhaltungszustand SDB	Erhaltungszustand MP
1014	Schmale Windelschnecke	*Vertigo angustior*	B	A
1016	Bauchige Windelschnecke	*Vertigo moulinsiana*	B	A
1351	Seehund	*Phoca vitulina*	C	Datengrundlage unzureichend
1355	Fischotter	*Lutra lutra*	B	A
1364	Kegelrobbe	*Halichoerus grypus*	C	Datengrundlage unzureichend
1365	Schweinswal	*Phocoena phocoena*		Datengrundlage unzureichend

Tabelle 2: Zielarten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie FFH-Gebiet gemäß SDB (Standarddatenbogen) bzw. MP (Managementplan)

2.3 Managementpläne / Pflege- und Entwicklungspläne

Für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) wird derzeit ein Managementplan erarbeitet, welcher im Entwurfsstadium (2014) vorliegt. Die im Entwurf des Managementplanes dargestellten Ergebnisse und Aussagen werden für diese Verträglichkeitsprüfung entsprechend verwertet.

2.4 Funktionelle Beziehungen des Schutzgebietes im Netz Natura 2000

Das FFH-Gebiet ist entlang der Küstenlinie und südlich mit dem Flussgebiet der Stepenitz mit angrenzenden FFH-Gebieten (Wismarbucht DE 1934-302; Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen DE 2132-303) sowie SPA-Gebieten (Wismarbucht und Salzhaff DE 1934-401) im Gesamtnetz NATURA 2000 vernetzt. Zudem besteht ein funktioneller Biotopverbund mit dem Naturschutzgebiet (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“.

Auf Schleswig-Holsteinischer Seite grenzen mit dem Dassower See, der der Trave und der Ostseeküste folgende weitere Natura-200-Gebiete an

- EU-Vogelschutzgebiet 2031-401 „Traveförde“
- FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“
- FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet 1931-301 Ostseeküste am Brodtener Ufer

Durch die unmittelbare Nähe ist auch für diese überwiegend marin geprägten Gebiete davon auszugehen, dass intensiven funktionellen Beziehungen zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) bestehen.

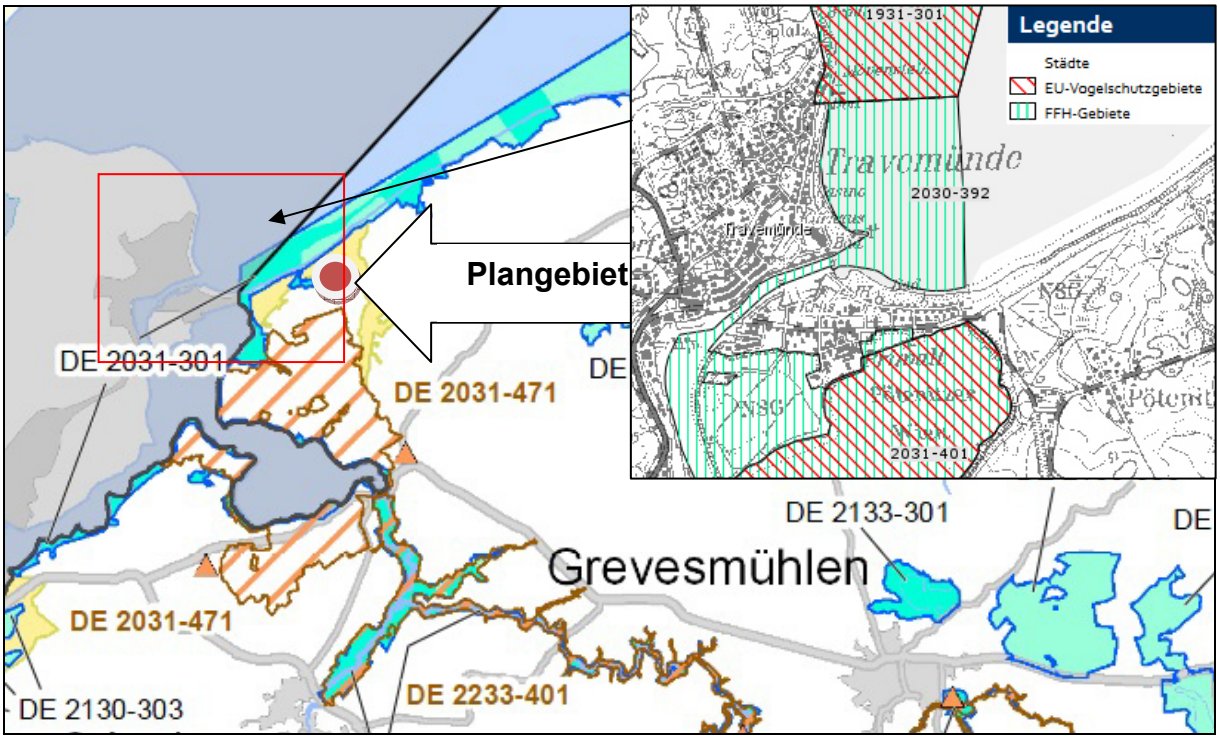


Abbildung 3: NATURA 2000 – Gebiete (FFH-blau, SPA-schraffiert) sowie NSG (gelb) (Auszug GLRP 2008 Themenkarte 10 und Ergänzung durch Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein)

3. Beschreibung des Vorhabens

Dem Bebauungsplan ist nachfolgende Vorhabenbeschreibung zu entnehmen:

…Das geplante Ferienhausgebiet im B-Plangebiet 17 gliedert sich hofartig um das alte Scheunengebäude der ehemaligen Gutsanlage. Es besteht aus 16 Gebäuden, in denen gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Dassow bis zu 70 Wohneinheiten untergebracht werden können. Konzipiert und planungsrechtlich fixiert sind in diesem B-Plan aber nur 59 Wohneinheiten unterschiedlicher Ausprägung und Größe.
Primäre Zielgruppe ist der anspruchsvolle Großstädter ab Mitte 40, der naturnahe Erholung auf dem Land in reizvoller Umgebung sucht. Die Nähe zu Hamburg bedeutet dabei gegenüber anderen Küstenregionen einen entscheidenden Standortvorteil.
Das alte Scheunengebäude, das unter Berücksichtigung der alte Bausubstanz hergerichtet werden soll, bildet dabei das Herz der Anlage. In der umgebauten Scheune wird neben den notwendigen Versorgungs- und Serviceeinrichtungen eine etwas größere Anzahl von Wohneinheiten eher mittlerer Größe untergebracht. Hier wird auch die Lobby der Anlage als Treffpunkt für die Bewohner entstehen…

Das WA-Gebiet wurde bestandsorientiert ausgewiesen und spielt bei der Beurteilung der Verträglichkeit mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes keine Rolle.

Der nördliche und östliche Rand des Plangebietes wird zur offenen Landschaft hin durch breite heckenartige Grünanlagen abgeschirmt.

Das Ferienhausgebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Rosenhagen. Die kürzeste Entfernung zum Strand und damit zu relevanten Bereichen des FFH-Gebietes beträgt etwa 430m (fußläufig).

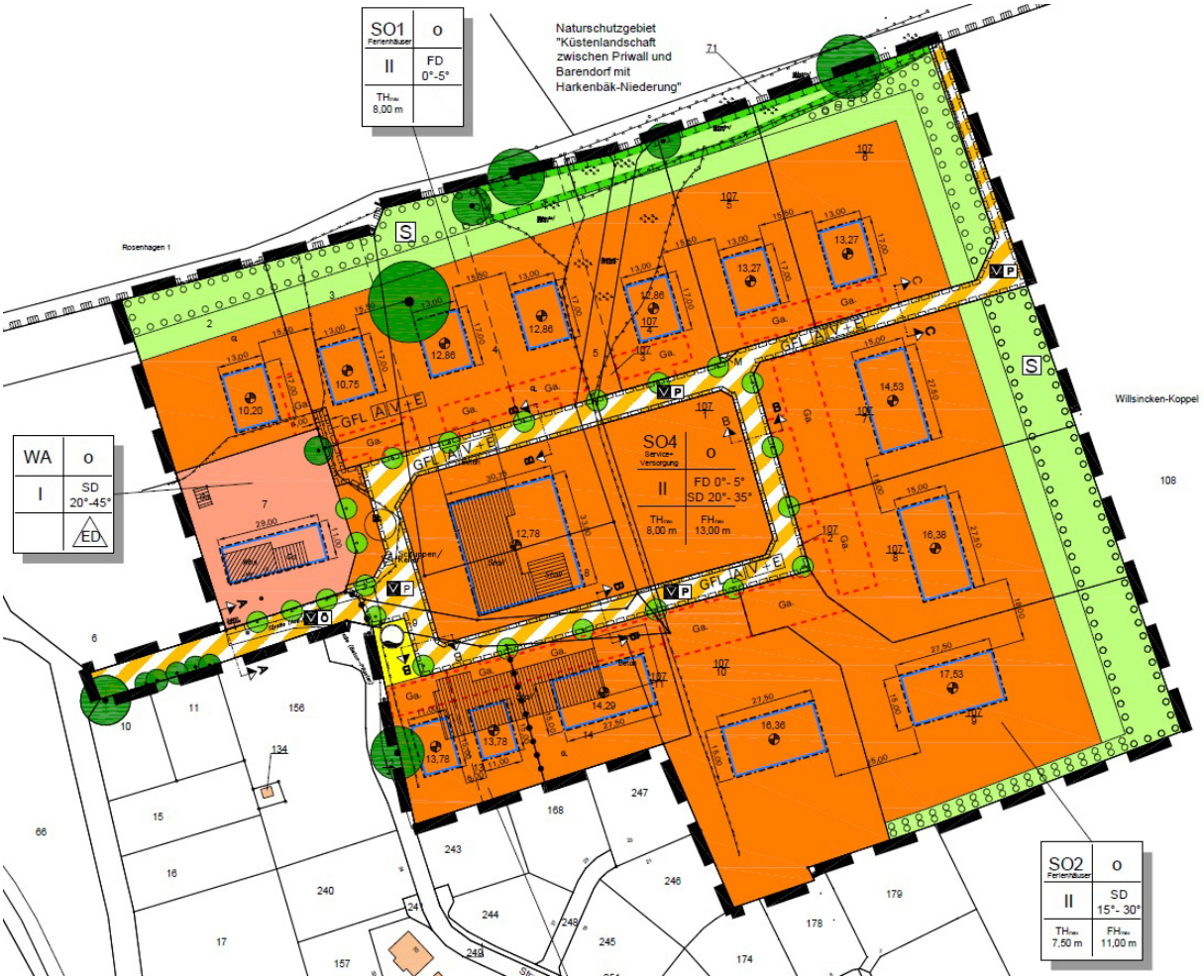


Abbildung 4: Ausschnitt auf Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“"- Stand Entwurf April 2016

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens

Eine detaillierte technische Beschreibung ist im Zusammenhang mit dieser Verträglichkeitsprüfung nicht zielführend. Das Gebiet befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes. Bauweise und Bauverfahren für die Ferien- und Wohnhäuser haben keine Auswirkungen auf das Natura 2000 – Gebiet.
Technische Parameter (Formgebung, Flächenversiegelung, technische Abläufe) haben im Zusammenhang mit der FFH-Prüfung keine Relevanz. Auch Ver- und Entsorgung stehen in keinem funktionellen Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet. Mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes können nur durch Sekundärwirkungen (z.B. durch Besucherströme von Erholungssuchenden in die Strandbereiche) hervorgerufen werden.

3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Die von Anlagen ausgehenden Projektwirkungen, die generell zu negativen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete führen können, lassen sich differenzieren in:
• baubedingte Wirkungen
• anlagenbedingte Wirkungen
• betriebsbedingte Wirkungen

Nachfolgende werden Wirkfaktoren und –prozesse im Hinblick auf das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) betrachtet. Im Anschluss erfolgt eine Bewertung in Bezug auf die zu erwartenden Wirkungen.

Wirkfaktor- Gruppen	**Wirkfaktoren**		
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Flächenverluste		Dauerhafte Flächen-verluste nur außerhalb des FFH-Gebietes	
Nichtstoffliche Einwirkungen	Optische Störwirkung durch den Baubetrieb an Land und im Wasser sowie den Baustellenverkehr	Optische Störwirkung der neuen Gebäude	Optische Störwirkung durch die Anwesenheit von Menschen
	Lärmemissionen durch den Baubetrieb und den Baustellenverkehr		Lärmemissionen durch die Zunahme touristi-scher Aktivitäten
	Nächtliche Lichtemis-sionen durch die Baustellenbeleuchtung außerhalb FFH-Gebiet		Nächtliche Lichtemissi-onen durch die Beleuchtung nur außerhalb FFH-Gebiet
Mechanische Einwirkungen	-	-	Tritteinfluss auf Boden und Vegetation in den Dünen, Strand- und Flachwasserzonen durch Erholungssuchende
Stoffliche Einwirkungen	-	-	-

Tabelle 3: Wirkfaktoren (Zusammenfassung)

Baubedingte Wirkungen

In der Bauphase des Projektes sind optische Störungen sowie Licht- und Lärmemissionen zu erwarten. Diese Wirkfaktoren können störungsempfindliche Tierarten im Nahbereich des Baugebietes vergrämen. Verkehrlich ist das Gebiet über die Straße des Friedens (Ortslage Rosenhagen) an die K 2 zwischen Pötenitz und Harkensee angeschlossen.
Baubedingte Wirkungen beschränken sich auf das Baugebiet selbst bzw. orientieren sich in Richtung der Erschließungsstraßen, welche vom FFH-Gebiet wegführen.

Die baubedingte Wirkungen haben keinen Einfluss auf Arten und Lebensräume des nördlich gelegenen FFH-Gebietes haben.

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben sind sämtliche baubedingte Wirkungen aufgrund fehlender Habitate für Zielarten des FFH-Gebietes bzw. der Entfernung und räumlichen sowie Getrenntheit zu Lebensraumtypen vernachlässigbar. Baubedingte Aktivitäten beschränken sich ausschließlich auf die Plangebietsflächen sowie die Erschließungsstraßen in südliche Richtung.

Anlagenbedingte Wirkungen

Die maßgeblichen anlagebedingten Auswirkungen wie der Verbrauch an Boden, Biotopen und deren Funktionen haben keine Auswirkungen auf Inhalte und Ziele des FFH-Gebietes. Es werden keine Flächen des hier betrachteten FFH-Schutzgebietes beansprucht. Auch stehen diese Flächen nicht im Zusammenhang mit Habitatansprüchen von innerhalb des FFH-Gebietes lebenden Zielarten.
Es bestehen kaum Sichtbeziehungen zwischen dem Baugebiet und dem FFH-Gebiet, da die gesamte vorhandene und geplante Grünstrukturen sowie teilweise auch bauliche Strukturen dies verhindern.

Betriebsbedingte Wirkungen

Im Nahbereich des Plangebietes kann es zu erhöhten Lärmimmissionen, Beunruhigungen und optischen Störungen kommen. Insbesondere ist hier ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere während der sommerlichen Hauptsaison zu nennen. Für das FFH-Gebiet sind diese innerhalb des Plangebietes auftretenden Wirkungen nicht von Belang. Maßgeblich ist aber der durch die Strandbesucher aus dem hier untersuchten Plangebiet potentiell verursachte Trittschaden an der Vegetation der vorhandenen Lebensraumtypen bzw. unter Umständen auch die Unterbindung natürlicher dynamischer Prozesse bei der Bildung von FFH-Lebensraumtypen wie beispielsweise Primärdünen. Gleiches gilt natürlich für die im betroffenen Bereich möglicherweise vorkommenden Zielarten.

4. Detailliert untersuchter Bereich (Untersuchungsgebiet)

4.1 Begründung für die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Nutzer des Ferienhausgebietes die Strandbereiche über den kürzesten und direkten Weg aufsuchen werden.
Ein möglicher Besucherstrom aus dem Plangebiet in Richtung FFH-Gebiet konzentriert sich dabei auf den Strandzugang 4 und verteilt sich dann beidseitig des Zuganges in westliche (Spaziergänger und Badende) und östliche (überwiegend Spaziergänger) Richtung. Da es sich bei den Erholungssuchenden nicht ausschließlich um Badegäste und Strandspaziergänger handelt, wird ein Teil auch den vorhandenen Radwanderweg aufsuchen und bleibt dann hier Randbereich des FFH-Gebietes und außerhalb der Ziellebensraumtypen (siehe nachfolgende Abb. 5).

Der direkte und maßgebliche Wirkbereich von Erholungssuchenden aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 17 in Rosenhagen konzentriert sich auf einen Strandabschnitt mit einer Länge von etwa 230 m östlich des Zuganges.
Es wird davon ausgegangen, dass sich die Strandgäste nur einseitig in westliche Richtung orientieren, da nur hier ein nutzbarer Sandstrand (ca. 10-15m breit) ausgebildet ist. In östliche Richtung sind Strandbereiche aufgrund des geringen

Platzangebots und vorhandener Strukturen schwer nutzbar. Die reizvolle Landschaft mit der hier vorhandenen Kliffküste lädt aber zu Strandwanderungen entlang der Mittelwasserlinie ein.

Weiter östlich bzw. westlich liegende Strandzugänge sind fußläufig nur über längere Wege erreichbar und daher zu vernachlässigen. Weiter entfernten Bereiche des FFH-Gebietes werden überwiegend von Tagesbesuchern, welche die Parkplätze in Barendorf Seestern nutzen (östlich) bzw. über den Strandzugang Pötenitz und den Priwall angelaufen.

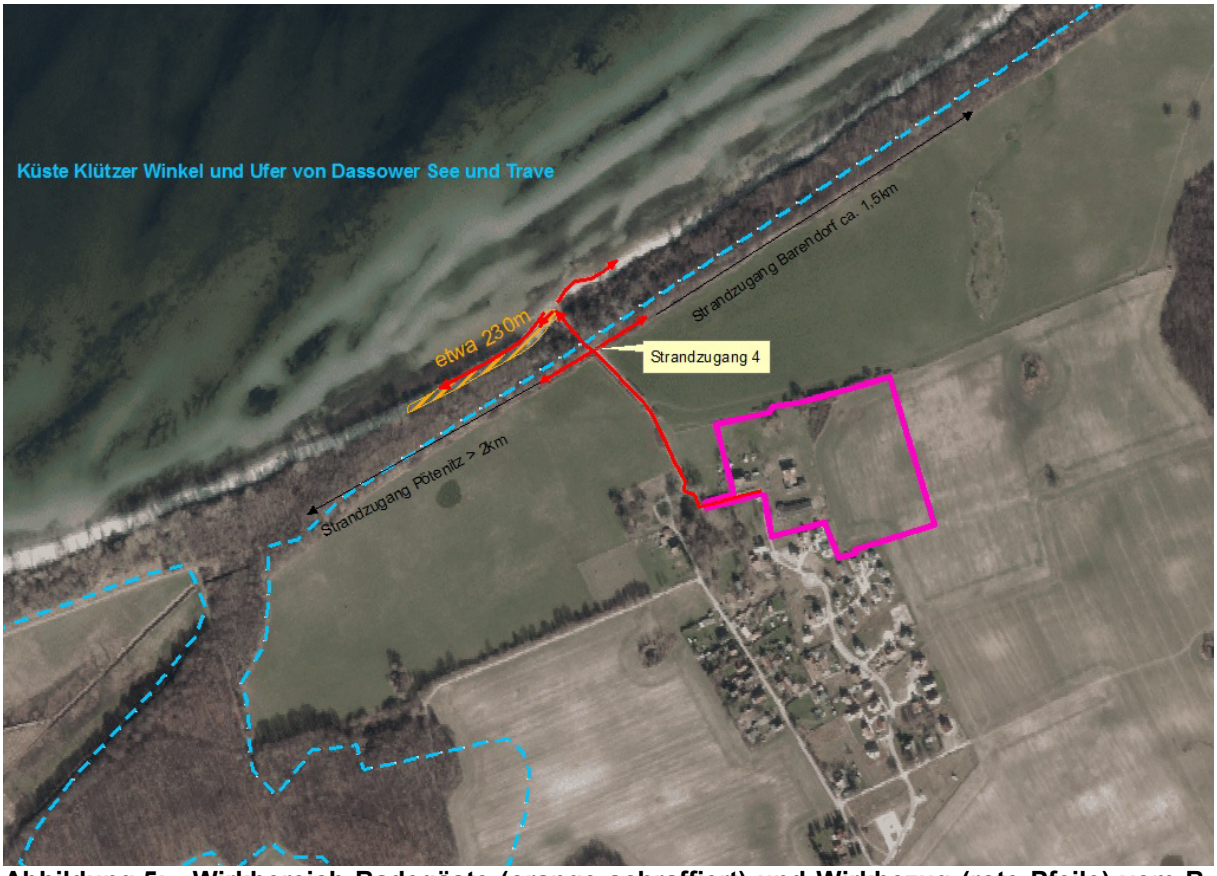


Abbildung 5: Wirkbereich Badegäste (orange schraffiert) und Wirkbezug (rote Pfeile) vom B-Plangebiet (margenta)

4.1.1 Voraussichtlich betroffene Lebensraumtypen und Arten

Die Auswirkungen durch Strandbesucher beschränken sich ausschließlich auf Biotope der flachen Küstenbereiche. Demzufolge sind hier vorhandene Lebensraumtypen als maßgeblich zu betrachten. Hierzu gehören die Ein- und Mehrjährigen Spülsäume, ggf. auch Primärdünen. Zwischen Radwanderweg und Mittelwasserlinie sind zudem zum Teil aktive Moränenkliffe ausgebildet. Dieser Lebensraumtyp wird prinzipiell nicht begangen und somit im Rahmen der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.
Weißdünen und Graudünen sind im unmittelbaren Wirkbereich nicht ausgebildet.
Aufgrund der vorliegenden Kartierergebnisse bzw. Darstellungen des Managementplanes können die potentiellen Lebensraumtypen etwas eingeschränkt werden (siehe Punkt 4.3.2).

EU-Code	LRT	Flächen-größe laut Meldung (ha)	Erhaltungs-zustand laut SDB	Flächen-größe aktuell (ha)	Erhaltungs-zustand aktuell
1210	Einjährige Spülsäume	11,16	B	26,31	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	7,95	B	10,75	B
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation	62,22	B	65,09	A
2110	Primärdünen	3,61	C	3,82	C

Tabelle 4: Maßgebliche Lebensraumtypen im Nahbereich (Auszug aus dem Managementplan 2015)

Grundlegende Zielstellungen gemäß Managementplan für die maßgeblichen Lebensraumtypen sind in nachfolgender Tabelle 5 dargestellt.

1210 – Einjährige Spülsäume	1220 – mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	2110 - Primärdünen	1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels und Steil-Küsten mit Vegetation
Erhalt des günstigen Zustandes der Einjährigen Spülsäume durch: - Sicherung der natürlichen Küstendynamik - Belassen des Spülgutes auf dem Strandwall - Reduktion der mechanischen Strandberäumung auf wenige Strandabschnitte	Erhalt des günstigen Zustandes der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch - Sicherung der natürlichen Küstendynamik - Erhalt der Substratdiversität - Verzicht auf mechanische Strandberäumung - Verzicht auf Nutzungsintensivierung Einschränkung der Strandnutzung in ausgewählten Bereichen	Sicherung der natürlichen Küstendynamik In Strandabschnitten in denen eine maschinelle Beräumung zulässig ist, sollte diese sich auf den Strandwall beschränken Erhaltungszustand ist durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern Abprüfen von Nutzungsberuhigten Zonen (Abgrenzung der Dünenkomplexe, Infotafeln)	Sicherung des hervorragenden Erhaltungszustandes der Steilküsten durch: - Erhalt der natürlichen Küstendynamik - Erhalt der landeinwärts angrenzenden, extensiv genutzten Pufferzonen - Vermeidung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Steilküste sowie land- und seeseitig angrenzender Bereiche

Tabelle 5: Maßgebliche Lebensraumtypen

Zielarten des FFH-Gebietes sind:

- Fischotter
- Schweinswal
- Kegelrobbe
- Seehund
- Bauchige Windelschnecke
- Schmale Windelschnecke

Der Bereich der Harkenbäkmündung und der Küstenstreifen ist potenzielles Habitat für den Fischotter.

Typische Habitate der beiden Windelschneckenarten, zu denen insbesondere genutzte und aufgelassene Feuchtwiesenflächen mit Großseggenbestand zählen, kommen im betrachteten Bereich nicht vor.

Ein Vorkommen der Schmalen Windelschnecke befindet sich in einem gehölzreichen Kliffabschnitt nördlich von Rosenhagen. Dieser Standort weist nach Aussage des Managementplanes nur eine geringe Individuendichte auf, das Habitat ist jedoch gut strukturiert und weitgehend ungestört.

Da die möglichen Beeinträchtigungen sich auf die landseitigen Küstenbereiche beschränken kann das Vorkommen der anderen Zielarten (marine Säuger) des FFH-Gebietes aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

4.1.2 Durchgeführte Untersuchungen

Mit der Aufstellung des Managementplans für das FFH-Gebiet liegen hinreichend aktuelle Erfassungen der Lebensraumtypen und Zielarten vor (Erfassungen 2013-2015), die im Rahmen dieser Prüfung genutzt werden.

Des Weiteren werden Erhebungen genutzt, die im Rahmen der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich Dassow Nord ermittelt wurden.
Aus diesem Grund wurden keine zusätzlichen detaillierten Bestandaufnahmen im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Bebauungsplan durchgeführt. Das Gebiet wurde aber im Mai/Juni 2016 begangen und eine Einschätzung des derzeitigen Zustandes von Lebensraumtypen vorgenommen.

4.2 Datenlücken

Wie unter Punkt 4.1 beschrieben erfolgten im Rahmen dieser Verträglichkeitsprüfung keine ausführlichen aktuellen Erhebungen zu vorhandenen Arten und Lebensraumtypen. Durch eine gute Kenntnis des Gebietes, insbesondere der vorhandenen LRT sowie unter Verwendung der Ergebnisse der aktuellen Managementplanung, konnten aber hinreichend Einschätzungen vorgenommen werden. Zudem wurde eine Vorortbegehung (Ende Mai/Anfang Juni 2016) zur Einschätzung des derzeitigen Zustandes vorgenommen.

Aufgrund der starken Dynamik und Variabilität der Einjährigen Spülsäume wurde im Rahmen der Managementplanung für diesen Lebensraumtyp lediglich eine Potentialkartierung durchgeführt.

Für den Seehund, den Schweinswal und die Kegelrobben sind nur ungenügend auswertbare Daten vorhanden. Die Bearbeitung dieser marinen Säuger erfolgt derzeit durch das LUNG und ist für Mecklenburg-Vorpommern aktuell noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der spezifischen Wirkungen des Vorhabens fallen diese Datenlücken aber nicht in Gewicht, da Auswirkungen auf die marinen Säuger ausgeschlossen werden können.

Die Erfassung der vorhandenen Bettenzahlen ist insgesamt als schwierig zu beurteilen. Vollständige und gesicherte Angaben liegen nicht vor, so dass überwiegend mit Schätzwerten gearbeitet wurde. Diese resultieren u.a. aus der Verträglichkeitsuntersuchung des Planungsbüro Mahnel von 2014. Darüber hinaus sind auch Aussagen über die die Frequentierung der Strandbereiche durch Nutzer von Ferienhausgebieten nicht sicher. Prinzipiell kann nicht davon ausgegangen werden, dass immer alle Nutzer der Ferienhausgebiete und ganztägig die

nahegelegenen Strandbereiche aufsuchen. Deshalb erfolgt eine jeweils angepasste Reduktion der möglichen Badegäste (siehe Tabelle 8).

4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereiches

4.3.1 Übersicht über die Landschaft

Der Küstenabschnitt nördlich von Rosenhagen ist keine Anlagerungsküste. Auftrag und Abtrag sind insgesamt eher gering, wobei Abtragungen durch natürliche Küstendynamik überwiegen. Die Ausbildung hier vorhandener aktiver Moränenkliffs unterstützt diese Aussage.
Dünenbildungsprozesse in größerem Umfang sind also eher untypisch. Dünen prägen als schmale Vordünen westlich des Strandzuganges 4 das Bild. Diese Primärdünen, welche sich z.B. durch Sandauftrag auf angeschwemmtem Seegras bilden, findet man im Untersuchungsgebiet als Sandanblasungen vor den niedrigen Abbruchkanten zum Küstenschutzwald. Aufgrund des gleichzeitigen Abbruchs gibt es hier eine Durchmischung mit Arten der mehrjährigen Spülsäume.
Östlich des Strandzuganges an der hier vorhandenen Moränenkliffkante sind mehrjährige Spülsäume deutlicher ausgebildet. Ihre Entstehung resultiert aber in diesem Küstenabschnitt überwiegend aus dem Bewuchs der Kliffabbrüche und nicht aus der Sukzessionsabfolge von den Einjährigen Spülsäumen. Arten der Einjährigen Spülsäume sind östlich von Strandzugang 4 nur fragmentarisch vorhanden, der Lebensraumtyp ist hier nicht ausgrenzbar.
Der Küstenabschnitt westlich des Strandzuganges weist dagegen für Einjährige Spülsäume ein gutes Potenzial auf.



Abbildung 6a: Typische Ausbildung von Küsten-Lebensraumtypen westlich Strandzugang 4 – Einjährige Spülsäume mit Strandmiere kaum ausgeprägt, leichte Anblasungen (Primärdüne) an der Abbruchkante mit Strandroggen im Jahr 2012



Abbildung 6b: gleicher Strandabschnitt 2016 mit vergrößerter Primärdüne



Abbildung 7: Aktives Kliff mit LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände am Steilküstenfuß

4.3.2 Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie

Zur Erfassung und Bewertung der potentiell beeinträchtigten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes werden die Ergebnisse der im Rahmen der Aufstellung des Managementplans für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ durchgeführten Kartierungen zwischen Frühjahr und Herbst 2013 herangezogen.

Für die Lebensraumtypen Mehrjährige Spülsäume und Primärdünen wurden 2013 die Bestände im Rahmen der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes Dassow Nord kartiert. Aufgrund der starken Variabilität der Einjährigen Spülsäume durch die natürliche Küstendynamik wurde im Rahmen der Managementplanung für diesen Lebensraumtyp lediglich eine Potentialkartierung durchgeführt. Da zu diesem LRT aber auch Kartierdaten aus den Vorjahren vorliegen, wurden diese ebenfalls mit herangezogen.

Auf das gesamte FFH-Gebiet bezogen wurde der Erhaltungszustand der FFH-Lebensraumtypen Einjährige Spülsäume 2013 mit gut (B), der mehrjährige Vegetation der Kiesstrände mit gut (B) der Primärdünen mit durchschnittlich oder beschränkt (C) und Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation mit sehr gut (A) bewertet. Für den unmittelbar betroffenen Küstenabschnitt wurde der Erhaltungszustand der Primärdünen mit gut (B) bewertet.

LRT 1210 - Einjährige Spülsäume

Einjährige Spülsäume bestehen aus überwiegend einjährigen salztoleranten und nitrophilen Pionierpflanzen. Diese siedeln sich am angeschwemmten organischen Material entlang der Küstenabschnitte an.
Diese Einjährige Spülsäume sind fast entlang des gesamten Küstenabschnittes (hier betrachtetes FFH-Gebiet) durchgängig ausgebildet. Im Wirkbereich des Planvorhabens sind Einjährige Spülsäume nur westlich des Strandzuganges 4 ausgebildet.

Die Artenzusammensetzung für das untersuchte Gebiet bleibt dabei durchgehend homogen. Hauptbestandsbildner sind die Salzmiere, der Meersenf, das Kali-Salzkraut und verschiedene Meldenarten wie Spieß-Melde oder Strand-Melde. Der Lebensraumtyp wurde mit der Nummer **1210-001** erfasst und mit Erhaltungszustand „B“ bewertet.

Vorkommen LRT 1210	Flächengröße	Erhaltungszustand
Untersuchungsgebiet Gesamt LRT 1210-001	ca. 2,0ha	B
Gesamtgebiet	26,31ha (5 Teilflächen)	B

Tabelle 6: Vorkommen LRT 1210

Für den LRT erfolgte im Rahmen der Managementplanung nur eine Potenzialabschätzung. Der Lebensraumtyp ist dabei zusammenhängend zwischen Priwall und Strandzugang 4 erfasst worden und für diesen Abschnitt insgesamt mit Erhaltungszustand „B“ beurteilt worden.

LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Die mehrjährigen Spülsäume sind oft schwer von den einjährigen Spülsäumen zu trennen. Viele Arten sind charakteristisch für beide Lebensraumtypen und nur ein signifikantes Auftreten mehrjähriger Arten bewirkt die Zuordnung zu den mehrjährigen Spülsäumen. Diese sind insgesamt weitaus artenreicher. Außerdem sind sie störempfindlicher als die einjährigen Spülsäume, da sie sich für eine optimale Ausprägung wesentlich länger ungestört entwickeln müssen.

Im Gebiet ist der Lebensraumtyp überwiegend am Fuß des vorhandenen Moränenkliffs (LRT 1230) ausgebildet. Neben den Arten der einjährigen Spülsäume wie Meersenf, Salzmiere und Strandroggen treten verstärkt ausdauernde Arten wie Acker-Kratzdistel, Zaunwinde und Kratzbeere in Erscheinung. Die Entwicklung der mehrjährigen Spülsäume am Klifffuß erfolgt zumindest im betrachteten Untersuchungsbereich (östlich des Strandzugangs 4) nicht unmittelbar aus den einjährigen Spülsäumen sondern aus dem Abrutschungsmaterial und dem hier vorhandenen Bewuchs. Arten der Einjährigen Spülsäume wandern dann zusätzlich ein. Da hier eine aktive Kliffkante ausgebildet ist und ständig Abbrüche stattfinden bleibt auch die Ausbildung des LRT in diesem Bereich relativ stabil. In anderen Küstenabschnitten ist in den vergangenen Jahren dagegen ein Rückgang zu verzeichnen

Der Lebensraumtyp östlich des Strandzuganges wurde im Managementplan mit der Nummer **1210-016** erfasst und mit Erhaltungszustand „B“ bewertet.

Vorkommen LRT 1220	Flächengröße	Erhaltungszustand
Untersuchungsgebiet LRT 1210-016	Ca. 2ha	B
Gesamtgebiet	10,75ha (3 Teilflächen)	B

Tabelle 7: Vorkommen LRT 1210

LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten

Der Steilküstenabschnitt östlich von Strandzugang 4 ist durchgehend mit Gehölzen bewachsen. Regelmäßige Abbrüche kennzeichnen den Standort. Die durch Abbruch entstehenden Abrutschungsmassen bilden temporär Lebensraum für die mehrjährigen Spülsäume.

Der Lebensraumtyp wurde im Nahbereich des Strandzugang 4 mit der Nummer **1230-016** erfasst und mit Erhaltungszustand „B“ bewertet.

Vorkommen LRT 1230	Flächengröße	Erhaltungszustand
Untersuchungsgebiet	<1ha	B
Gesamtgebiet	65,09ha (20 Teilflächen)	A

Tabelle 8: Vorkommen LRT 1210



Abbildung 8: Aktives Kliff mit mit vorgelagertem Blockstrand östlich von Strandzugang 4

LRT 2110 - Primärdünen

Primär- oder Vordünen sind die Pionierstadien der Dünenbildung an sandigen Anlandungsküsten. Sie werden von wenigen Pflanzenarten wie z. B. Strandroggen oder Strandquecke gebildet und können rund einen Meter Höhe erreichen. Ihr Standort ist durch Salzwassereinfluss im Wurzelraum und frisch angeschwemmte Sande geprägt. Primärdünen reagieren empfindlich auf intensive Strandnutzung. Ihre Entstehung beruht auf natürliche küstendynamische Prozesse.
Die Primärdünen waren 2013 gemäß Managementplan westlich von Strandzugang 4 ausgeprägt. Kennzeichnende Art dieser oft nur wenige Dezimeter hohen Dünenzüge ist der Strandroggen. Im Jahr 2010 war der LRT an diesem Standort durch Hochwasserereignisse fast vollständig verschwunden. Seitdem hat eine Regeneration eingesetzt (siehe Abbildung 6a und 6b).
Eine Genese in der Dünenabfolge ist an diesem Standort aufgrund des regelmäßigen Küstenabtrags nicht gegeben. In Abständen von mehreren Jahren erfolgt ein ständiger Abtrag und Neuaufbau. Der Neuaufbau wird in diesem Strandabschnitt durch die etwa 1 – 1,5m hohe Abbruchkante zum Küstenschutzwald begünstigt. Der LRT ist im eigentlichen Sinn auch nur fragmentarisch ausgebildet und weist Übergangserscheinungen zu den mehrjährigen Spülsäumen auf.

Der Erhaltungszustand der Primärdünen innerhalb des detailliert zu untersuchenden Bereichs (**LRT 2110-002**) wurde mit B kartiert. Auf das gesamte FFH-Gebiet bezogen ist der Erhaltungszustand der Primärdünen insgesamt jedoch als durchschnittlich oder beschränkt (Erhaltungszustand C) bewertet worden. Diese Bewertung entspricht auch den Kartierergebnissen von 2012.

Vorkommen LRT 2110	Flächengröße	Erhaltungszustand
Untersuchungsgebiet	ca. 0,5ha	B
Gesamtgebiet	3,82 ha (6 Teilflächen)	C 46% (C) 54% (B)

Tabelle 9: Vorkommen LRT 2110

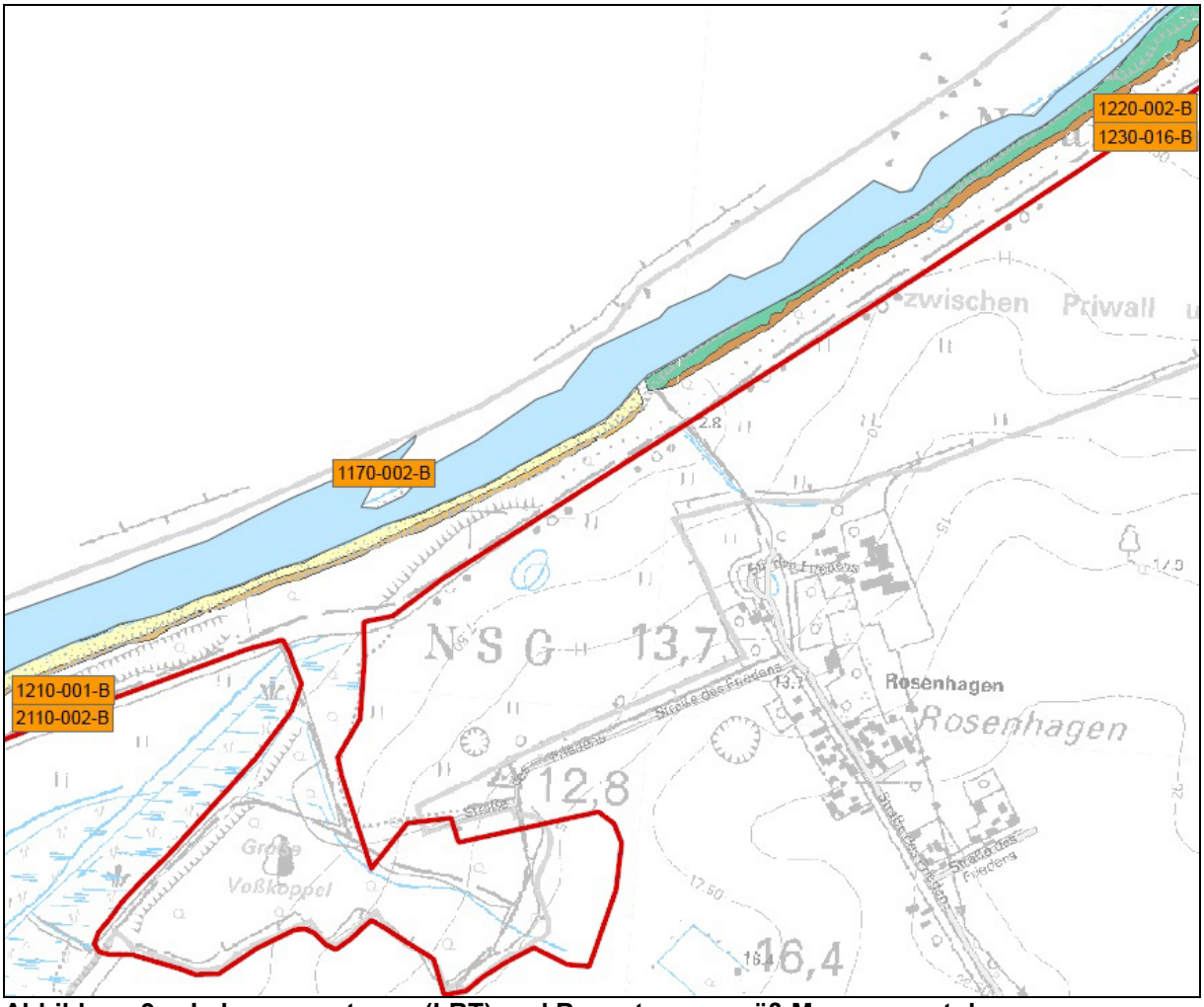


Abbildung 9: Lebensraumtypen (LRT) und Bewertung gemäß Managementplan

4.3.3 Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie

Im Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet sind sechs Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ausgewiesen.
Die Bestandserfassung und Bewertung der Meeressäuger Kegelrobbe, Schweinswal und Seehund obliegt dem LUNG M-V. Im Rahmen der Managementplanung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ erfolgten für diese Arten weder eine Kartierung noch eine Bewertung, da die Bearbeitung der genannten Arten noch nicht abgeschlossen ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Managementplans wurden zwischen Frühjahr und Herbst 2013 Kartierungen für die Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke und den Fischotter durchgeführt.

1351 - Seehund (*Phoca vitulina*)

In Europa ist der Seehund die am weitesten verbreitete Robbenart des Nordatlantiks. Er kommt in der gesamten Nordsee, im Kattegat, in der südwestlichen Ostsee (Dänemark) sowie mit einer isolierten Population im Kalmarsund (Schweden) in der zentralen Ostsee vor.

In Deutschland ist der Seehund vor allem an der Nordseeküste (Wattenmeer) und auf Helgoland, saisonal auch in den Unterläufen der Flüsse (Elbe, Weser, Ems) verbreitet. An der deutschen Ostseeküste existieren derzeit keine festen Liegeplätze (SCHWARZ et al.2003). Die gelegentlich hier zu beobachtenden Seehunde gehören mit großer Sicherheit zur Population der westlichen Ostsee mit ihrem Verbreitungsschwerpunkt in der Beltsee und im Öresund.
Die Küstengewässer von Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern sind aller Voraussicht nach Bestandteil des Nahrungs- und Streifgebietes der Seehunde der Liegeplätze Vitten/Skrollen und Rødsand, da sich die Seehunde im Gegensatz zu den weit umherstreifenden Kegelrobben überwiegend im Umfeld ihrer Liegeplätze aufhalten.
Aus der Wismar-Bucht liegen aus dem Zeitraum 2006 bis 2012 insgesamt vier Seehundnachweise von der Lieps und sechs Beobachtungen von Langenwerder bzw. Kieler Ort vor (Entwurf Managementplan).

Der Erhaltungszustand des Seehundes wurde im Rahmen der Gebietsmeldung mit C bewertet.

1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)

Der Fischotter benötigt störungsarme Still- und Fließgewässer mit strukturreichen Ufern. Er ist im gesamten Bundesland Mecklenburg-Vorpommern verbreitet und besiedelt hier vor allem Fließ- und Stillgewässer des Binnenlandes.

Da auch die Flachwasserbereiche der marinen Gewässer geeignete Habitate sind, ist diese Anhang II - Art auch im FFH-Gebiet DE 2031-301 verbreitet. Geeignet erscheinen insbesondere Uferbereiche des Dassower Sees sowie die Harkenbäkbereiche, welche bis in das FFH-Gebiet hineinreichen (Mündungsbereich Harkenbäk). Die genutzten Strandbereiche ohne Fließgewässervernetzung mit dem Hinterland sind eher als suboptimales Habitat zu betrachten.

Gemäß Managementplan wurden Nachweise durch aufgefundene Losungen z.B. im Bereich der Harkenbäkniederung (nördlich des Deipsees) erbracht.

Der Erhaltungszustand der Habitate des Fischotters wurde im hier betrachteten FFH-Gebiet mit A (hervorragender Erhaltungszustand) bewertet werden, was in erster Linie aus der geringen Zerschneidung des FFH-Gebietes durch (stark frequentierte) Verkehrswege und dem geringen Überbauungsgrad der Gewässerufer resultiert.

1365 - Schweinswal (*Phocoena phocoena*)

Der Schweinswal ist der einzige in der Ostsee heimische Wal. Die höchste Konzentration der Tiere in der westlichen Ostsee ist für die Kieler Bucht bekannt (hier insbesondere die Flensburger Förde und der Eingang zum Kleinen Belt)

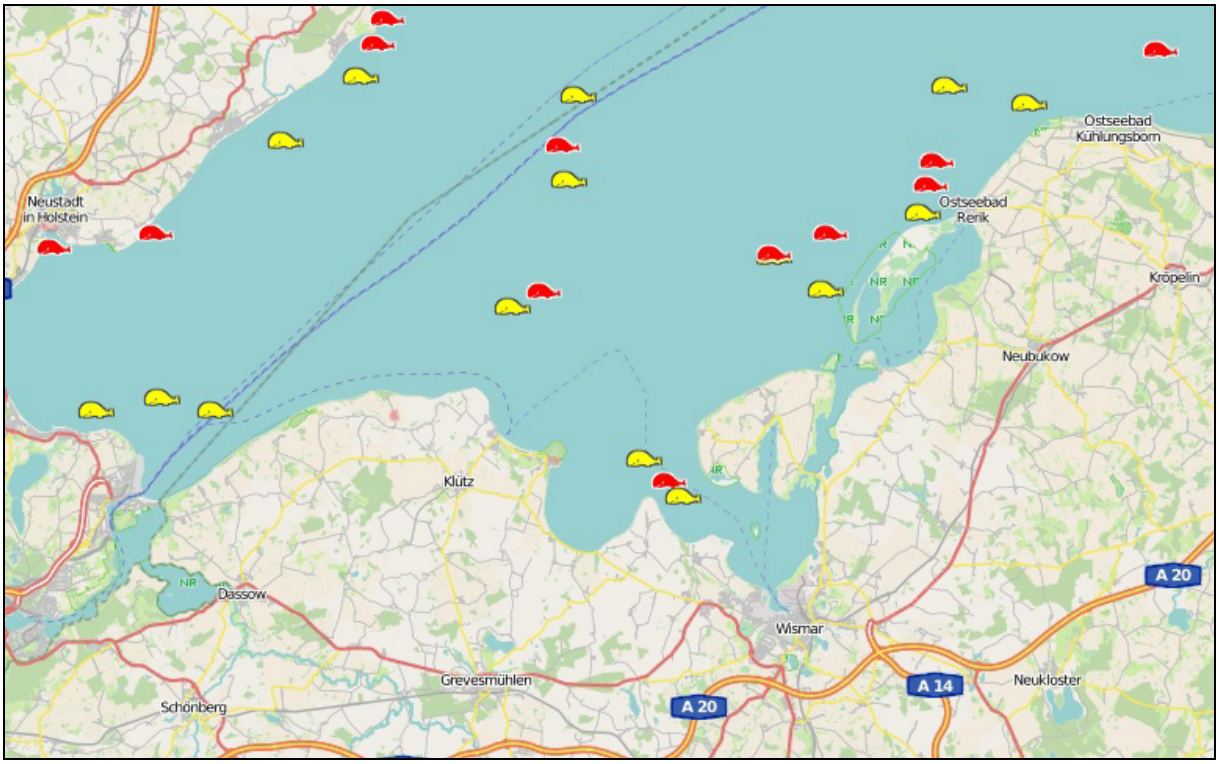


Abbildung 10: Schweinswalmeldungen im Nahbereich des FFH-Gebietes 2014 (Information des Deutschen Meeresmuseum Stralsund)

Schweinswale halten sich vorwiegend in küstennahen Flachwasserzonen bis 20 m Tiefe auf.
Im FFH-Gebiet DE 2031-301 sind somit die Flachwasserbereiche zwischen 5 und 20m Tiefe als potenzielles Habitat für den Schweinswal anzusehen. Als Beleg hierfür ist ein Todfund aus dem Jahr 2013 unterhalb des Brooker Waldes zu nennen.

Im Standard-Datenbogen wird derzeit kein Erhaltungszustand für die Art angegeben.

1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)

Die Kegelrobbe besiedelt die Küstengewässer der gemäßigten Breiten des Nordatlantiks. Sie bildet weltweit drei Unterarten. Die Population der Ostsee unterscheidet sich von denen der Nordsee und des übrigen Atlantiks. Das Hauptverbreitungsgebiet der Ostseekegelrobbe (Halichoerus grypus balticus) liegt gegenwärtig noch im nördlichen Teil der Ostsee. Allerdings erfolgt in jüngerer Zeit eine Ausbreitung nach Süden.
Auch in Mecklenburg-Vorpommern sind zunehmend Kegelrobben zu beobachten. Seit etwa 2006 ist von einer ganzjährigen Anwesenheit in steigender Anzahl auszugehen.
Eine erfolgreiche Reproduktion konnte für die Küstengewässer von Mecklenburg Vorpommern bisher nicht beobachtet werden.

Geeignete Liegeplätze sind im hier betrachteten FFH-Gebiet nicht vorhanden. Diese sind weiter östlich zu finden. In der Wismar-Bucht wird die Sandbank Lieps, eine Untiefe, die die äußere von der inneren Bucht trennt, regelmäßig als Liegeplatz genutzt, wobei die Frequentierung maßgeblich von Wind und Wasserstand abhängig ist.

Darüber hinaus befinden sich auf den Inseln Langenwerder und Kieler Ort weitere potenzielle Liegeplätze. Grundsätzlich sind Vorkommen entlang der Strände und der Flachwasserbereiche der Außenküste des FFH-Gebietes, und hier insbesondere im östlichen, störungsärmeren Teil mit seinen naturnahen Stränden, nicht auszuschließen (vgl. Entwurf Managementplan).

Der Erhaltungszustand der Kegelrobbe wurde im Rahmen der Gebietsmeldung mit C bewertet.

1016 - Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

Lebensräume der Bauchigen Windelschnecke sind vor allem seggenreiche Feuchtgebiete. Diese kommen in Teilbereichen des FFH-Gebietes vor. Die Art wurde hier auch nachgewiesen.
Der Erhaltungszustand der Habitate der Bauchigen Windelschnecke wird aktuell im FFH-Gebiet mit A (hervorragender Erhaltungszustand) bewertet.
Im detailliert untersuchten Bereich existieren keine geeigneten Habitate.

1014 - Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

Die Schmale Windelschnecke ist paläarktisch weit verbreitet, jedoch sehr zerstreut. Die Hauptzentren der Verbreitung befinden sich in Mittel- und Ost-Europa, mit nur wenigen, meist küstennahen Populationen in den nördlichen und westlichen Ländern. In Deutschland liegt ein europäisches Verbreitungszentrum, mit deutlichen Häufungen in Süd-, Mittel- und Ost-Deutschland. In Mecklenburg-Vorpommern gilt die Schmale Windelschnecke stellenweise als häufig. In den westlichen und nordwestlichen Bundesländern wurde die Art bisher nur sehr sporadisch gefunden.

Die Tiere leben vor allem in Feuchtgrünland in welchem die Streuschicht besiedelt wird. Sie besiedelt aber auch Röhrichte und Seggenrieder.

Ausnahmsweise können neben ihrem Primärlebensraum auch alte schattig stehende Kopfweiden im unmittelbaren Küstenbereich als Habitat angenommen werden. Hier herrscht infolge der hohen Luftfeuchtigkeit ein günstiges Mikroklima für diese Art vor.

Die Habitate der Schmalen Windelschnecke konnten im FFH-Gebiet DE 2031-301 aktuell mit A (hervorragender Erhaltungszustand) bewertet werden.

Typische Habitate der beiden Windelschneckenarten, zu denen insbesondere genutzte und aufgelassene Feuchtwiesenflächen mit Großseggenbestand zählen, kommen im betrachteten Bereich nicht vor.

Ein Vorkommen der Schmalen Windelschnecke befindet sich in einem gehölzreichen Kliffabschnitt nördlich von Rosenhagen. Dieser Standort weist nach Aussage des Managementplanes nur eine geringe Individuendichte auf, das Habitat ist jedoch gut strukturiert und weitgehend ungestört.
Als geeignetere Habitate sind die partiell vorhandenen Graudünen des FFH-Gebietes zu betrachten sein. Eine Untersuchung der Art in diesen Habitaten erfolgte im Zusammenhang mit der Managementplanung nicht.

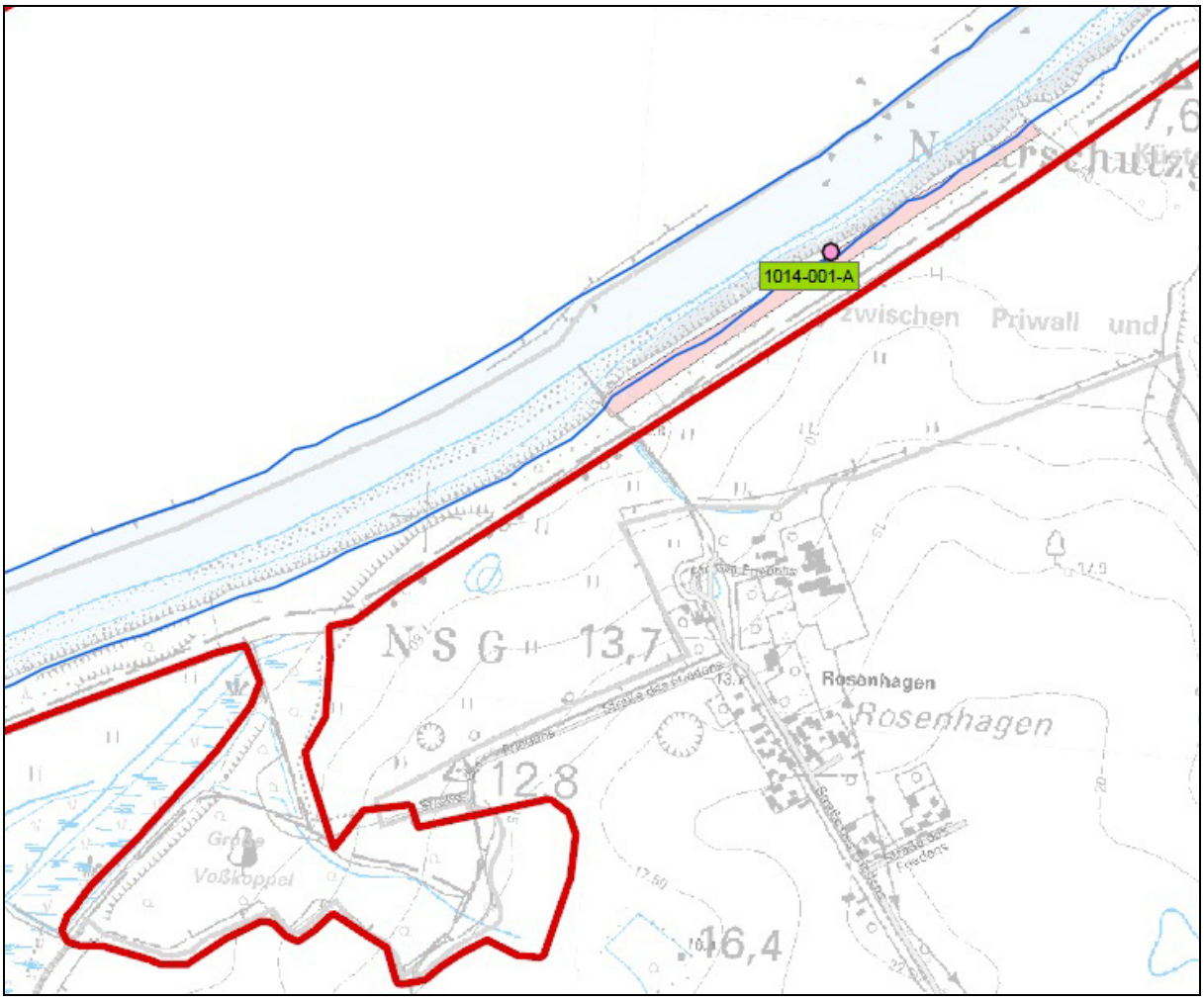


Abbildung 11: Habitatflächen von Zielarten des FFH-Gebietes (rosa = Schmale Windelschnecke mit Fundpunkt; blau = Fischotter)

5. Beurteilung der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode

Da im Zusammenhang mit der FFH-Verträglichkeitsprüfung keine Detailkartierung der FFH-Lebensraumtypen und Arten erfolgte, wurde auf Aussagen des Managementplanes zurückgegriffen. Außerdem fanden die Ortskenntnisse aufgrund mehrerer Kartierungen der letzten Jahre Berücksichtigung, die u.a. im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Teilflächennutzungsplanes Dassow Nord stattfanden. Maßgeblich wurde dabei der vom Vorhaben unmittelbar durch Sekundärwirkungen (Tritt) beeinträchtigte Strandabschnitt betrachtet.

In der Verträglichkeitsuntersuchung des Planungsbüros Mahnel für den Teilflächennutzungsplan Nord der Stadt Dassow (2014) wurde festgestellt, dass bei einer Strandbelegung von 20m²/Person noch ein Verträglichkeit gegeben ist. Dieser Wert dient im Weiteren auch als Grundlage für die Bewertung der Projektwirkungen durch den B-Plan Nr. 17.

Diese Aussage basiert auf folgenden Recherchen:
„…Angaben zur ökologischen Belastbarkeitsgrenze von Stränden liegen kaum vor. Kammler verweist auf Besch & Kaminske, die für die ökologische Belastbarkeitsgrenze eines Strandes Werte von 17 – 25 m²/ Person angeben. Liegt ein Wert in diesem Bereich, stößt die touristische Strandnutzung an die ökologische Belastbarkeitsgrenze des Strandes. Eine ökologische Überbelastung aufgrund einer intensiven Strandnutzung herrscht jedoch erst vor, wenn dieser Bereich unterschritten wird.
Im Rahmen dieser FFH-VU wird bei einer durchschnittlichen zur Verfügung stehenden Strandfläche von 20 m² pro Person als mittleren Wert dieser in der o.g. Literaturquelle angegebenen Wertebereiches (17 – 25 m² pro Person) die ökologische Belastbarkeitsgrenze festgesetzt.
Bei Strandkapazitäten ab 20 m²/ Person wird angenommen, dass die Beeinträchtigungen der sehr veränderlichen FFH-LRT (Spülsäume und Vordünen) sich nicht erheblich auf die FFH-LRT auswirken. Hier wird unter den Bedingungen einer „normalen“ Strandnutzung, ohne die Ausweisung von Spielfeldern oder Flächen für Strandkörbe, davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtypen zu erwarten sind. Daher wird bei einem Wert von mindestens 20 m² pro Person oder mehr von einer naturverträgliche Strandnutzung, die auch in Vereinbarung mit den Zielen des übergeordneten Naturschutzes steht, angenommen…“

Die Prognose und Abschätzung der Auswirkungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt nachfolgend durch die einzelfallbezogene Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes (LRT und Zielarten).
Ziel der FFH-Richtlinie ist nach Art. 2 die Wahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Arten und Lebensräume der Anhänge I und II.

Laut Art. 6 Abs. 2 sind die Mitgliedstaaten dazu verpflichtet, in den Schutzgebieten „die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten“.

5.2 Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhang I der FFH-Richtlinie

Nachfolgend werden nur Arten und Lebensraumtypen betrachtet, die im Nahbereich des Vorhabens bzw. im dargestellten Wirkbereich vorkommen. Auf diesen Bereich beschränkt sich die Außenwirkung des geplanten Vorhabens. Bei der Beurteilung wird überwiegend auf Ergebnisse des Managementplanes sowie weitere Kartierungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes Nord der Stadt Dassow zurückgegriffen.

Hinsichtlich der Nutzung für Badetouristen spielt der Küstenbereich östlich von Strandzugang 4 eine untergeordnete Rolle. Hier ist ein aktives Moränenkliff mit Blockstrand ausgebildet. Vereinzelt ist zwar auch hier mit Badenden zu rechnen, eine Beeinträchtigung hier vorhandener LRT kann aufgrund der äußerst geringen Intensität aber ausgeschlossen werden.

5.2.1 LRT 1210 - Einjährige Spülsäume

Entlang des gesamten detailliert zu untersuchenden Bereichs westlich von Strandzugang 4, sind im Rahmen der Managementplanung (Daten von 2013) potentielle Vorkommensflächen für die Einjährigen Spülsäume dargestellt.
An den Strandzugängen mit bereits relativ hoher Nutzung wurden keine signifikanten Unterbrechungen der potentiellen Vorkommensflächen (gemäß Managementplan) festgestellt.

Der Erhaltungszustand für die Einjährigen Spülsäume wurde im detailliert zu untersuchenden Bereich durchgängig mit Erhaltungszustand „B“ bewertet.
Bei genauer Betrachtung ist allerdings festzustellen, dass die ersten 50 - 100m westlich von Strandzugang 4 kaum Vegetation der Einjährigen Spülsäume aufweisen. Die gute Bewertung ist ausschließlich der Tatsache geschuldet, dass der Lebensraumtyp von hier aus durchgehend bis zur Landesgrenze ausgewiesen ist.
In den Jahren 2008/2009 konnte der LRT noch durchgehend in guter Qualität nachgewiesen werden. Nach den Hochwasserereignissen im Winter 2010 waren sowohl die Spülsäume als auch die vorhandenen Primärdünen (siehe auch Abbildung 15) schlagartig verschwunden. Sie beginnen sich seitdem aber langsam zu regenerieren. Insbesondere die Einjährigen Spülsäume haben an den meisten Strandabschnitten wieder guter Erhaltungszustände erreicht.



Abbildung 12 : Vegetationsfreie Spülsaumflächen westlich von Strandzugang 4

Wie auch schon in der Verträglichkeitsprüfung des Planungsbüro Mahnel dargestellt, ist damit die Annahme möglich und zulässig, dass die bereits bestehenden Nutzungen trotz erfolgter Fremdenbeherbergungsentwicklungen in den letzten Jahren zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.

Die zusätzlich durch den Bau der Ferienhäuser innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 zu erwartenden Belastungen auf den betroffenen Strandabschnitt sind eher gering bis vernachlässigbar. Der detailliert zu

untersuchende Strandabschnitt auf dem theoretisch zusätzliche Belastungen wirken können, hat eine Gesamtgröße von etwa 0,5 ha.



Abbildung 13: Spülsaumflächen und Vordünen mit Regeneration nach etwa 150m westlich von Strandzugang 4 (überwiegend Salzmiere und Strandroggen)

Innerhalb des Plangebietes ist der Bau von 16 Gebäuden mit maximal 70 Wohneinheiten geplant. Konzipiert und planungsrechtlich fixiert sind in diesem B-Plan aber nur **59** Wohneinheiten mit einer maximalen Bettenzahl von **175** unterschiedlicher Ausprägung und Größe. Damit wurde die ursprüngliche Planung gemäß Planziele des Flächennutzungsplanes und den resultierenden Angaben aus Verträglichkeitsuntersuchungen (MAHNEL 2014) von **225** Bettenplätze stark reduziert. Diese Größenordnung ist nach Planumsetzung vor Ort auch entsprechend manifestiert und nicht erweiterbar.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass nicht alle Feriengästen den Strand gleichzeitig besuchen, sondern auch andere lokale und regionale Attraktionen nutzen bzw. im Nahbereich machen Aktivurlaub (wandern, Radfahren etc.). Dies ergibt sich auch aus dem Nutzungskonzept für die Ferienhäuser und den Zielgruppen. Primäre Zielgruppe ist der anspruchsvolle Großstädter ab Mitte 40, der naturnahe
Erholung auf dem Land in reizvoller Umgebung sucht (siehe Begründung zum B-Plan IPP 2016). Aus diesem Grund wird von etwa 50% ausgegangen. Daraus ergibt sind eine zusätzliche Strandbesucherzahl von ca. **90** Gästen.

Der überwiegende Teil der Strandbesucher resultiert derzeit aus Feriengäste des B-Planes Nr. 21, die Abrundungssatzung und Anbindung an den B-Plan Nr. 21 (nach MAHNEL max. 240 + 40) sowie aus den Tagestouristen. Letztere bleiben aber stark reduziert, da in Strandnähe keine Parkplatzkapazitäten vorhanden sind und im Zusammenhang mit der Planung zum B-Plan Nr. 17 auch keine weiteren geschaffen werden.
In der Verträglichkeitsprüfung zum Flächennutzungsplan geht MAHNEL (2014) davon aus, das mit der Entwicklung der Ferienhausgebiete in der Ortslage Rosenhagen und der Verlagerung von Parkplatzflächen in den südlichen Ortsrand

die Anzahl der Tagestouristen sogar abnehmen wird. Aufgrund des nun stark verlängerten Weges (> 900m) ist diese Annahme sehr wahrscheinlich.

In der Verträglichkeitsprüfung von Mahnel wird dargestellt, dass sich die Spülsaumvegetation sich möglicherweise dann nicht mehr gut ausbilden kann, wenn pro Person weniger als 20m² verfügbar ist. Bei unter 10m² pro Person ist dies sogar sicher anzunehmen.
Im Bereich des Strandzuganges 4 wird diese Größenordnung definitiv erreicht bzw. sogar unterschritten. In einer Entfernung von > 150m nimmt der Badetourismus dann aber so stark ab, dass der Lebensraumtyp nicht erheblich beeinträchtigt wird. Der dann folgende Kilometer in Richtung Priwall ist auch bei einer geringen aber vernachlässigbar großen Frequenz kaum beeinträchtigt.
Unter Berücksichtigung einer Reduktion von Tagesgästen aufgrund des reduzierten Parkplatzangebots kann sogar davon ausgegangen werden das sich insgesamt keine Änderung in Bezug auf die Frequentierung der Strandabschnitts ergibt.



Abbildung 14: Vereinzelte Spülsaumvegetation (Strandmiere, Meersenf, Kali-Salzkraut und Spieß-Melde) in einer Entfernung von etwa 100m vom Strandzugang (Ende Mai 2016)

Der Erhaltungszustand der Einjährigen Spülsäume im Küstenabschnitt, westlich von Strandzugang 4, ändert sich durch eine zusätzliche erhöhte Trittbelastung um maximal 90 Personen nicht. Das Projekt ist somit nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf den LRT hervorzurufen.

Die höchste Besucherbelastung (und damit sichtbare Trittschäden) ergibt sich unmittelbar am Strandzugang selbst. In diesen Bereichen fehlt die Spülsaumvegetation auch jetzt schon vollständig. Gemäß Bewertungsschema gilt dies als erkennbare Störung oder Schädigung, welche aber insgesamt ohne nachhaltige Wirkung bleibt, da hiervon entfernter liegende und bewachsene Bereiche dies ausgleichen können. Erst ab einer Schädigung von > 25% des Lebensraumtyps besteht die gemäß Bewertungsschema die Gefahr eines ungünstigen Erhaltungszustandes. Der zu prüfende und gleichzeitig beeinträchtigte Lebensraumtyp der Einjährigen Spülsaume erstreckt sich von der Landesgrenze bis

zum Strandzugang 4. Danach müsste die typische Vegetation etwa 600m durch intensive Freizeitnutzung geschädigt sein. Dies ist auch unter Einbeziehung von vegetationsfreien Flächen am Strandzugang Pötenitz nicht der Fall.

Die Summationswirkung im Zusammenhang mit anderen, insbesondere noch nicht genehmigten bzw. umgesetzten Planvorhaben, wird unter Gliederungspunkt 7 untersucht.

5.2.2 LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände ist durch Badetouristen im Bereich des Strandzuganges nördlich Rosenhagen nicht betroffen. Die für die Badenutzung verfügbaren Strandbereiche westlich von Strandzugang 4 weisen gemäß Managementplan eine entsprechende Vegetation nicht auf. Der östlich vom Strandzugang 4 vorhandene Küstenabschnitt weist nur eine geringe Bedeutung als Badestrand auf (Steilküste, Blockstrand). Dieser Bereich wird aufgrund seiner Naturnähe aber gern für Strandwanderungen genutzt. Die Strandwanderer orientieren sich überwiegend entlang der Wasserlinie, da diese Bereiche am besten begehbar sind. Bereiche mit Vegetationsaufwuchs am Kliffrand (LRT 1220) bleiben somit verschont und werden nicht beeinträchtigt.

5.2.3 LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten

Aufgrund fehlender Zugänge ist eine Begehung der Steilküsten im Gebiet von Rosenhagen prinzipiell nicht gegeben. Schäden durch Feriengäste können deshalb als vernachlässigbar gering eingeschätzt werden. Dies manifestiert sich auch in dem allgemein guten bis sehr guten Erhaltungszustands dieses Lebensraumtyps.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lebensraumtyps des LRT Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten ist für den möglichen Wirkungsbereich des Vorhabens nicht gegeben.

5.2.4 LRT 2110 - Primärdünen

Die Primärdünen sind ein sehr empfindlicher Lebensraumtyp. Entscheidend für die Entstehung ist eine ungestörte Küstendynamik. Besonders Maßnahmen zur Strandberäumung können die Entwicklung von Primärdünen hemmen oder sogar ganz verhindern. Natürlich ist auch eine intensive Strandnutzung der Entstehung und Erhaltung von Primärdünen nicht förderlich. Adäquat zu den Einjährigen Spülsäumen kann auch hier von einer Belastbarkeitsgrenze von etwa 20m²/ Person ausgegangen werden.

Im Küstenbereich von Harkensee lagern sich die Primärdünen überwiegend unterhalb einer niedrigen Abbruchkante an. Sie entstehen hier durch Windanblasung. Eine Genese zu Weißdünen erfolgt hier mit hoher Wahrscheinlichkeit aber nicht. In der Vergangenheit aufgebaute Primärdünen wurden nach gewisser Zeit durch Hochwasserereignisse immer wieder vollständig beseitigt. Das letzte Mal war dies im Winter 2010 der Fall. Seitdem baut sich langsam wieder eine Vordüne auf (siehe Abbildung 16). Dies erfolgt sogar an den stark frequentierten Bereichen unmittelbar am Strandzugang.

Strandbesucher weichen in der Regel diesen teilweise hoch mit Strandroggen bewachsenen Flächen aus und nutzen offene, unbewachsene und nicht reliefierte Flächen.



Abbildung 15: Strandabschnitt bei Rosenhagen im Sommer 2009, Primärdünen Schlagartig 2010 durch Hochwasser verschwunden



Abbildung 16 Gleicher Strandabschnitt wie Abbildung vorher mit entgegengesetzter Blickrichtung und Neuaufbau von Primärdünen von der Abbruchkante aus

Die erwarteten zusätzlichen maximal 30 Strandbesucher rufen keine erhebliche Beeinträchtigung und auch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Primärdünen hervor.

5.3 Beeinträchtigungen von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie

5.3.1 - Fischotter (*Lutra lutra*) (EU-Code 1355)

Die Hauptbeeinträchtigungen für den Fischotter ergeben sich aus nicht fischottergerechten Straßen-/ Gewässerkreuzungen sowie aus teilweise unzureichend breiten und strukturierten Uferrandstreifen.

Für das Habitat „Küstenstreifen zwischen Landesgrenze M-V und der Ortschaft Groß Schwansee mit Harkenbäkmündung“ (1355-022-B) liegt gemäß Managementplan derzeit keine Beeinträchtigung vor.

Eine minimale Vergrößerung der Anzahl von Erholungssuchenden im Strandbereich hat deshalb keine Auswirkungen auf die Art.

5.3.2 Schweinswal (*Phocoena phocoena*) (EU-Code 1351)

Die örtlichen Wassertiefen sind für den Schweinswal, der sich überwiegend in etwa 20 m tiefem Wasser aufhält, ungeeignet. Strand- und strandnahe Flachwasserzonen werden von ihm daher kaum genutzt. Daher sind durch die Strandnutzung keine Auswirkungen auf die Art zu erwarten.

5.3.3 Kegelrobbe (Halichoerus grypus) (EU-Code 1364)

Durch die vorhandene touristische Nutzung besteht bereits eine vergrämende Wirkung. Da die Art im FFH-Gebiet nur sporadisch als durchwandernde Einzeltiere vorkommt und die Flächen keinen entsprechend geeigneten Lebensraum zur Fortpflanzung darstellen, ist die Art vom Vorhaben nicht betroffen.
In der gesamten mecklenburgischen Ostsee gibt es nur einzelne Sichtungen. Auch hier sind durch den möglichen geringen Anstieg an Badegästen durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Art ableitbar.

5.3.4 Seehund Phoca vitulina (EU-Code 1365)

Seehunde nutzen vor allem die vorgelagerten Sandbänke der Lieps und der Hohenwieschendorfer Huk. Im detailliert untersuchten Bereich finden sich keine geeigneten Habitate (vorgelagerte Sandbänke) für den Seehund.
Das Planvorhaben selbst hat deshalb auch keine Auswirkungen auf die Art.

5.3.5 Mollusken

1014 - Schmale Windelschnecke *(Vertigo angustior)*
1016 - Bauchige Windelschnecke *(Vertigo moulinsiana)*

Im gesamten detailliert untersuchten Bereich (Strandbereich nördlich Rosenhagen) befinden sich keine Habitate der Bauchigen Windelschnecke.
Das suboptimale Habitat der Schmalen Windelschnecke am Moränenkliff erfährt durch mögliche Strandwanderer im Nahbereich keine Beeinträchtigungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Mollusken kann ausgeschlossen werden.

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Da durch das Planvorhaben mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen bzw. Zielarten und deren Habitate zu erwarten ist, ergeben sich auch keine notwendigen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Da aber für die speziellen sehr unbeständigen und dynamischen Lebensräume (Spülsäume, Primärdünen) allgemein Einschätzungen zur Gefährdung sehr schwer sind, sollten immer Möglichkeiten gesucht und genutzt werden, die dazu beitragen die Bedingungen für die Lebensraumtypen zu verbessern bzw. nicht zu verschlechtern.
In erster Linie heißt dies, dass auch weiterhin auf eine mechanische Strandberäumung verzichtet wird, um natürliche dynamische Prozesse im Küstenbereich, welche zur Bildung von Spülsäumen und Dünen führen, zu unterstützen.

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

7.1 Begründung für die Auswahl

Im Rahmen der Beurteilung der Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind Auswirkungen auf das gesamte FFH-Gebiete durchzuführen.

Zum FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) gehören die Bereiche der Küsten
- der Stadt Dassow,
- der Gemeinde Kalkhorst,
- des westlichen Teil der Stadt Klütz,
- des westlichen Teil der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

Kumulativ können nur Planvorhaben mit ähnlichem Charakter wirken. Dies könnten Vorhaben sein, die in ihrer Wirkung zusammengenommen mit dem Planvorhaben ausreichend Potenzial besitzen, Zielarten oder Lebensraumtypen des FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen. Somit sind alle Projekte und Planvorhaben, bei denen Auswirkungen auf die gefährdeten Lebensraumtypen zu erwarten sind, zu prüfen.

Prinzipiell gehören dazu
a) alle realisierten/abgeschlossenen Pläne (in diesem Fall schon im Zusammenhang mit der Erfassung des Ist-Zustandes berücksichtigt)
b) alle genehmigten aber noch nicht abgeschlossenen
c) weitere Planungen, die einen Planungsstand erreicht haben, so dass mit deren Umsetzung zu rechnen ist

Die bereits realisierten Projekte und Planungen (B-Plan Nr. 21) wurden schon berücksichtigt. Sie stellen die Grundlage (Status quo) für die Bewertung der Auswirkungen des B-Planes Nr. 17 dar.

Zudem fließen die bereits umgesetzten Planungen schon in die Bewertungsgrundlage für den Erhaltungszustand der LRT und Zielarten im Managementplan ein. Im Ergebnis konnte hier festgestellt werden, das mit den zum jetzigen Zeitpunkt bereits umgesetzten Vorhaben auch hinsichtlich der Bewertung maßgeblicher Lebensraumtypen (Spülsäume, Primärdünen) im Managementplan ausschließlich gute (B) Erhaltungszustände für den detailliert zu untersuchenden Bereich gegeben sind.

7.2 Beschreibung der Pläne und Projekte mit kumulativen Beeinträchtigungen

Hinsichtlich der geplanten Vorhaben im Gebiet wurde auf die Tabelle (hier Tabelle 10) der Vorhaben aus der Verträglichkeitsprüfung des Planungsbüro Mahnel sowie auf die Verträglichkeitsuntersuchung zum Vorhaben Priwall Waterfront zurückgegriffen.

Nicht alle aufgeführten Planungen und Projekte wirken kumulativ, da sie teilweise andere Wirkrichtungen haben bzw. auch an örtlich weiter entfernten Bereichen einwirken.
Nach bisheriger Erfahrung zum Thema der kumulativen Effekte wird immer wieder darauf verwiesen, dass das gesamte FFH-Gebiet zu betrachten ist, da oft zwar einzeln keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten, aber im Zusammenhang mit den bestehenden Planungen und Projekten diese als erheblich einzustufen sind.
Dies kann und muss bei vorhandenen Teilflächen eines Lebensraumtypes aber angepasst bewertet werden. Als Entscheidungsgrundlage für kumulative Wirkungen von Projekten soll das Schema auf Abbildung 17 genutzt werden.

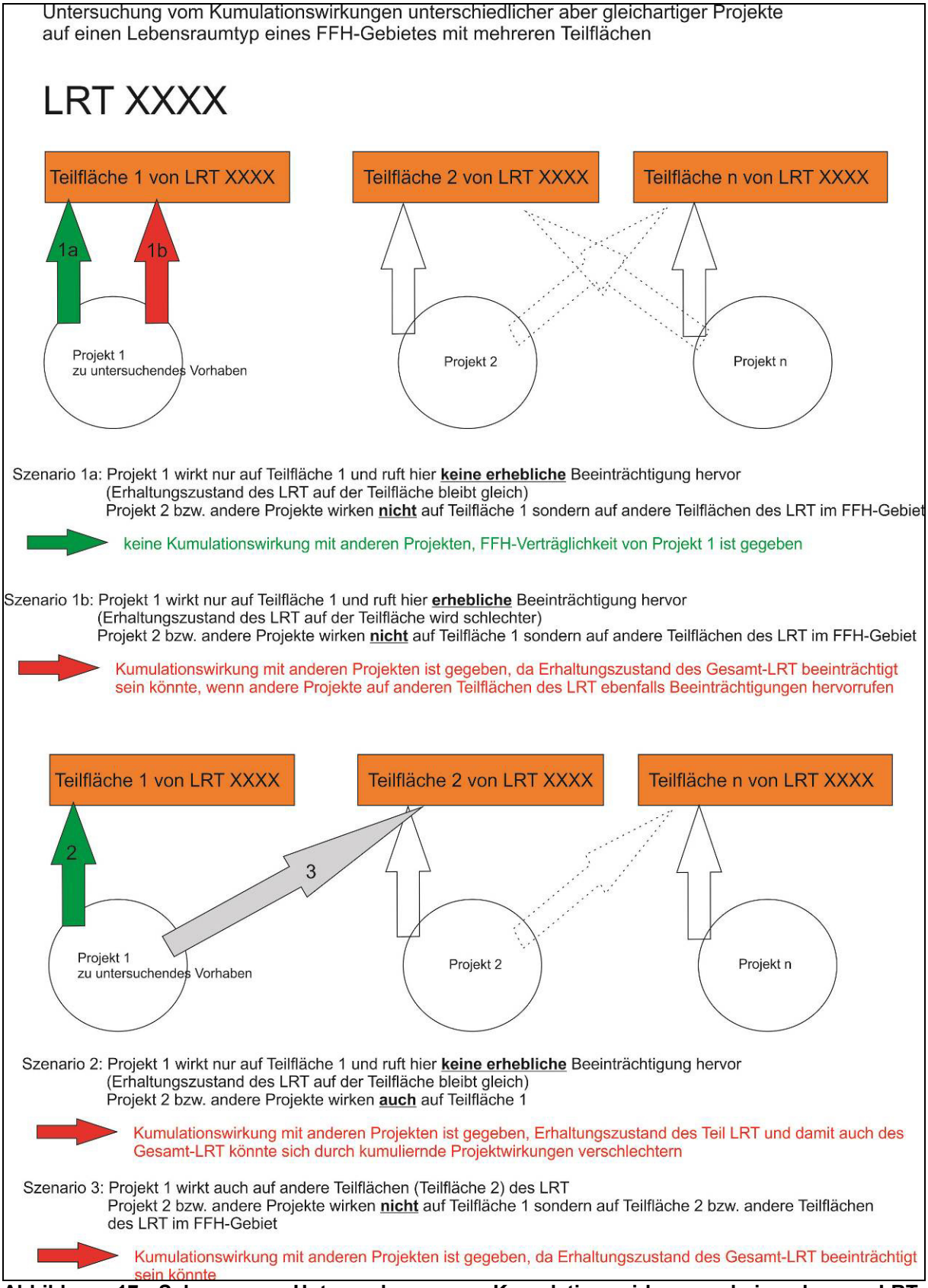


Abbildung 17: Schema zur Untersuchung von Kumulationswirkungen bei mehreren LRT-Teilflächen

Lfd. Nr.	Merkmale berücksichtigte Vorhaben	Zusätz-liche Tages-gäste	geplante zusätz-liche Betten	Größe des Plange-bietes	Nutzungs-zeitraum	Konzept, geplante Angebote, Zielgruppe Erläuterungen	Annahme zusätzlicher Strandnutzer
1	3. Änd. B 2, und Golfplatz mit Sportanlagen; Hotelum- und -neubau Schlossbereich, Pötenitz (Quelle Amt Schönberger Land)	530		20 ha	ganzjährig	Wiederbelebung des Schlossareals, hochwertige Fremdenbeherbergungsanlage mit angeschlossenen Wellness-, Konferenz-und Sportbereichen; 4 und 5 Sterne Hotelkomplexe mit ca. 270 Betten, **(20% Anrechnung als Strandnutzer**); Ferienappartements mit ca. 260 Betten,(**ca. 80% Anrechnung als Strandnutzer**); Golfanlage mit Trainingszentrum innerhalb der historischen Parkanlage; Zielgruppe: Personen, -gruppen mit gehobenen Ansprüchen; Wellness, Sauna, Fitness, Golf, etc.- nach “innen“ gerichtete Angebote; saisonaler Ausbau der Strandanlagen (mobiles WC; Strandkorbverleih, Strandversorgung); Aufgrund der nach innen gerichteten Aktivitäten wird die Annahme der gleichzeitigen Strandnutzer reduziert.	265
2	Verlagerung des Weges von der Ortslage Pötenitz zum SZG1 Zum SZG 2 und Verlagerung des SZG 2 (Quelle Amt Schönberger Land)					Im Zusammenhang mit 3. .Änd. B 2: Hotelum- und –neubau Schlossbereich, Pötenitz Trassenwahl in Abhängigkeit der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung	
3	2. Änd. B2 Schlossbereich, Wiesenkamp, Pötenitz, (Quelle: Vorhabenträger)		36*	0,96 ha	ganzjährig	Ferienhausgebiet in Privatvermietung 15 Häuser x 3,5 Betten, *zur Kapazitätenermittlung werden von 52 Betten nur 36 Betten angerechnet, da 16 Betten des Beherbergungsbetriebes „Carmens Ranch“ aufgegeben werden	36
4	Parkplatz für Strandbesucher nördlich Ortslage Pötenitz am Strandweg. max. 150 Stellplätze	225		0,72 ha		Parkplatz in wassergebundener Ausführung; Ziel ist Lenkung der Strandbesucher und Vermeidung des „Wilden“ Parkens; Verbesserung der Strandversorgung und- entsorgung. Die geplanten Stellplätze in Pötenitz führen	225

Lfd. Nr.	Merkmale berücksichtigte Vorhaben	Zusätz-liche Tages-gäste	geplante zusätz-liche Betten	Größe des Plange-bietes	Nutzungs-zeitraum	Konzept, geplante Angebote, Zielgruppe Erläuterungen	Annahme zusätzlicher Strandnutzer
5	Parkplatz westlich der K 45 an der Alten Mecklenburger Landstraße**.** max. 400 Stellplätze, mit Infrastruktur WC im Bereich Strandzugang 1	600		1,67 ha		voraussichtlich nur anteilig zur Steigerung der Gästezahlen, da die wilden Parkplätze entfallen würden. Daher werden die Tagesgäste, die aus den geplanten Stellplätzen in Pötenitz resultieren nur zu 50% als zusätzliche Tagesgäste angerechnet. Pro Stellplatz wird mit 3 Personen gerechnet; (400x3=1200 / 2=600)	600
6	Anlage eines Aussichtspunktes am Strandzugang nördlich des Kolonnenweges					Erhöhung der Attraktivität des Strandbereiches für Besucher	
	Summe Bereich Pötenitz	825	566				1126
7	B 17 in Rosenhagen (Quelle: Architekten Köhler & Seifert)	ca. 25 **0***	225 **175***	ca.3,9 ha	ganzjährig	Betrieb einer Ferienanlage mit Ferienwohnungen, Hotelappartements (Selbstversorgung möglich), hotelbezogene Gastronomie, Zielgruppe: Familien, Personen ab 30 Jahren, Rentner, umfangreiche Nutzung der Eigentümer als Ferienwohnung, Kurzurlauber	250 **Ca. 90***
8	B 21 in Rosenhagen (Quelle: Planungsbüro Mahnel/ Vorhabenträger) ca. 120 Stellplätze*		240	6,6 ha	ganzjährig	Errichtung von Ferienhäusern, Wohnen in geringem Umfang; Einrichtungen für Versorgung, Dienstleitungen und Infrastruktur, Parkplatz und Gastronomie, Zielgruppe: Familien- für Rosenhagen. *Die vorhandenen Stellplätze werden durch die im B21 ersetzt. damit wird keine Erhöhung von Tagesgästen durch zusätzliche Stellplätze erreicht	240
9	B24 Rosenhagen (Quelle: Planungsbüro Mahnel/ Vorhabenträger)		60	ca. 1,5 ha	ganzjährig	Ferienwohnungen mit Gastronomie; Zielgruppe: Familien mit Kindern	60
10	Westliche Ortslage Rosenhagen B 26 (Quelle: Vorhabenträger Forum AG		120	Ca.2,4 ha		Ferienwohnungen; Zielgruppe: Familien mit Kindern;	120

Lfd. Nr.	Merkmale berücksichtigte Vorhaben	Zusätzliche Tagesgäste	geplante zusätzliche Betten	Größe des Plangebietes	Nutzungszeitraum	Konzept, geplante Angebote, Zielgruppe Erläuterungen	Annahme zusätzlicher Strandnutzer
11	Beabsichtigte Abrundungssatzung zur Anbindung der Anlieger der Straße des Friedens an den B 21 in Rosenhagen (zusätzliche Gästebetten)		40	Ortslage gem. §34 BauGB		Schließung von Baulücken; einzelne Ferienwohnungen (Angaben werden grob geschätzt)	40
12	Aufstellen von Strandkörben im Bereich des Strandzuganges 4			Einzelstandorte	saisonal	Verbesserung der Strandversorgung; Anzahl der Strandkörbe und Umfang der genutzten Fläche wären in einem Antrag zur Genehmigung darzustellen	
13	Sondergebiet Infrastruktur /WC im Bereich des Strandzuganges 4			Einzelstandorte	saisonal	Verbesserung der Strandversorgung und -entsorgung. Verminderung von Nährstoffeinträgen in FFH-LRT;	
	Summe Bereich Rosenhagen	25 **0***	685 **635***				710 **550***
14	B 19 Seestern Barendorf (Quelle: Vorhabenträger) Sondergebiet Infrastruktur WC, bisher noch nicht im FNP		100-120	ca.1,4 ha	ganzjährig (mit Auslastung von 100 Tagen im Jahr wird gerechnet)	Ferienwohnungen mit kleinem Zeltplatz für Radwanderer; ohne Luxusausstattung; gesondertes Gebäude für WC und Dusche und der Option für Einrichtung Bistro(Strandversorgung) und/ oder DLRG; Verbesserung der Strandversorgung und -entsorgung; Verminderung von Nährstoffeinträgen in FFH-LRT; Zielgruppe**:** Familien mit Kindern, Paare	120
15	B-Plan Nr. 25 Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf Süd“ (Quelle: Vorhabenträger)		150 (**112**)	ca. 2,3 ha	saisonal und Feiertage	Ferienhausgebiet mit 25-30 (**28**) Ferienhäusern; Vermietung und Nutzung durch Eigentümer ; Zielgruppe: Familien	150 (**56**)
16	Sondergebiet Infrastruktur, WC im Bereich des Strandzuganges 8			Einzelstandorte	saisonal	Verbesserung der Strandversorgung und -entsorgung; Verminderung von Nährstoffeinträgen in FFH-LRT	
17	Aufstellen von Strandkörben im Bereich der Strandzugänge 7 und 8			Einzel-Standorte	saisonal	Verbesserung der Strandversorgung; Anzahl der Strandkörbe und die Fläche sind projektbezogen abzustimmen	

Lfd. Nr.	Merkmale berücksichtigte Vorhaben	Zusätz-liche Tages-gäste	geplante zusätz-liche Betten	Größe des Plange-bietes	Nutzungs-zeitraum	Konzept, geplante Angebote, Zielgruppe Erläuterungen	Annahme zusätzlicher Strandnutzer
18	Sondergebiet Fremdenverkehr/ Zelten im Anschluss an B 19 Seestern Barendorf		100	ca. 2 ha	saisonal	bisher sind keine Ziele bekannt, Kapazitäten wurden überschlägig aus der Flächengröße angenommen	100
19	Sondergebiet Ferienhäuser südöstlich des vorhandenen Parkplatzes/ alte Bauernhäuser		100	1,8 ha	ganzjährig	bisher sind keine Ziele bekannt, Kapazitäten wurden überschlägig aus den bisherigen Erfahrungen angenommen	100
20	Umnutzung der ehemaligen Stallanlagen in Harkensee (Quelle: Vorhabenträger)	bis zu 600	150	4,5 ha	ganzjährig	Umnutzungen /Umbau/ Sanierung bestehender Gebäude, zum Teil denkmalgeschützt und Nutzung von Baulücken; Ferienwohnungen, Hotelzimmer, Gastronomie, Multifunktionshalle, nach innen gerichtete Aktivitäten; Es wird angenommen, dass diese Tagesgäste kaum den Strand frequentieren werden. Daher wird für die Ermittlung der Strandnutzer die Anzahl der Tagesgäste um 50 % gekürzt.	375
21	Reitnutzung am Strand erweitern				ganzjährig	Erweiterung der derzeit befristeten Ausnahme auf ganzjährige Nutzung und Erweiterung der Reitabschnitte; derzeit nur zwischen Strandzugang 1 und 3 zulässig saisonal, einjährige Genehmigung	
	Summe Bereich Barendorf Harkensee	600	620				920
	GESAMT (ohne Priwall)	1450	1871				2756

** letzter Stand Anpassung Planungsvorgaben B 17 gem. Umweltbericht und Bebaungsplan*

	Priwall – Ferienhausgebiet B- Plan 33.05.00 „Priwall Waterfront Teilbereich I“		1.550		ganzjährig	Errichtung von Ferienapartments/-häuser mit touristischer Infrastruktureinrichtungen;, Neugestaltung der Hafenpromenade	
	Summe Bereich Schleswig-Holstein/Pötenitz		1.550				

Tabelle 10: Vorhaben/Projekte zwischen Priwall und Barendorf Seestern– (Tabelle verändert nach Mahnel 2014)

7.3 Ermittlung und Bewertung der kumulativen Beeinträchtigungen

7.3.1 Wirkprozesse und Wirkprozesskomplexe

Unter Gliederungspunkt 5 wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der Lebensraumtypen „Einjähriger Spülsaum und Vordüne vorliegt“, diese aber nicht erheblich ist. Demnach ist nun zu prüfen, ob im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten diese Beeinträchtigung erheblich werden kann.
Insoweit das beabsichtigte Vorhaben Bebauungsplan Nr. 17 also alleinig und unter Berücksichtigung vorhandener (umgesetzter) Planvorhaben nicht geeignet ist erhebliche Beeinträchtigungen auf maßgebliche LRT hervorzurufen, bleibt zu prüfen inwieweit die anderen Planvorhaben geeignet sind durch Summationswirkung dennoch eine Beeinträchtigung des LRT hervorzurufen (siehe Abb.8 Prüfschema).

Gemäß Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen ist nun die Art möglicher kumulativer Wirkungen abzuprüfen. Auch unterschiedlich wirkende Faktoren können theoretisch kumulativ eine erhebliche Beeinträchtigung herbeiführen. In diesem speziellen Fall bleibt als wirksame Beeinträchtigung bei allen Vorhaben die Beeinträchtigung der LRT durch Tritt und Liegeflächen. Andere Wirkparameter (Lärm und sonstige Emissionen) besitzen keine Relevanz.

7.3.2 Erhaltungsziel 1 – Natürliche Küstendynamik und Erhaltung der Spülsäume im Erhaltungszustand B / Erhalt der Primärdünen

Maßgebliches Erhaltungsziel im FFH-Gebiet ist die Gewährleistung einer natürlichen Küstendynamik sowie eine gute Qualität (Erhaltungszustand B) der vorhandenen Spülsäume. Die im Untersuchungsbereich vorkommenden Primärdünen gilt es zu erhalten und in ihrem derzeitigen Zustand zu mindestens nicht zu verschlechtern
Konkret wird für die Spülsäume (LRT 1210) im Managementplan folgende Zielstellung formuliert:
Erhalt des günstigen Zustandes der einjährigen Spülsäume durch:
- Sicherung der natürlichen Küstendynamik
- Belassen des Spülgutes auf dem Strandwall
- Reduktion der mechanischen Strandberäumung auf wenige Strandabschnitte

Diese Zielstellungen gelten allgemein natürlich auch für die Primärdünen. Zudem wird im Managementplan angeregt Dünenbereiche (Weißdünen) vollständig auszuzäunen und die Primärdünen bei der Auszäunung miteinzubeziehen. Im Bereich des Strandzuganges 4 bei Rosenhagen kann sich aufgrund des leicht überwiegenden Küstenabtrags keine Dünenabfolge mit Primär-, Weiß- und Graudüne entwickeln. Vorhandene Primärdünen werden regelmäßig durch Hochwasserereignisse zerstört, bauen sich aber regelmäßig wieder neu auf.

Die Erhaltungsziele für Spülsäume und Primärdünen können unter Umständen durch zu intensive Strandnutzung gefährdet sein. Für sich allein betrachtet (aber unter Berücksichtigung bereits vorhandener Planungen und Projekte) wurde festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung noch nicht vorliegt. Im detailliert untersuchten Bereich im Küstenabschnitt nördlich Rosenhagen wird der Erhaltungszustand durch die Erhöhung der Feriengäste keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Spülsäume und auch der hier vorhandenen Primärdünen hervorrufen.

Klargestellt werden muss dabei aber, dass der Bereich des Strandzuganges selbst bis in einer Entfernung von 50-100m kaum Spülsaumvegetation aufweist.
Die Vordüne entlang der Abbruchkante hat sich aber trotz bestehender Badenutzung gut entwickelt.
Der flächenmäßig im Zusammenhang zu betrachtende Lebensraumtyp der Einjährigen Spülsäume weist dann fortlaufend in Richtung Strandzugang Pötenitz einen guten Erhaltungszustand auf.
Maßgeblich für eine mögliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes sind Strandberäumung und die dauerhafte Verletzung der Vegetationsdecke durch Badetouristen. Strandwanderer können aufgrund ihres Verhaltens kaum Schäden auf die maßgeblichen Lebensraumtypen verursachen.
Für die Ortslage Rosenhagen liegen noch weiter Planungen vor. Hierzu gehören der B-Plan Nr. 24 und der B-Plan Nr. 26. Der B-Plan Nr. 24 sieht den Bau von Ferienhäuser mit einer Kapazität von etwa 60 Betten vor, der B-Plan Nr. 26 ist mit Kapazitäten von 120 Betten in Planung. Das Vorhaben B 26 wurde aber vorerst gestrichen und soll in diese Beurteilung nicht weiter einfließen. Das Vorhaben B 24 hat hinsichtlich der Größenordnung eine ähnliche Wirkung wie der zu prüfende B-Plan Nr. 17. Da davon auszugehen ist, dass sich eine intensive Strandnutzung (unter 20m²/Person) in einem Abstand von > 150m vom Strandzugang nicht einstellt, ist auch kumulativ mit dem Vorhaben B 24 nicht von einer Verschlechterung des Gesamterhaltungszustandes der Ziellebensraumtypen auszugehen. Es erfolgt insgesamt auch bei Zunahme der Badegäste nur eine weitere Intensivierung bereits intensiv genutzter Strandbereiche im unmittelbaren Umgebungsbereich von Strandzugang 4.

Die Planvorhaben der Ortschaft Pötenitz (Bereich Ortslage) bauen überwiegend auf andere Touristengruppen auf. Die Badenutzung ist dabei nur sekundär. Aufgrund der recht hoch geplanten Kapazitäten (B-Plan 3.2 mit Kapazitäten von 300 Betten), wäre hier aber im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung eine detailliertere und projektbezogene Prüfung erforderlich. Die Auswirkungen können ohne detaillierte Projektkenntnisse nicht hinreichend geprüft werden.

Problematisch und besonders schwierig zu beurteilen wären neue Parkplätze im Nahbereich der Strandzugänge von Pötenitz. Stellplätze in eine Größenordnung von 400 und 150 ermöglichen etwa 600 bzw. 225 Tagesgästen den Strand zu nutzen. Auch wenn die Strandbereiche nördlich von Pötenitz breiter als in Rosenhagen sind, könnte dieser verstärkte Besucherstrom durchaus zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes vorhandener Strandlebensraumtypen führen. Dabei ist aufgrund der Lage der geplanten Parkplätze auch davon auszugehen dass sowohl Strandzugang 1 als auch Strandzugang 2 einen starken Zustrom erhalten. Zwischen beiden Strandzugängen wird sich mit hoher Wahrscheinlichkeit durchgängig kein guter Erhaltungszustand etablieren können. Damit würden deutlich mehr als 25% des gesamten Spülsaumlebensraum zwischen Landesgrenze und Rosenhagen durch intensive Strandnutzung beeinträchtigt und die Bedingungen für den Erhaltungszustand „B“ nicht mehr gegeben sein.
Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchungen des Planungsbüro Mahnel wurde eine Reduzierung bzw. Verzicht dieser Parkplätze angeregt.

In der Verträglichkeitsprüfung zum Vorhaben **Priwall Waterfront** wurden Wirkungen des Vorhabens bis nach Barendorf für möglich gehalten. Diese möglichen Wirkungen werden aber als äußerst gering eingeschätzt. Gegenüber der vorhandenen Vorbelastung wird nur mit geringen Zunahmen der Besucherzahlen für die Strandbereiche des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ gerechnet. Radwanderer und Wandertouristen werden demnach nur die nächstgelegenen Ortschaften aufsuchen und bedarfsweise unmittelbar an den Strandzugängen baden, ohne sich lange am Strand aufzuhalten.
Beeinträchtigungen durch das Vorhaben Priwall Waterfront auf die Lebensraumtypen der Küste wurden ausgeschlossen.

Andere Einflüsse, wie zum Beispiel die Nutzung als Hundestrand wirken sowohl örtlich auch als zeitlich anders und rufen keine Beeinträchtigung der Spülsäume bzw. der Primärdünen hervor.

Die mögliche Beeinträchtigung der Gesamt-LRT des FFH-Gebietes kann in diesem Falle nicht herbeigezogen werden, da

- Außerhalb des detailliert untersuchten Bereiches keine Wirkung durch das Vorhaben erfolgt und somit anrechenbar ist
- Das Vorhaben selbst keine erhebliche Beeinträchtigung hervorruft
- Möglicherweise andere relevante Vorhaben (z.B. Priwall) nicht auf die Bereiche des Spülsaumes wirken, auf die das betrachtete Projekt (B17) wirkt.

Eine Berücksichtigung wäre nur genau dann zielführend, wenn die Beeinträchtigungen auf den gleichen LRT wie im detailliert untersuchten Bereich wirken und zu eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieses Einzel-LRT führt, und summativ zu betrachtende Projekte ggf. in anderen Bereichen des LRT innerhalb des FFH-Gebietes eine Verschlechterung herbeiführen würden. In diesem Fall könnte dies zu einer Gesamtverschlechterung des Erhaltungszustandes des LRT im FFH-Gebiet führen, was nicht zulässig ist (siehe Schema Abbildung 8).

Somit kann auch unter Einbeziehung möglicher kumulativer Beeinträchtigungen anderer Planungen und Projekte (ausgenommen Parkplatzvorhaben und B.3.2 Pötenitz) ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben Bebauungsplanes Nr. 17 erhebliche Auswirkungen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes maßgeblicher Lebensraumtypen bewirken, haben kann.
Für die Parkplatzplanungen sowie den B-Plan Nr. 3.2 wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei Kenntnis detaillierter Planziele und Größenordnungen eine erneute Prüfung auf Verträglichkeit mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes erforderlich.

7.4 Maßnahmen zur Schadensbegrenzung für kumulative Beeinträchtigungen

7.4.1 Erhaltungsziel 1 – Natürliche Küstendynamik und Erhaltung der Spülsäume im Erhaltungszustand B

Maßnahmen, welche die Einwirkungen auf die maßgeblichen Lebensraumtypen reduzieren bzw. den Erhaltungszustand der Lebensraumtypen verbessern könnten, lassen sich aus den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ableiten.

Für die Gewährleistung einer vollständig natürlichen Küstendynamik und damit der optimalen Vegetationsentwicklung der Spülsäume sowie der Dünengenese, wäre die vollständige Unterbindung der Strandnutzung die effektivste Maßnahme. Dies ist für das Tourismusgebiet natürlich nicht umsetzbar.

Eine weitere konkrete und wirksame Maßnahmen wären insbesondere vollständige abschnittsweise Strandsperrungen. Auch diese Maßnahme ist schwer umsetzbar. Hier sollte aber zumindest der Versuch unternommen werden, angefangen über entsprechende Hinweisschilder und Kontrollen, kleine Bereiche vollständig von der Strandnutzung auszuschließen.

Als nachgeordnete sehr wirksame Maßnahme zur Erhaltung vorhandener Lebensraumtypen ist das Belassen des Spülgutes im Strandbereich. Dazu gehört insbesondere der konsequente Verzicht auf mechanische Strandberäumungen.
Eine maschinelle Strandräumung wird derzeit nicht durchgeführt und ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Bestimmte Nutzungen wie Zelten, Abgrabungen oder Befahren der Strandbereiche sind bereits durch die Festlegungen der „Satzung über die Sondernutzung des Strandes der Stadt Dassow zu Badezwecken vom 29.03.2012" ausgeschlossen.
Die Untersuchungen des Managementplanes selbst räumen jedoch eine mechanische Strandberäumung als möglich (abschnittsweise und auf ein Mindestmaß reduziert) ein. Solche Beräumungen sollten dann aber tatsächlich nur auf sehr kleine stark besuchte Flächen konzentriert werden und gleichzeitig mit der Festlegung von Schutzzonen ohne jegliche Nutzung verbunden werden.

8. Gesamtübersicht über Beeinträchtigungen durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, Beurteilung der Erheblichkeit und Beeinträchtigungen

Das Projekt wirkt selber nicht auf andere Teilflächen der maßgeblichen Lebensraumtypen (Einjährige Spülsäume, Primärdünen) und andere Projekte als die unter Gliederungspunkt 7 berücksichtigten wirken gleichzeitig nicht auf den Bereich, auf den das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 17 wirkt. Somit kann das Vorhaben auch nicht summativ zu einer Gesamtverschlechterung des Erhaltungszustandes der maßgeblichen Lebensraumtypen (Spülsäume, Primärdünen) führen (siehe Szenario 1a, Abbildung 8). Wirkungen auf andere Lebensraumtypen im Nahbereich wie die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und die Steilküsten können aufgrund der Wirkspezifik ausgeschlossen werden.
Schlussfolgernd werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die maßgeblichen Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer

von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) als unerheblich eingeschätzt. Andere, auf das FFH-Gebiet wirkende Projekte und Vorhaben wirken nicht kumulativ mit dem Vorhaben Bebauungsplan Nr. 17.

9. Zusammenfassung

Das Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow in der Ortslage Rosenhagen verursacht alleinig sowie unter Berücksichtigung anderer Vorhaben keine Verschlechterung der im detailliert untersuchten Bereich befindlichen Lebensraumtypen (LRT) und Zielarten und ist somit verträglich.
Die Reduktion möglicher Bettenkapazitäten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von ursprünglich 225 auf 175 wirkt sich dabei ebenso wie die Verlagerung von Parkmöglichkeiten in die südliche Ortslage als sehr positiv auf eine mögliche Belastung der maßgeblichen Ziellebensraumtypen „Einjährige Spülsäume“ und „Primärdünen“ aus. Eine Strandberäumung erfolgt nicht bzw. bleibt unter 10%.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) können aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung **ausgeschlossen** werden, da

1. Das Projekt selbst nicht dazu geeignet ist, in den Teilflächen der betroffenen LRT Beeinträchtigungen hervorzurufen
2. Das Projekt nicht auf andere LRT-Teilflächen wirkt
3. Andere Projekte, außer die unter Punkt 7 überprüften nicht auf die Teilfläche wirken auf denen das Projekt Bebauungsplanes Nr. 17 wirkt – somit keine Kumulationswirkung.
4. Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes maßgeblicher Ziellebensräume führen
5. Zielarten und deren Habitate nicht betroffen sind.

Der Nahbereich des Strandzugang 4 bei Rosenhagen selbst ist derzeit als Intensivstrand ohne erkennbare Spülsaumvegetation zu bewerten. Nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen sind aufgrund des natürlichen Besucherverhaltens die gut ausgebildeten Bereiche in größerer Entfernung, welche dem gleichen Teil-Lebensraumtyp zugeordnet sind. Die Intensivstrandnutzng bleibt insgesamt gem. Bewertungsschema für FFH-LRT unter 25%. Die erforderliche Artenanzahl und Biotopausbildung und damit der derzeit vorhandene Erhaltungszustand „B“ kann aufgrund der Biotopgröße immer erreicht werden.

10. Literatur und Quellen

Gesetze und Verordnungen

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

EU-Vogelschutz-Richtlinie (1979): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I , Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH- und EU-Vogelschutz-RL-Anpassung durch Beitrittsländer (2006): RICHTLINIE 2006/105/EG DES RATES vom 20. November 2006 zur Anpassung der Richtlinien 73/239/EWG, 74/557/EWG und 2002/83/EG im Bereich Umwelt anlässlich des Beitritts Bulgariens und Rumäniens

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), zuletzt geänderte Fassung, veröffentlicht 29.07.2009.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V). Vom 23. Februar 2010. GS Meckl.-Vorp. Gl Nr. 791-9.

Literatur / Gutachten / sonstige Quellen

Das Europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz, 1998

Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro Froelich und Sporbeck im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006

LUNG (2010): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 2. vollst. Überarb. Aufl. – Materialien zur Umwelt, Heft 2/2010

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG MV) (2004): Vorläufige Binnendifferenzierung der FFH-Lebensraumtypen in FFH-Gebieten (inkl. Erläuterung zur "Identifizierung der FFH-Lebensraumtypen in den vorgeschlagenen FFH-Gebieten in Mecklenburg-Vorpommern" und Statistik FFH-Binnendifferenzierung (2004).

LUNG M-V/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern/ Hrsg. (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung.

LUNG M-V/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2010):

Steckbriefe der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten nach Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Steckbriefe der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (www.lung.mv-regierung.de)

LUNG M-V/Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern/ Hrsg. (2011b): LINFOS M-V - Daten des Landesinformationssystems Mecklenburg Vorpommern

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

SSYMANK, A, HAUKE, U.; RÜCKRIEM C. & SCHRÖDER, E. (1998): Das europäische Schutzgebietsystem NATURA 2000 – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz Heft 53

Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ – Grundlagenteil (Entwurf), Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stand: Mai 2014

LAMBRECHT, H. & J. TRAUTNER (2007):
Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007.-FuEVorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 804 82 004.-Hannover, Filderstadt.

PLANUNGSBURO MAHNEL (2014)**:** FFH Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf. Gutachten im Auftrag der Stadt Dassow.

RPV WM/ Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (Hrsg.) (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin

VOIGTLANDER, U. (2007): Botanisches Artenmonitoring von FFH-Arten, Jahresbericht 2007. Im Auftrag des Umweltministerium des Landes M-V.

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung (2016) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „NORDÖSTLICHE ORTSLAGEROSENHAGEN“ für das Planungsgebiet in Dassow – Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Scheune“

IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung (2016) UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „NORDÖSTLICHE ORTSLAGEROSENHAGEN“ für das Planungsgebiet in Dassow – Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Scheune“

Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH: Priwall – Waterfront - Untersuchung gemäß § 34 BNatSchG i.V.m. § 25 LNatSchG für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie das VSch-Gebiet DE 2031-471 "Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See"

B-Plan Nr. 17 Nordwestliche Ortslage Rosenhagen -

STADT DASSOW - KREIS NORDWESTMECKLENBURG

Artenschutzrechtliche Einschätzung

(Stand 22.09.2015)



Auftraggeber:

INGENIEURGESELLSCHAFT POSSEL & PARTNER

RENDSBURGER LANDSTR. 196-198

24113 Kiel

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl. – Biol. Detlef Hammerich

Brüningsweg 3

24536 Neumünster

☎ 04321 - 962 751

mailto: **detlef.hammerich@t-online.de**

Neumünster, d. 25.09.2015

B-Plan Nr. 17 Nordwestliche Ortslage Rosenhagen -

STADT DASSOW - KREIS NORDWESTMECKLENBURG

Artenschutzrechtliche Einschätzung

(Stand 22.09.2015)

Inhaltsverzeichnis:

1. Veranlassung und Gebietsbeschreibung 3

2. Der besondere Artenschutz des BNatSchG 7

3. Potenzielle Vorkommen europäisch geschützter Arten 9

3.1. Vögel 10

3.2. Fledermäuse 11

3.3. Haselmaus 14

3.4 Amphibien 16

4. Prüfrelevanz 16

5. Konfliktanalyse mit Beschreibung des geplanten Vorhabens und Auswirkungen auf die relevanten Arten 19

6. Literatur 25

B-Plan Nr. 17 Nordwestliche Ortslage Rosenhagen -

STADT DASSOW - KREIS NORDWESTMECKLENBURG

Artenschutzrechtliche Einschätzung

(Stand 22.09.2015)

1. Veranlassung und Gebietsbeschreibung

Die Stadt Dassow, Kreis Nordwestmecklenburg beabsichtigt in ihrem Ortsteil Rosenhagen die Entwicklung eines Ferienhausgebietes auf einem insgesamt ca. 4,5 Hektar großen Gelände, das z. T. als ehemalige Gutshoffläche und teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche als Ackerland genutzt wird (Abb. 1 bis 3).

Vorgesehen ist ein Sondergebiet Ferienwohnen für Einzelhäuser mit max. 2-geschoßiger Bebauung. Im Zentrum ist der Umbau einer ehemaligen Scheune zu einem Restaurationsbetrieb vorgesehen.

Der Entwurf des B -Planes sieht eine maximale Bebauung mit Nebenanlagen von ca. 16 % der Fläche vor. Neben einer ringförmigen Erschließungsstraße für 15 Grundstücke, ist auch eine Anbindung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt über die noch herzurichtende westlich angrenzende Wegeverbindung zur Straße des Friedens. Den aktuellen B-Planentwurf zeigt Abb. 1.

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich am nordöstlichen Ortsrand von Rosenhagen, östlich der Straße des Friedens und unmittelbar nördlich angrenzend an die neu gebaute Ferienhaussiedlung des B-Plans Nr. 21. Es bildet die östlich gelegenen Wirtschaftshofflächen des ehemaligen Gutes in Rosenhagen.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt nördlich direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ mit einer Gesamtgröße von 580 Hektar (NSG - Verordnung vom 05.01.2000). Das Naturschutzgebiet umfasst die extensiven Grünlandflächen, die Harkenbekniederung, den Dünenwald, aber nicht die Teile des Strandes und die Wasserflächen der Ostsee.



Abbildung 1: Aktuelles Luftbild des B-Plangebiets Nr. 17 (Quelle: Google earth)

Das Bearbeitungsgebiet umfasst neben der ehemaligen Stein-Stall, einem Wohnhaus, einer Holzscheune auch die östlich liegenden Ackerflächen, die fast die Hälfte des Plangebietes umfassen. Das flache, leicht nach Osten ansteigende Gelände ist im Norden durch eine Wallhecke begrenzt. Die hofnahen Flächen werden derzeit extensiv durch Schafe beweidet. Im Nordosten befindet sich eine feuchte Weidefläche die durch Binsen geprägt wird. Auf diesen hofnahen Grünflächen befinden sich einige Einzel- und Obstbäume.

In der Abb. 2 wird der aktuelle Bestandsplan (aus IPP 2015) dargestellt.

Bereits im Jahr 2009 wurde zu den Planungen eine erste artenschutzfachliche Kurzeinschätzung mit Handlungshinweisen vorgelegt (BIOPLAN 2009). Seinerzeit wurde als Grundlage für die Einschätzung am 09.09.2009 eine mehrstündige Freilandbegehung durchgeführt. Bestandteil der Untersuchung war auch eine in den Abendstunden durchgeführte Detektorbegehung zur Erfassung der lokalen Fledermausgemeinschaft.

Anschließend erfolgten am 31.05. und 16.06.2010 zwei weitere Freilandbegehungen mit Erfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen und am 15.09.2015 ein abschließender Aktualisierungsdurchgang, bei dem zum einen die aktuelle Eignung des Gebiets als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten aufgenommen und im Anschluss daran noch eine Fledermauserfassung durchgeführt wurde.

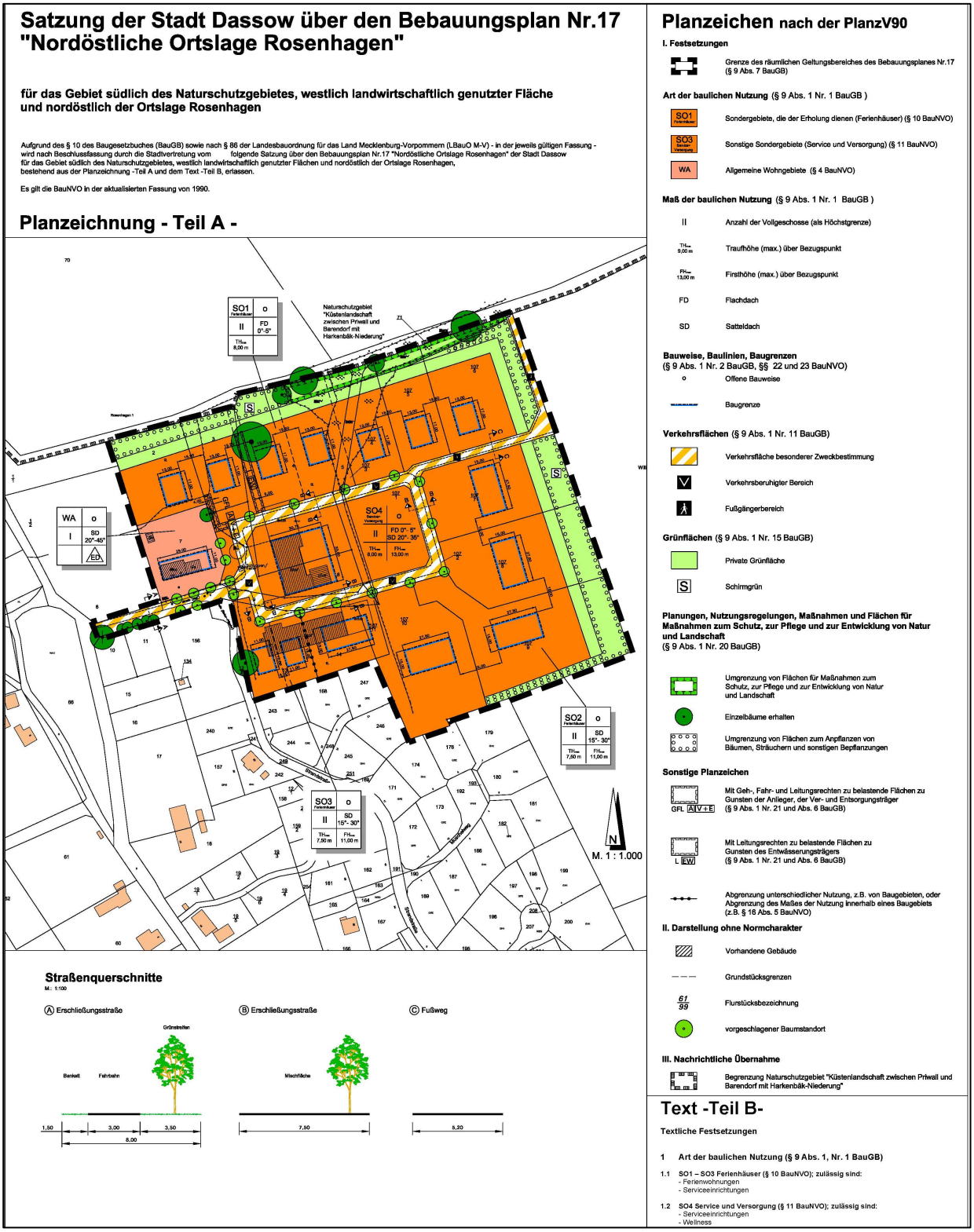
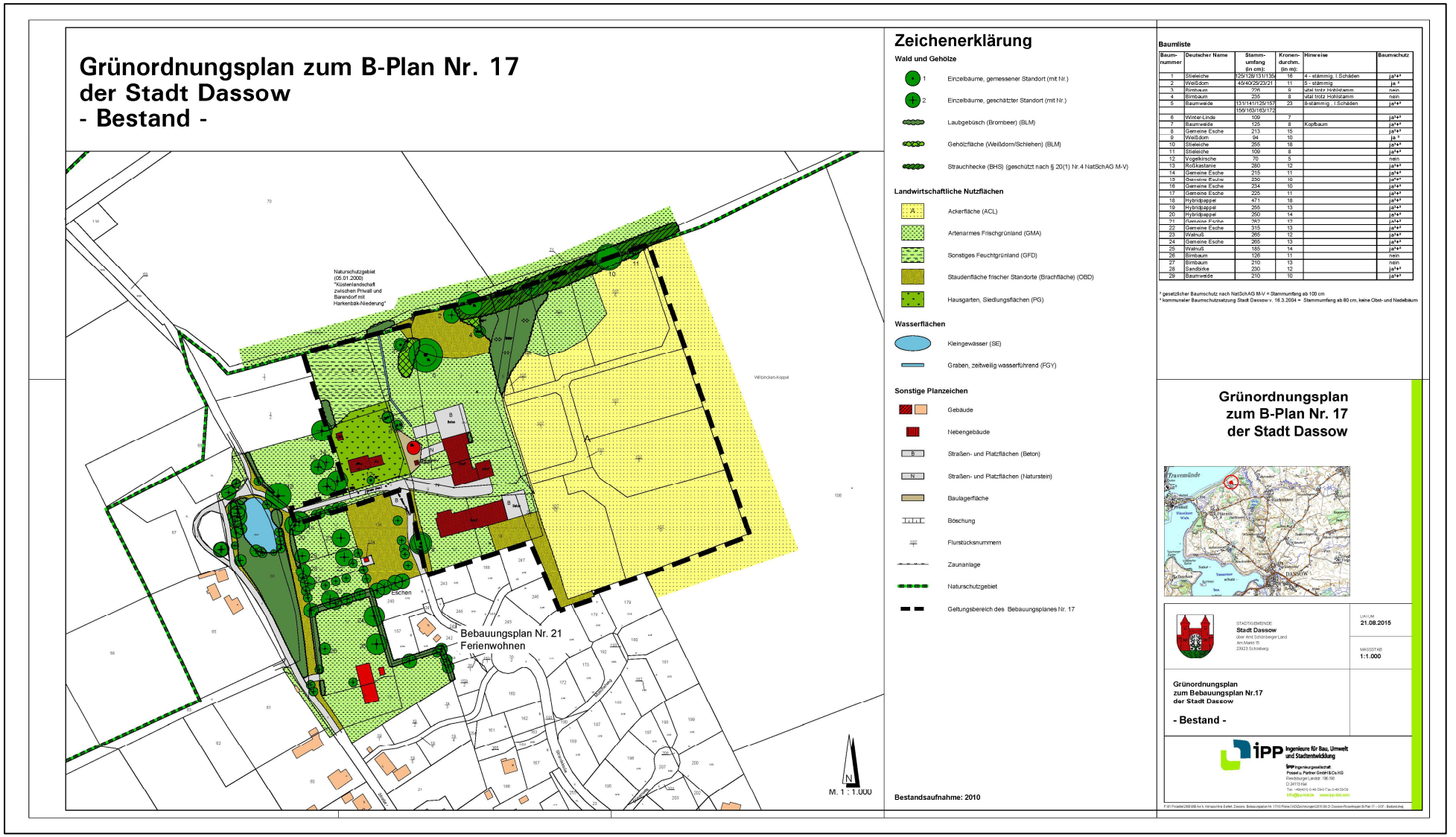


Abbildung 2: Ausschnitt des aktuellen B-Planentwurfs (IPP, Stand 21.08.2015)



Baum-nummer	Deutscher Name	Stamm-umfang (in cm):	Kronen-durchm. (in m):	Hinweise	Baumschutz
1	Stieleiche	125/128/131/139	16	4 - stämmig, l.Schäden	ja¹+²
2	Weißdorn	45/40/25/23/21	11	5 - stämmig	ja ²
3	Rotbuche	228	9	vital trotz Hohlstamm	nein
4	Birnbaum	235	8	vital trotz Hohlstamm	nein
5	Baumweide	131/141/125/157/159/163/163/172	23	8-stämmig , l.Schäden	ja¹+²
6	Winter-Linde	109	7		ja¹+²
7	Baumweide	125	8	Kopfbaum	ja¹+²
8	Gemeine Esche	213	15		ja¹+²
9	Weißdorn	94	10		ja ²
10	Stieleiche	255	18		ja¹+²
11	Stieleiche	109	8		ja¹+²
12	Vogelkirsche	70	5		nein
13	Roßkastanie	280	12		ja¹+²
14	Gemeine Esche	215	11		ja¹+²
15	Gemeine Esche	230	10		ja¹+²
16	Gemeine Esche	234	10		ja¹+²
17	Gemeine Esche	225	11		ja¹+²
18	Hybridpappel	471	18		ja¹+²
19	Hybridpappel	255	13		ja¹+²
20	Hybridpappel	250	14		ja¹+²
21	Gemeine Esche	282	12		ja¹+²
22	Gemeine Esche	315	13		ja¹+²
23	Walnuß	265	12		ja¹+²
24	Gemeine Esche	265	13		ja¹+²
25	Walnuß	185	14		ja¹+²
26	Birnbaum	126	11		nein
27	Birnbaum	210	13		nein
28	Sandbirke	230	12		ja¹+²
29	Baumweide	210	10		ja¹+²

¹ gesetzlicher Baumschutz nach NatSchAG M-V = Stammumfang ab 100 cm
² kommunaler Baumschutzsatzung Stadt Dassow v. 16.3.2004 = Stammumfang ab 80 cm, keine Obst- und Nadelbäume

Abbildung 3: Aktueller Bestandsplan (Bestandsaufnahme 2010, aus IPP 2015, Stand 21.08.2015)

2. Der besondere Artenschutz des BNatSchG

Im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG spielen die Belange des Artenschutzes bei der Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie in der Bauleitplanung eine besondere Rolle. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen des Grünordnungsplans (IPP 2015) beinhaltet der Artenschutzbericht eine gesonderte Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 17 auf die Belange des besonderen Artenschutzes. Neben der Ermittlung der relevanten, näher zu betrachtenden Arten ist es die Aufgabe der hiermit vorgelegten Betrachtungen, mögliche Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten zu prognostizieren und zu bewerten sowie zu prüfen, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote ausgelöst werden können.

Der rechtliche Rahmen für die Abarbeitung der Artenschutzbelange ergibt sich aus dem BNatSchG (in der letzten Fassung vom 29. Juli 2009, das am 01.03.2010 in Kraft trat), wobei die europäischen Rahmenregelungen (FFH-RL und VSchRL) zu beachten sind.

Die zentralen nationalen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als **besonders geschützt** gelten:

a) Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
b) Die nicht unter (a) fallenden

aa) Tier- und Pflanzenarten , die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,

bb) alle europäischen Vogelarten

c) Alle Tier- und Pflanzenarten, die in Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind

Bei den **streng geschützten** Arten handelt sich um eine Teilmenge der besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

a) Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),

b) Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder

c) Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben eine Privilegierung vorgesehen. Dort heißt es:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs.2 Satz1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes[1] gelten die Sonderregelungen für Eingriffsvorhaben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Zugriffsverbot der Tötung nicht mehr. Grundsätzlich ist jede Tötung von artenschutzrechtlich relevanten Arten verboten. Der Verbotstatbestand tritt ein, wenn das Vorhaben für die betroffenen Arten mit einer Tötungsgefahr verbunden ist, die über das allgemeine Lebensrisiko hinaus signifikant erhöht ist.

Im Zusammenhang mit der Unvermeidbarkeit von Beeinträchtigungen ist daher zwingend zu prüfen, ob es zur Tötung von *europäisch streng geschützten* Arten kommt.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anm.: sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. „... Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Somit werden die artenschutzrechtlichen Verbote auf die europäisch geschützten Arten beschränkt (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie). Außerdem werden die europäischen Vogelarten diesen gleichgestellt. Geht aufgrund eines Eingriffs die ökologische Funktion

---

1 BVerwG: Urteil vom 14. Juli 2011 - 9 A 12.10 zur Ortsumgehung Freiberg im Zuge der B 101 und der B 173

einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte verloren oder kann sie nicht im räumlichen Zusammenhang gewährleistet werden, ist die Unvermeidbarkeit der Beeinträchtigungen nachzuweisen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Geeignete vorgezogene Maßnahmen, die Beeinträchtigungen verhindern können, sind - wenn möglich - zu benennen. Andernfalls entsteht eine Genehmigungspflicht (in der Regel eine **artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG**).

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können Ausnahmen zugelassen werden. Dort heißt es:

„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden ... können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen ...

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung...,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, …oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich sozialer oder wirtschaftlicher Art.“

Weiter heißt es:

„Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält....“

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die prospektiven Auswirkungen der aktuellen Planungen auf die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen. Die „prüfungsrelevante Artkulisse für die artenschutzrechtliche Einschätzung setzt sich aus den im Vorhabenraum vorkommenden europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten zusammen.

3. Potenzielle Vorkommen europäisch geschützter Arten

Vorkommen europäisch geschützter Arten können im gesamten Plangebiet aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) erwartet werden. Außerdem liegt das Plangebiet am Rande eines Schwerpunktvorkommens der Haselmaus in Schleswig-Holstein. Allerdings wird ein aktuelles Vorkommen der Art im B-Plangebiet derzeit ausgeschlossen. Etwas außerhalb grenzt ein stark verlandeter und beschatteter Dorfteich an, in dem möglicherweise europarechtlich geschützte Amphibienarten auftreten können, die dann das B-Plangebiet als Sommerlebensraum oder Überwinterungsplatz nutzen.

3.1. Vögel



Das Plangebiet ist mit seinem unmittelbaren Umfeld als ausgesprochen artenreicher Vogellebensraum einzuschätzen. Insgesamt kann hier ein **potenzielles Brutvogelinventar** von bis zu **58 verschiedenen Arten** angenommen werden, von denen während der vier über insgesamt sechs Jahre verteilten Freilanderhebungen immerhin **44 konkret nachgewiesen** werden konnten. Zwei von ihnen (Fasan und Haustaube) unterliegen als Neozoen nicht dem Schutz des § 44 (1) BNatSchG. Unter den übrigen 56 Arten ist mit dem **Wiesenpieper** (mehrere Revierpaare außerhalb im NSG) **eine** in Mecklenburg-Vorpommern aktuell **stark gefährdete Art** (vgl. VÖKLER et al. 2014) vertreten. Ferner treten mit **Feldlerche** (zahlreiche Brutpaare im NSG und auf den Ackerflächen des PG), **Baumpieper** (zwei bis drei BP im Übergangsbereich zum NSG und außerhalb am Rande des parkartigen Waldbestandes), **Braunkehlchen** (potenziell vorkommend), **Feldsperling** (mind. ein Brutpaar im Wohnhaus am westlichen Rand des PG) und **Gimpel** (1-2 Brutpaare in den dichten Sukzessionsgehölzen am Nordrand und im parkartigen Gehölzbestand außerhalb im Südwesten) **fünf aktuell gefährdete Arten (potenziell) auf**.

Neuntöter und **Sperbergrasmücke** zählen darüber hinaus zu den besonders zu schützenden Arten des Anh. I der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Das PG zeichnet sich durch seine ländliche Lage unmittelbar an der Grenze des NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Bahrendorf...“ aus. Die Grenzflächen zum NSG werden von kurzgrasigen Weidegrünländern geprägt, die z.T. durch dichte und dornenreiche Feldhecken vom B-Plangebiet abgetrennt werden. Typisch für die angrenzenden Offenländer ist eine dichte Besiedlung durch die gefährdete **Feldlerche** (*Alauda arvensis*) und in den feuchteren Bereichen auch durch den in Mecklenburg-Vorpommern stark gefährdeten **Wiesenpieper** (*Anthus pratensis*, vgl. VÖKLER et al. 2014). Der Übergangsbereich zwischen der Offenlandschaft und den z.T. brachgefallenen Flächen des B-Plangebiets bieten dem in der Küstenregion regelmäßig auftretenden und ungefährdeten **Karmingimpel** (vgl. EICHSTÄDT et al. 2006, VÖKLER 2014) günstige Lebensbedingungen. Er wurde mit mind. einem Brutpaar nachgewiesen. Gerade diese Übergangsbereiche eignen sich dort, wo Gras- und Staudenfluren die Gehölze ablösen möglicherweise auch als Nisthabitat für das gefährdete, potenziell auftretende **Braunkehlchen** (*Saxicola rubetra*). Dichtere Krautfluren wie am Rande des Plangebiets werden auch von Arten wie **Kuckuck, Sumpfrohrsänger** und **Fasan** zur Brut aufgesucht. Am Rande siedeln in den Grenzhecken zum NSG typische Knickvögel mit den beiden anspruchsvollen Arten des Anhangs I der EU-VSRL, dem **Neuntöter** (*Lanius collurio,* mind. 1 Brutpaar) und der **Sperbergrasmücke** (potenziell, *Sylvia nisoria*) sowie dem gefährdeten **Baumpieper** (*Anthus trivialis*) an der Spitze. Weitere typische Brutvogelarten der halboffenen Knicklandschaft und insbesondere der Sukzessionsgehölze im Osten im Grenzbereich zum benachbarten Acker sind u. a. **Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Klapper-, Dorn- und Gartengrasmücke, Nachtigall/Sprosser, Bluthänfling,** die auf der aktuellen Vorwarnliste „V“ stehende

Grauammer (*Miliaria calandra,* mind. 1 Brutpaar) und der gefährdete **Gimpel** (1-2 BP, *Pyrrhula pyrrhula*). Der Acker selbst wird nur von wenigen Vogelarten besiedelt. Zu ihnen zählen **Schafstelze, Wachtel** (nicht alljährlich) und ebenfalls in geringer Dichte die **Feldlerche**. Die parkartigen Gehölzstrukturen im Südwesten außerhalb des B-Plangebietes stellen darüber hinaus geeignete Lebensräume für einige typische Baumbewohner **wie Bunt- und Kleinspecht, Kleiber, Pirol, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star, Gartenbaumläufer, Stieglitz, Girlitz, Gimpel** und verschiedene **Meisenarten** dar. Prägend für das B-Plangebiet sind jedoch die gebäudebewohnenden Vogelarten. **Haus-** (4-5 Brutpaare) und **Feldsperlinge** (1-2 Brutpaare) sowie **Rauch-** (mind. 3 Brutpaare) und **Mehlschwalben** (4-5 Paare) sind dort auch aufgrund der noch existierenden Tierhaltung (Schafe, Geflügel) sehr häufige Brutvögel. Daneben treten dort als vereinzelte Brutvögel **Bachstelze, Hausrotschwanz, Grauschnäpper** und **Haustaube** auf. Aktuelle Brutvorkommen der Dohle (*Corvus monedula*) konnten dagegen nicht festgestellt werden.

Tabelle 1: Potenziell im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow und im unmittelbaren Umfeld vorkommende Brutvogelarten (konkret bei den Freilandbegehungen nachgewiesene Arten sind *kursiv,* wertgebende Arten **fett** dargestellt): *Fasan,* Wachtel, *Haus- und Ringeltaube, Bunt-* und Kleinspecht, *Kuckuck,* ***Feldlerche (RL MV 3), Wiesen- (RL MV 2)*** *und* ***Baumpieper (RL MV 3)***, *Wiesenschafstelze (RL MV „V"), Bachstelze, Rauch- und Mehlschwalbe (beide RL MV „V"), Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen***, Braunkehlchen (RL MV 3),** *Haus- und Gartenrotschwanz,* Nachtigall, Sprosser, *Amsel, Singdrossel, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter,* **Sperber- (Anh. I EU-VSRL),** *Klapper-, Dorn-, Garten- und Mönchsgrasmücke*, *Fitis, Zilpzalp, Grauschnäpper,* Schwanzmeise, Sumpf-, Weiden- (RL MV „V"), *Blau- und Kohlmeise*, Gartenbaumläufer, Kleiber, *Star,* Pirol, ***Neuntöter (RL MV „V", Anh. I EU-VSRL)***, Elster, Eichelhäher, *Rabenkrähe,* ***Haus- (RL MV „V") und Feldsperling (RL MV 3),*** *Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Girlitz, Karmingimpel, Bluthänfling (RL MV „V"),* ***Gimpel (RL MV 3),*** *Grau- (RL MV „V")* und *Goldammer (RL MV „V").*

Kurzbewertung: Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist sehr arten- und individuenreich ausgebildet. Es treten aufgrund der heterogenen Geländestruktur und der besonderen Lebensraumressourcen wie verfallene Gebäude, Altbaumbestände und alte Hecken am Rande eines Naturschutzgebietes zahlreiche gefährdete oder besonders geschützte Arten des Anhangs I der EU-VSRL auf. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als hoch (zweithöchste Wertstufe in einem fünfstufigen Bewertungssystem: II) einzuordnen.

3.2. Fledermäuse



Während der insgesamt vier abendlichen Fledermauserfassungen in den Jahren 2009, 2010 und 2015 wurden im B-Plangebiet lediglich drei Arten, nämlich die **Zwerg-** (*Pipistrellus pipistrellus*) und die **Breitflügelfledermaus** *(Eptesicus serotinus)* **sowie der Große Abendsegler** *(Nyctaus noctula)* nachgewiesen. Die ersten beiden Arten gelten als typische Dorffledermäuse und sind in Mecklenburg-Vorpommern auf der mittlerweile veralteten Roten Liste (LABES et al. 1991) als potenziell gefährdet (RL-Kategorie 4: Zwergfledermaus) bzw. als gefährdet (RL M.-V.: 3 Breitflügelfledermaus) eingestuft. Der Große Abendsegler ist im Gegensatz zu den

beiden erstgenannten Arten eine typische Waldfledermaus und wird als gefährdet (RL M.-V.: 3) geführt. Alle zählen in Mecklenburg-Vorpommern zu den weit verbreiteten, vergleichsweise häufigen und recht anpassungsfähigen Arten (vgl. http://www.lfa-fledermausschutz-mv.de/Fledermausarten-in-MV.75.0.html).

Da die aktuelle Rote Liste mittlerweile über 20 Jahre alt ist (Erscheinungsjahr 1991!), kann sie jedoch kaum mehr als sichere Bezugsquelle herangezogen werden. Während von der Breitflügelfledermaus nur wenige Kontakte verzeichnet werden konnten und der große Abendsegler lediglich bei zwei hohen Überflügen über das Gebiet beobachtet werden konnte und keinen tieferen Bezug zu diesem aufweist, besetzen mehrere Männchen der Zwergfledermaus bis zu sechs Balzreviere im PG (Abbildung 14). In jedem Balzrevier findet sich auch immer mindestens ein Balzquartier, in das die balzenden Männchen die mitunter mehreren Weibchen hineinlocken und in denen dann die Paarung stattfindet. Die vollständige Ausnutzung der verfügbaren Ressourcen und damit sehr hohe Dichte der Reviere deutet daher auf eine nahes Großquartier (Wochenstube oder Winterquartier) hin, da Zwergfledermaus-Männchen ihre Balz- oder Paarungsreviere bevorzugt dort etablieren, wo die Antreffwahrscheinlichkeit für Weibchen besonders hoch ist. Dies ist insbesondere in der Nähe von Großquartieren oder entlang von regelmäßig genutzten Flugstraßen der Fall.

In den alten, für den Abriss vorgesehenen Gebäuden kann nach den vorliegenden Erkenntnissen eine Großquartiernutzung von Fledermäusen (Wochenstuben, Winter- und Zwischenquartiere) ausgeschlossen werden. Bei keiner der durchgeführten Begehungen konnten Hinweise auf eine entsprechende Nutzung festgestellt werden. Das seit mehreren Jahren ungenutzte Hauptgebäude zeigt zudem seit den ersten Erhebungen im Jahr 2009 zunehmende Verfallserscheinungen. So ist das Dach bereits an mehreren Stellen undicht oder sogar partiell eingestürzt. Für Gebäude bewohnende Fledermäuse sind derartige Ruinen, die den Witterungseinflüssen z.T. ungeschützt ausgesetzt sind (Zugluft, Feuchtigkeit, Schimmelbefall), keine geeigneten Sommerquartierressourcen mehr. Eine Winterquartiereignung ist in den unbewohnten Gebäuden nicht gegeben. Es ist daher davon auszugehen, dass insbesondere die Wochenstuben der lokalen Zwergfledermauspopulation außerhalb des B-Plangebiets in den umgebenden Siedlungsräumen zu finden sein werden. Gleiches ist für die Breitflügelfledermaus anzunehmen, obwohl diese das B-Plangebiet in erheblich geringerer Intensität nutzt (nur gelegentliche Jagdflüge) als die omnipräsenten Zwergfledermäuse.

Für keine der nachgewiesenen Fledermausarten befinden sich innerhalb des B-Plangebiets essentielle Jagdhabitate oder Flugstraßen.

Tabelle 2: Im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow in den Jahren 2009, 2010 und 2015 nachgewiesene Fledermausarten

RL MV: Gefährdungsstatus in Mecklenburg-Vorpommern (LABES ET AL. 1991)

Gefährdungskategorien: 3: gefährdet 4: potenziell gefährdet

FFH-Anh.: In den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt: IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Art	RL MV	FFH-Anh.	Vorkommen im UG
Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*	3	IV	**+** Gelegentliche Nachweise jagender Einzeltiere über den von Schafen beweideten Flächen rund um das zentrale Hofgebäude. Keine Gro0quartiere im B-Plangebiet. Keine essentiellen Jagdhabitate. In den Gebäuden ist jedoch grundsätzlich eine Tagesquartiernutzung möglich.
Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*	4	IV	**+** Ausgedehnte Jagd- und ausdauernde Balzaktivitäten sowie hohe Dichte von Balzrevieren der Männchen (s. Abb. 1). Wochenstubenquartier dürfte im angrenzenden Siedlungsraum liegen. Keine sommerliche Großquartier- oder Winterquartiernutzung. Keine essentiellen Jagdhabitate. Insgesamt günstige Lebensbedingungen für die häufigste Fledermausart Mecklenburg-Vorpommerns.
Rauhautfledermaus *Pipistrellus nathusii*	4	IV	**pot.** Möglicherweise im Frühjahr und im Herbst während der Migrationsphase im Gebiet auftretend. Großquartiere unwahrscheinlich, Tagesquartiere sowie Balzquartiere der Männchen in Gebäuden und Baumspalten möglich.
Großer Abendsegler *Nyctalus noctula*	3	IV	**+** Gelegentlich überfliegend, jedoch ohne tiefere ökologische Bindung an das B-Plangebiet.

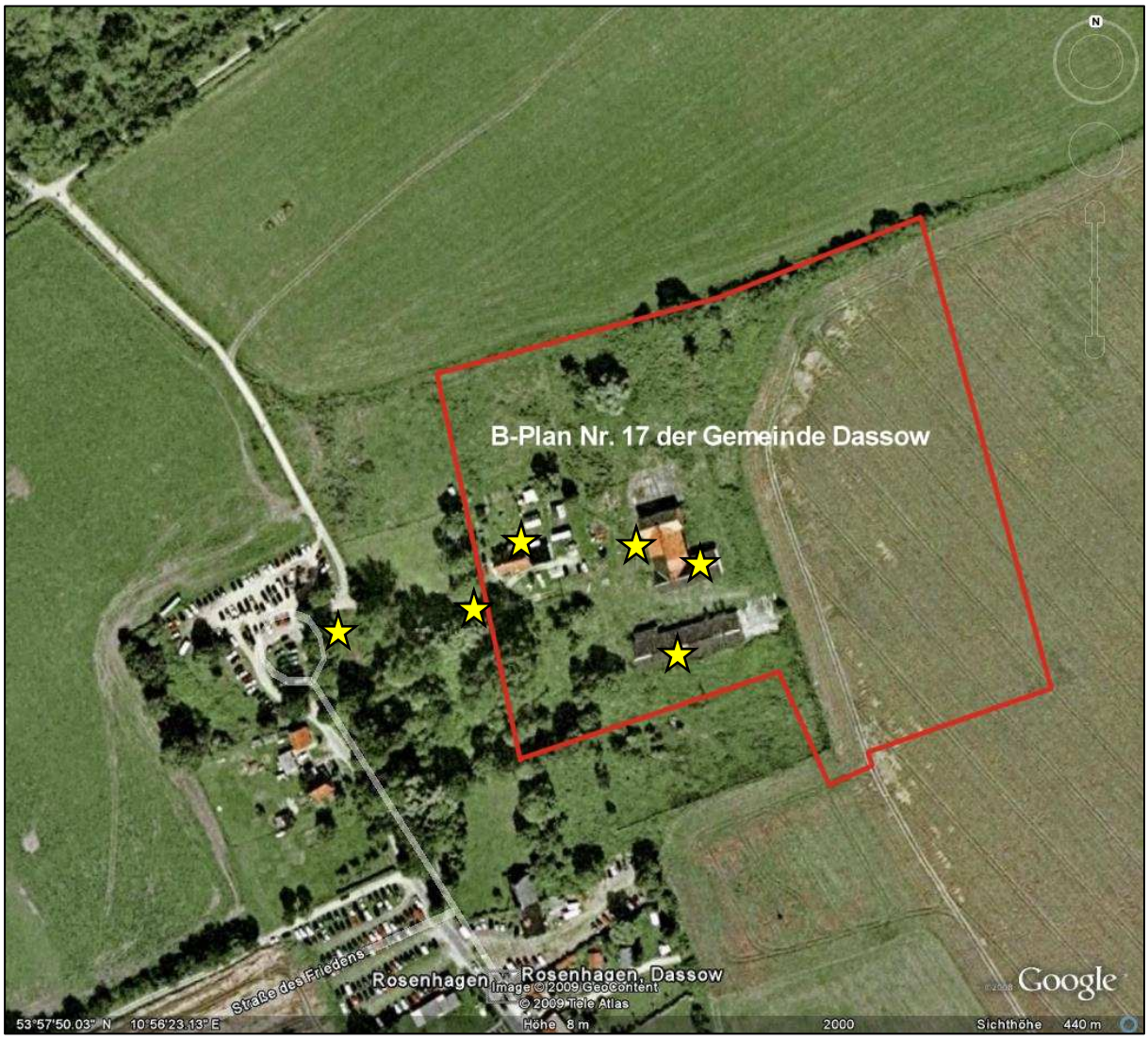
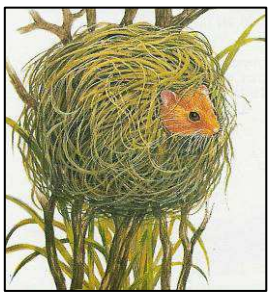


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des B-Plangebiets Nr. 17 der Gemeinde Dassow und erfasste Balzreviere der Zwergfledermaus (gelbe Sterne) im September 2009

Kurzbewertung: Die Bedeutung des PG ist aufgrund des Fehlens von Fledermausgroßquartieren als allenfalls durchschnittlich einzuschätzen. Lediglich für die häufigsten Fledermausart Mecklenburg-Vorpommerns, die Zwergfledermaus, besitzt es eine gewissen Bedeutung als Paarungsraum (Balzquartiere der Männchen). Für die übrigen beiden nachgewiesenen Arten ist es weitgehend bedeutungslos. In einem 5-stufigen Bewertungssystem würde es der mittleren Wertstufe III entsprechen.

3.3. Haselmaus



Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist keine Maus, sondern ein Bilch und daher mit dem Sieben- und Gartenschläfer verwandt. Auch gräbt sie keine Löcher, sondern baut sich kunstvolle Schlaf- und Brutnester, die sich zumeist in einer Höhe von weniger als einem Meter z. B. gut versteckt im Brombeergestrüpp befinden. Allerdings werden auch häufig Nester in den Baumkronen gebaut, die sich jedoch zumeist den Blicken des Menschen entziehen. Grundsätzlich gelten

Haselmäuse als sehr standorttreu. Für die Ausbreitung und Wanderung von einem Waldgebiet zum anderen ist sie auf verbindende Hecken oder Knicks angewiesen. Größere Lücken von mehr als 6 m innerhalb dieser linearen Ausbreitungsstrukturen werden von den baumbewohnenden Haselmäusen kaum mehr überwunden. Aus diesem Grunde stellen Straßen und Wege oftmals auch kaum zu überwindende Barrieren für sie dar. In Deutschland ist die Haselmaus von Anfang Mai bis Ende Oktober (in Abhängigkeit von der Temperatur sogar bis in Dezember hinein) aktiv. Den Winter verbringen die Tiere in selbstgebauten Nestern am Boden im Laub, zwischen Wurzeln oder an Baumstümpfen. Haselmäuse sind nachtaktiv und bewohnen die Baumkronen nahezu aller Waldgesellschaften, dringen in Parkanlagen und Obstgärten vor und besiedeln Knicks, Hecken, Feldgehölze und Gebüschkomplexe aller Art, sofern sie dort ein ausreichendes Futterangebot finden. Optimale Lebensräume sind lichte Laubmischwälder mit gestuften Waldrändern sowie intakte Hecken mit einem hohen Laubholzanteil und breiten Saumstreifen. Das Untersuchungsgebiet entspricht diesem Optimalhabitat in Teilen sehr gut. Besonders die gut ausgebildete dichte Strauchhecke im Nordosten und die dichten Brombeergestrüppe unter den Pappeln im Südwesten scheinen durchaus für eine Besiedlung geeignet zu sein. Allerdings liegt das Plangebiet außerhalb des aktuellen Siedlungsareals der Haselmaus. Als wärmeliebende Art kommt sie z. B. im nahen Schleswig-Holstein bevorzugt in den südöstlichen Landesteilen bis in den Hamburger Randbereich vor. Die Grenzgebiete zu Mecklenburg-Vorpommern etwa im Kreis Herzogtum Lauenburg sind dort nahezu flächendeckend besiedelt. In diesem Raum wird die Vorkommenswahrscheinlichkeit für die Haselmaus überwiegend als hoch und für den Priwall, der dem Vorhabensraum am nächsten liegt (Entfernung zur Landesgrenze nur rund 2,5 km), zumindest als mittel eingestuft (STIFTUNG NATURSCHUTZ 2008). In Mecklenburg-Vorpommern gibt es aktuelle Nachweise der Haselmaus nur für Rügen und die nördliche Schaalseeregion (http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_asb_muscardinus_avellanarius.pdf). Obwohl die Lebensraumeignung im Plangebiet für die Haselmaus zumindest abschnittsweise (in den begrenzenden Hecken und Sukzessionsgehölzen) als günstig beschriebenen werden kann, muss hier aufgrund der aktuellen Verbreitung und der eingeschränkten Mobilität der Art ein rezentes Vorkommen als sehr unwahrscheinlich angesehen werden.

Kurzbewertung: Das PG liegt am Rande des Areals der Haselmaus und nur unweit der nächsten aktuell durch die Nussjagd (http://www.nussjagd-sh.de/nussjagd_sh/ergebniskarte.php) bekannt gewordenen Vorkommen in der Palinger Heide. Grundsätzlich sind alle Vorkommen der in M.-V. vom Aussterben bedrohten Art hochgradig schutzwürdig und dementsprechend bedeutungsvoll. Obwohl des Plangebiet abschnittsweise eine günstige Lebensraumeignung aufweist, sind aktuelle Vorkommen der Haselmaus hier gegenwärtig auszuschließen.

3.4 Amphibien



Im PG selbst befindet sich kein Amphibienlaichgewässer. Allerdings liegt in ca. 60 m Entfernung im Westen ein stark verlandeter und beschatteter Teich (Abb. 1), der ein potenzielles Laichgewässer für verschiede Amphibienarten darstellt. Der starke Verlandungsgrad sowie die geringe Sonneneinstrahlung bedingen jedoch nur eine geringe Eignung für in der Region potenziell vorkommende Arten des Anhangs IV wie Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch. Alle genannten Arten bevorzugen stärker besonnte Gewässer, die sich rasch erwärmen und so die Larvalentwicklung begünstigen. Der starke Geruch nach faulen Eiern deutet zudem deutlich auf eine größere Sauerstoffzehrung im Gewässer hin, so dass aktuelle Laichvorkommen der anspruchsvollen europarechtlich geschützten Arten als unwahrscheinlich anzusehen sind. Es ist lediglich mit Vorkommen der häufigsten und anspruchslosesten Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Teichfrosch zu rechnen. Dabei dürften sich die Sommerlebensräume weitgehend auf das eigentliche Gewässer mit seiner Verlandungszone und die umgebenden Gehölzbestände und Grünländer des NSG beschränken. Das PG ist dabei für alle Arten vermutlich nur von untergeordneter Bedeutung, da sich die günstigsten Sommer- und Winterlebensräume für Amphibien in unmittelbarer Nähe des Laichgewässers befinden.

Kurzbewertung: Im PG befinden sich mit Ausnahme des randlichen Grabens keine Amphibienlaichgewässer. Der Graben führte auch im Frühjahr kein Wasser, so dass er als Laichhabitat für Amphibien keine Bedeutung besitzt. Das beschattete Kleingewässer außerhalb des B-Plangebiets beherbergt mit hoher Wahrscheinlichkeit keine europarechtlich geschützten Arten sondern lediglich einige der häufigen und anspruchslosesten Amphibien, die nicht dem Schutzregime des $ 44 (1) BNatSchG unterliegen. Insgesamt ist die Bedeutung des PG für Amphibien als gering (zweitniedrigste Wertstufe II) zu klassifizieren.

4. Prüfrelevanz

Die (potenziellen) Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Arten sind in Tabelle 3 aufgeführt. Zu den prüfrelevanten Arten zählen für das Vorhaben demnach 3 Fledermausarten sowie zahlreiche Vogelarten, unter denen sich allein fünf bestandsgefährdete Arten der aktuellen Roten Liste Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014) sowie zwei weitere Arten des Anhangs I der EU-VSRL befinden. Für den Großen Abendsegler sind keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten anzunehmen.

Tabelle 3: Vorkommen europarechtlich geschützter Arten innerhalb bzw. im nahen Umfeld des B-Plangebietes Nr. 17 der Stadt Dassow und deren Prüfrelevanz.

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie		
Fledermäuse	**Zwerg-** (RL MV 4), **Rauhaut-** (RL MV 4) und **Breitflügelfledermaus** (RL MV 3): Großquartiere mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, jedoch Tageseinstände und Balzquartiere (der Zwerg- und potenziell der Rauhautfledermaus) in den überplanten Gebäuden und Gehölzen (in Letzteren jedoch ausschließlich von der Zwerg- und Rauhautfledermaus) möglich. Keine essentiellen Jagdhabitate oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 (1) S. 3 betroffen, jedoch Tötungsverbot nicht auszuschließen, sofern die Gebäude und Gehölze während der Aktivitätszeiten der genannten Arten beseitigt werden.	**Ja**
	Großer Abendsegler (RL SH ungefährdet): Nur Überflieger, mit Sicherheit keine tiefergehende Beziehung zum PG	**Nein**
Andere Säugetiere	Keine Vorkommen	**Nein**
Reptilien	Keine Vorkommen	**Nein**
Amphibien	Keine Vorkommen europarechtlich geschützter Arten	**Nein**
Fische	Keine Vorkommen	**Nein**
Wirbellose (Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere)	keine Vorkommen	**Nein**
Pflanzen	keine Vorkommen	**Nein**
Europäische Vogelarten		
Gefährdete Vogelarten	**Feldlerche** (RL MV 3): Hauptvorkommen außerhalb des PG auf den Dauergrünländern des angrenzenden NSG. Vermutlich nur vereinzelte Reviere auf den Ackerfläche innerhalb des PG möglich. Ausweichmöglichkeit für Vorkommen auf intensiv genutzten Äckern grundsätzlich gegeben. Tötungen während Baufeldfreimachung zur Brutzeit möglich.	**Ja**
	Wiesenpieper (RL MV 2): Keine Vorkommen innerhalb des PG. Reviere liegen außerhalb im NSG. Keine Verletzungen der Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.	**Nein**
	Baumpieper (RL MV 3): Vorzugshabitate der Art liegen außerhalb des PG. Dennoch regelmäßige Nutzung der Flächen im Nordosten am Rande der nördlichen Grenzhecke möglich. Tötungen während Baufeldfreimachung zur Brutzeit möglich.	**Ja**

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
	Braunkehlchen (RL MV 3): Potenzielle Vorkommen in den offenen Übergangszonen zum benachbarten Dauergrünland des NSG. Tötungen während Baufeldfreimachung zur Brutzeit möglich.	**Ja**
	Feldsperling (RL MV 3). Vereinzelte Bruten in Nistkästen, den Obstbäumen und Gebäuden des PG möglich. Keine größeren Vorkommen im PG. Tötungen während Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen zur Brutzeit möglich.	**Ja**
	Gimpel (RL MV 3): Regelmäßiges Brutvorkommen in Sukzessionsgehölzen am Nordrand des PG sowie ein weiteres Revier im parkartigen Baumbestand im Südwesten außerhalb des PG. Tötungen während Gehölzrodungen zur Brutzeit möglich.	**Ja**
Arten des Anh. I EU-VSRL	**Neuntöter (RL MV „V“):** Ein Brutpaar im nordwestlichen Grenzbereich des B-Plangebiets. Grundsätzlich in den dornenreichen Grenzhecken regelmäßiges Vorkommen zu erwarten.	**Ja**
	Sperbergrasmücke: Oft sympathrisches Vorkommen mit dem Neuntöter, da relativ ähnliche ökologische Ansprüche. Im PG potenziell vorkommend. Vorzugslebensraum sind die Dornenreichen Hecken im Norden und Osten.	**Ja**
Koloniebrüter	In der ehemaligen Hofstelle und dem Nebengebäude: **Rauchschwalbe (RL MV „V“):** 2-3 Brutpaare im Inneren des Hauptgebäudes, keine größere Kolonie. **Mehlschwalbe (RL MV „V“):** 4-5 Brutpaare außen am Hauptgebäude **Haussperling (RL MV „V“)**: Allenfalls Kleinkolonie mit bis zu 5 Brutpaaren im Haupt- und Nebengebäude	**Ja**
Vogelgilde* Gehölzfreibrüter	In Gebüschen und Bäumen **Ringeltaube, (Kuckuck), Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Amsel, Singdrossel, Klapper-, Dorn-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Geldspötter, Schwanzmeise, Pirol, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Karmingimpel, Bluthänfling, Grau- und Goldammer**. Durch das Vorhaben sind stark vorbelastete Gehölzbestände mit potenzieller Brutplatzfunktion für die aufgeführten Arten im Umfang von ca. 3.566 m² betroffen. Es ist daher von einer Beseitigung von regelmäßig besetzten Vogelbrutrevieren und im ungünstigsten Falle auch Zerstörungen von Niststätten und Tötungen von Individuen möglich.	**Ja**

Gruppe	Arten	Prüfrelevanz
Vogelgilde* **Gehölzhöhlen-brüter (einschl. Nischenbrüter)**	In Baumhöhlen und -nischen: **Bunt- und Kleinspecht, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Sumpf-, Weiden-, Blau- und Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Kleiber, Star** Durch das Vorhaben sind stark vorbelastete Gehölzbestände mit potenzieller Brutplatzfunktion für die aufgeführten Arten im Umfang von ca. 3.566 m² betroffen. Es ist daher von einer Beseitigung von regelmäßig besetzten Vogelbrutrevieren und im ungünstigsten Falle auch Zerstörungen von Niststätten und Tötungen von Individuen möglich.	**Ja**
Vogelgilde* **Brutvögel menschlicher Bauten**	In der ehemaligen Hofstelle: **(Haustaube), Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star, Blau- und Kohlmeise.** Gebäude werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, keine Betroffenheiten.	**Nein**
Vogelgilde* **Bodenbrüter und Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren**	Am Rande der Gehölze und der A 215: **(Fasan), Wachtel, (Kuckuck), Wiesenschafstelze, Rotkehlchen, Nachtigall, Sprosser, Sumpfrohrsänger, Dorngrasmücke, Fitis, Zilpzalp, Grau- und Goldammer.** Durch das Vorhaben sind stark vorbelastete Gehölzbestände mit potenzieller Brutplatzfunktion für die aufgeführten Arten im Umfang von ca. 3.566 m² sowie rd. 251 m² mesophiles Grünland betroffen. Es ist daher von einer Beseitigung von regelmäßig besetzten Vogelbrutrevieren und im ungünstigsten Falle auch Zerstörungen von Niststätten und Tötungen von Individuen möglich.	**Ja**

* Bei den Vogelgilden sind Mehrfachnennungen einzelner Arten möglich

5. Konfliktanalyse mit Beschreibung des geplanten Vorhabens und Auswirkungen auf die relevanten Arten

Durch eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzflächen in ein Sondergebiet Ferienwohnen mit kleineren Gärten kommt es zum Verlust dieser Flächen als Nahrungs- und Aufenthaltsraum für Tiere. Neben der Überplanung der Nutzflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 auch eine Umnutzung von ungenutzten, naturnahen Flächen (Staudenfluren, Strauchhecke, Einzelbäume) im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört bzw. Gehölz- und Heckenflächen gerodet.

Laut Bilanzierung des GOP (IPP 2015) kommt es zu folgenden relevanten Biotopverlusten innerhalb des B-Plangebiets Nr. 17 (Tabelle 4).

Tabelle 4: Artenschutzrechtlich relevante Biotopverluste im B-Plangebiet Nr. 17 der Stadt Dassow (leicht verändert nach IPP 2015, vgl. auch Abb. 2)

Biotoptyp	Flächenverlust in m²
ACL-Ackerfläche	**18.177**
GMA - Frischgrünland	**6.399**
GFD – Sonstiges Feuchtgrünland	**2.091**
OBD - Staudenfläche	**2.598**
BLM - Laubgebüsch	**1.699**

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Im Bearbeitungsgebiet wird der östliche Teil der Flächen gegenwärtig intensiv als Ackerflächen genutzt. Es handelt sich um fast ebene Flächen, die Teil eines sehr großen Ackerschlages sind. Die Ackerflächen haben lediglich eine Bedeutung als Teilhabitat für Offenlandbrüter wie Wachtel, Feldlerche und Wiesenschafstelze, die sich jedes Jahr einen neuen Brutplatz suchen. Bei Überplanung des intensiv genutzten Ackers kann davon ausgegangen werden, dass diese wenigen betroffenen Brutpaare in der intensiv genutzten Agrarlandschaft auf benachbarte Flächen vergleichbarer Qualität ausweichen können. Das gilt auch für die landesweit gefährdete Feldlerche. Die Qualität der Ackerflächen als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten ist als gering anzusehen. Eine Kompensation der flächenhaften Verluste ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht notwendig. Allerdings ist zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen eine Bauzeitenregelung notwendig, die gewährleistet, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt: **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 1 (Bauzeitenregelung bodenbrütende Vögel):** *Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten zu erfolgen, die sich vom 15.03. bis zum 15.08. eines Jahres erstreckt.*

Grünlandflächenverluste

Die vorhandenen Weideflächen im Bereich der ehemaligen Gutsscheune und nördlich davon werden in wechselnder Intensität und Besatz durch Pferde, Schafen und Kühe gepflegt und weisen eine verhältnismäßig geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf. An der westlichen Grenze haben sich kleinräumig Feuchtgrünlandflächen entwickelt. Die Grünländer innerhalb des PG werden aufgrund ihrer kleinräumigen Strukturierung nicht von Offenlandarten besiedelt. Lediglich in den Übergangsbereichen zum benachbarten NSG und den angrenzenden Ackerschlägen finden sich am Rande der linearen Grenzgehölze vereinzelte Brutplätze von Bodenbrütern der Halboffenlandschaft (z. B. Fasan, Baumpieper, Fitis, Zilpzalp, Dorngrasmücke, Rotkehlchen, Sumpfrohrsänger, Grau- und Goldammer). Für die lokalen Populationen von Zwerg- und Breitflügelfledermaus besitzen die Grünländer eine

gewisse Funktion als Jagdhabitat, ohne dabei jedoch eine essentielle Bedeutung für den Fortbestand der Populationen zu besitzen.

Eine Kompensation der flächenhaften Verluste ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht notwendig. Allerdings ist zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen eine Bauzeitenregelung notwendig, die gewährleistet, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt: **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 1 (Bauzeitenregelung bodenbrütende Vögel):** *Alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten zu erfolgen, die sich vom 15.03. bis zum 15.08. eines Jahres erstreckt.*

Brachflächen

Die im Bearbeitungsgebiet vorhandenen Brachflächen bzw. Staudenfluren frischer Standorte (0,26 Hektar) werden durch die Ferienhausgebietsnutzung verloren gehen und durch Gartenflächen ersetzt. Diese Strukturen bieten kleinflächig geeignete Habitate für bodenbrütende Arten der Halboffenlandschaft wie Fasan, Baumpieper, Braunkehlchen, Fitis, Zilpzalp, Dorngrasmücke oder Sumpfrohrsänger. Die Staudenfluren sind in ihrer Qualität für bodenbrütende Arten las höherwertiger einzustufen als die beweideten und genutzten Grünländer und werden von verschiedenen Arten regelmäßig als Brutrevier genutzt. Bei einer Größenordnung von weit über 1.000 m² an verloren gehenden Staudenfluren ist unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ein funktionaler Ausgleich herzustellen, der aufgrund der raschen Wiederherstellbarkeit der überplanten Habitate in einen Verhältnis von 1:1 als ausreichend angesehen wird. Der Ausgleich sollte im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabengebiet stehen und nicht weiter als 20 km von diesem entfernt erfolgen. Da mit Baumpieper und Braunkehlchen auch landesweit gefährdeten Arten betroffen ist, muss der Ausgleich bereits erfolgt sein, bevor der Eingriff stattfinden darf (sog. CEF-Maßnahme). **Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 1 (Ausgleich für bodenbrütende Vogelarten der Staudenfluren):** *Vor Vorhabenbeginn ist in einer Entfernung von nicht mehr als 20 km zum Vorhabenort ein funktionsgleicher Ausgleich (Neuanlage von Staudenfrischer trockener bis frischer Standorte) in der Größenordnung von 2.598 m² zu erbringen.*

*Auch für die Brachflächen muss die Bauzeitenregelung für bodenbrütende Vogelarten (**AV1,** s.o.) zur Anwendung kommen.*

Gehölzverluste

Im nördlichen Teil des zukünftigen Ferienhausgebietes kommt es zum Verlust von dichten Sukzessionsgehölzen (insbes. Brombeergebüsch) in einer Größenordnung von ca. 0,17 Hektar. Die Gehölze besitzen eine hohe Qualität als Neststandorte für zahlreiche Kleinvogelarten der Halboffenlandschaft. Charakterarten, die im PG bevorzugt bzw. potenziell derartige Bestände nutzen sind Heckenbraunelle, Neuntöter, Sperber-, Klapper- und Dorngrasmücke, Gelbspötter, Grünfink, Gimpel, Karmingimpel und Bluthänfling.

Die Gehölze stellen im Übergangsbereich zur angrenzenden Agrarlandschaft für die genannten Vogelarten ausgezeichnete Bruthabitate dar, deren Verlust zu kompensieren ist. Aufgrund der hohen Qualität der Gehölze ist eine funktionsgleiche Kompensation in der

Größenordnung von 2:1 notwendig, die aufgrund der Betroffenheit von gefährdeten Arten (Gimpel) und solchen des Anh. I der EU-VSRL (Neuntöter und Sperbergrasmücke) noch vor Vorhabenbeginn erfolgt sein muss. Unter „funktionsgleich“ ist in diesem Fall die Neuanlage von dichten dornentragenden Strauchgehölzen in der Nachbarschaft von (möglichst extensiv genutzten) und störungsarmen Offenländern notwendig. Die geplante Wiedereingrünung des zukünftigen Ferienhausgebietes (Ausgleichsmaßnahmen A 2- A 5 des GOF) ist daher nur teilweise eine geeignete Maßnahme. Aufgrund der deutlich gesteigerten Störintensitäten wird dort zukünftig den empfindlichen Vogelarten wie Neuntöter und Sperbergrasmücke keine geeigneten Habitate angeboten. Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen A 2 bis A 5 sind weitere notwendig.

Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF 2 (Ausgleich für gehölzbrütende Vogelarten): *Vor Vorhabenbeginn ist in einer Entfernung von nicht mehr als 20 km zum Vorhabenort und in Nachbarschaft zu störungsarmen, möglichst extensiv genutzten Offen- oder Halboffenländern ein funktionsgleicher Ausgleich (Neuanlage von dichten dornentragenden Gehölzen) in der Größenordnung von mind. 3.398 m² zu erbringen.*

Die vorhandene geschützte Strauchhecke im Nordosten des Geländes bleibt einschließlich der Überhälter mit ausreichendem Pufferstreifen bestehen bzw. werden neu Neuanlagen ergänzt. Die dort brütenden Vogelarten gehören mit Ausnahme von Neuntöter und Sperbergrasmücke, die aber gleichzeitig auch die unmittelbar angrenzenden Brombeergebüsche besiedeln, zu den weitgehend störungstoleranten Arten und dürften auch nach Realisierung der Planungen dort weiterhin geeigneten Lebensraum vorfinden. Für Neuntöter und Sperbergrasmücke erfolgt der Ausgleich als CEF-Maßnahme 2 durch die Neuanlage der dornentragenden Gehölzstrukturen.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen ist für die gehölzfreibrütenden Arten der Strauchgehölze eine Bauzeitenregelung notwendig, die gewährleistet, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der jeweiligen Brutzeit erfolgt: **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 2 (Bauzeitenregelung für gehölzfreibrütende Vögel):** *Alle Gehölzrodungen haben außerhalb der Brutzeit gehölzfreibrütender Vogelarten zu erfolgen, die sich vom 15.03. bis zum 30.09. eines Jahres erstreckt.*

Baumverluste

Die vorhandenen geschützten Einzelbäume auf dem betroffenen Gelände bleiben mit ausreichendem Pufferstreifen bestehen. Die vorgeschädigten Obstbäume Nr. 3 und 4 (Birnbäume) werden allerdings überplant und können nicht im Bestand gehalten werden. Außerdem steht ein Einzelbau (Nr. 6 Winterlinde) in einer geplanten Leitungstrasse. Insbesondere die beiden Obstbäume bieten neben Gehölzfreibrütern auch kleineren Gehölzhöhlenbrütern geeignete Brutmöglichkeiten (Spechte und Kleiber ausgeschlossen). Daneben können sich in diesen auch Tagesquartiere und ggf. auch Balzquartiere von Zwerg- und Rauhautfledermaus befinden. Eine Winterquartiereignung ist in diesen nicht gegeben. Der Verlust der wenigen Höhlenstrukturen ist unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu vernachlässigen. Die entsprechenden Arten können aufgrund der nur wenigen betroffenen Strukturen auf vergleichbare Ressourcen in der Nachbarschaft ausweichen. Tageseinstände

und Balzquartiere zählen in der Regel ohnehin nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.e.S. des § 44 (1) S. 3 BNatSchG, so dass ihr Verlust nicht ausgleichspflichtig ist.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen ist für die gehölzhöhlenbrütenden Vogelarten und die baumbewohnenden Fledermäuse eine Bauzeitenregelung notwendig, die gewährleistet, dass die Fällung außerhalb der jeweiligen Brutzeit bzw. der sommerlichen Aktivitätszeit erfolgt. Die die Aktivitätszeit der Fledermäuse einen längeren Zeitraum umfasst als die Brutzeit der Vögel, stellt diese hier den limitierenden Faktor für die Bauzeitenregelung dar: **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 3 (Bauzeitenregelung Fledermäuse):** *Die Fällung der drei Bestandsbäume hat außerhalb der Brutzeit gehölzhöhlen- (und gehölzfrei)brütender Vogelarten und der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu erfolgen, die sich vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres erstreckt.*

Gebäudeverluste

Neben den oben aufgeführten relevanten Biotopverlusten kommt im B-Plangebiet auch zu einem Rückbau von Bestandsgebäuden. So werden das zentrale Hofgebäude und die im Süden gelegenen Stallungen überplant. Die Gebäude beherbergen neben mehreren Balzquartieren der Zwergfledermaus und möglicherweise auch der Rauhautfledermaus (Potenzial) auch potenzielle Tageseinstände beider Arten sowie der Breitflügelfledermaus. Eine Winterquartiernutzung erfolgt dort mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht. Darüber hinaus siedeln dort kleinere Kolonien von Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Einzelpaare von Hausrotschwanz, Bachstelze und ggf. auch noch weiteren Gebäude brütenden Kleinvogelarten (vgl. Tab. 4). Durch den Gebäuderückbau kommt es somit nicht nur zu einem Verlust regelmäßig genutzten Einzelquartiere von Fledermäusen sondern auch von kleineren Vogelkolonien, die das Gebäude fortwährend als Brutplatz auch über mehrere Jahre hinaus genutzt haben.

Tageseinstände und Balzquartiere von Fledermäusen zählen jedoch in der Regel nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten i.e.S. des § 44 (1) S. 3 BNatSchG, so dass ihr Verlust nicht ausgleichspflichtig ist.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen ist für die Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten eine Bauzeitenregelung notwendig, die gewährleistet, dass der Abriss außerhalb der jeweiligen Brut- bzw. sommerlichen Aktivitätszeit erfolgt: **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV 3 (Bauzeitenregelung Fledermäuse):** *Der Rückbau der Gebäude hat außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten und der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu erfolgen, die sich vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres erstreckt.*

Der Verlust von Vogelkolonien stellt im Gegensatz zum Verlust von Fledermauseinzelquartieren zunächst einmal ein Zugriffsverbot nach § 44 (1) S. 3 BNatSchG dar. Damit es nicht zum Verbotseintritt kommen kann, ist gem. § 44 (5) BNatSchG ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig, der die volle ökologische Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf Dauer gewährleistet. Da die betroffenen Koloniebrüter (noch) zu den ungefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns zählen (alle drei koloniebrütenden Arten stehen derzeit auf der Vorwarnliste „V“), kann der

Ausgleich nach LBV-SH (2013) auch mit einer geringfügigen zeitlichen Verzögerung (dem sog. „time-lag“) im räumlichen Zusammenhang erfolgen. Grundsätzlich ist es daher möglich, diesen auch an den neu zu errichtenden Gebäuden umzusetzen. Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist nur für die drei koloniebrütenden Arten (Haussperling, Rauch- und Mehlschwalbe) und nicht für die Einzelbrüter wie z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze etc. notwendig, da Einzelpaare der Letzteren ohne größere Probleme auf benachbarte Siedlungsräume ausweichen dürften, was für Koloniebrüter in dieser Form nicht zugrunde zu legen ist. Einerseits sind bei ihnen mehr Brutpaare betroffen sind und andererseits bestehen auch spezifischere Ansprüche an die Eignung der Brutgebäude.

Es sind für die betroffenen Koloniebrüter daher die folgenden artspezifischen Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 für den Haussperling: Betroffen ist eine Kleinkolonie von bis zu 5 Brutpaaren des Haussperlings. Zur Aufrechterhaltung der fortgesetzten ökologischen Funktionsfähigkeit ist ein orts- und zeitnaher Ausgleich z. B. durch die Anbringung von 5 Sperlingskolonien 1 SP der Fa. SCHWEGLER oder Sperlingsmehrfachquartiere der Fa. HASSELFELDT an einem oder mehreren Gebäuden zu erbringen. Unter „Ortsnähe“ wird hier ein Standort verstanden, der nicht weiter als ca. 5 km vom Vorhabengebiet entfernt sein sollte. „Zeitnah“ bedeutet, entweder noch vor Vorhabenbeginn an bereits bestehenden Bestandsgebäuden oder an die neuen Gebäude innerhalb des B-Plangebiets unmittelbar nach deren Errichtung.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 für die Rauchschwalbe: Rauchschwalben zeichnen sich durch eine hohe Nistplatzbindung aus. Der Bruterfolg ist insbesondere vom Vorhandensein geeigneter Nistmöglichkeiten abhängig. Rauchschwalben brüten im Inneren von Gebäuden und benötigen daher einen dauerhaften Zugang zu den Brutplätzen. Der Verlust von bis zu 3 regelmäßig genutzten Brutplätzen innerhalb der betroffenen Bestandsgebäude führt bei dieser Art zu einer dauerhaften Einschränkung der Lebensstättenfunktion und ist daher durch die orts- und zeitnahe Neuanlage geeigneter Brutplätze zu kompensieren.

Die Kompensation des Brutplatzverlustes von max. 3 Rauchschwalbenpaaren ist im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort in nicht mehr als 1 km Entfernung zu diesem zu realisieren. Nach Möglichkeit sollte die Maßnahme noch vor dem Abriss der Gebäude umgesetzt sein. Alternativ ist auch eine Installation innerhalb der neuen Gebäude im PG unmittelbar nach deren Errichtung möglich.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich von Rauchschwalbennestern stehen geeignete Nisthilfen zur Verfügung. Für jedes betroffene Schwalbenbrutpaar sind 2 Nisthilfen innerhalb geeigneter Brutgebäude einzeln im Abstand von mind. 1 m zueinander (bei Verwendung von Sichtschutzeinrichtungen zwischen den einzelnen Nisthilfen) bzw. mind. 5 m zueinander (ohne Verwendung von Sichtschutzeinrichtungen) in mind. 3 m Höhe anzubringen. Es werden also **6 Rauchschwalbennisthilfen** z.B. vom Typ RSN der Fa. HASSELFELDT oder vom Typ Nr. 10 oder Nr. 10B der Fa. SCHWEGLER notwendig. Für deren Anbringung stehen grundsätzlich zwei Optionen zur Wahl:

1. Die Nisthilfen sind in max. 1 km Entfernung vom aktuellen Brutplatz in einem oder

auch mehreren anderen, geeigneten Bestandsgebäuden mit dauerhaften Einflugöffnungen unter den o.g. Kriterien anzubringen.

2. Sollten keine geeigneten Gebäude im Umfeld vorhanden sein, können alternativ auch neue Brutgebäude (z. B. Holzschuppen) in nicht mehr als 1 km Entfernung vom aktuellen Brutplatz für die Schwalben errichtet oder die neuen Gebäude so konzipiert werden, dass Rauchschwalben in ihnen geeignete Brutmöglichkeiten finden (z.B. in Dachüberständen, Carports etc.). Diese müssen nach drei Seiten geschlossen sein und sollten eine Ausrichtung der während der Brutzeit der Art dauerhaft passierbaren Einflugseite nach Osten oder Süden aufweisen. Das oder die Gebäude muss/müssen mind. so groß sein, dass unter den o. g. Vorgaben die Installation aller 6 Nisthilfen zu realisieren ist.

In beiden Fällen sind die neuen Brutplätze dauerhaft, jedoch mind. für einen Zeitraum von 20 Jahren in ihrer vollen Funktionstüchtigkeit aufrecht zu erhalten. Hierzu ist ggf. ein Wartungsvertrag o.ä. abzuschließen, der gewährleistet, dass die Nester nach Möglichkeit einmal jährlich gereinigt werden und verloren gegangene oder zerstörte Nester ersetzt werden.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3 für die Mehlschwalbe: Im Gegensatz zur Rauchschwalbe brütet die Mehlschwalbe außen an Gebäuden. Für diese Art ist ein spezifischer Ausgleich daher viel einfacher zu gewährleisten als für die Rauchschwalbe, da für Letztere zumindest während der gesamten Brutzeit dauerhaft erreichbare innenliegende Räumlichkeiten zur Verfügung stehen müssen. Der Verlust von bis zu 5 regelmäßig genutzten Brutplätzen an den Außenwänden der betroffenen Bestandsgebäude führt bei dieser Art zu einer dauerhaften Einschränkung der Lebensstättenfunktion und ist daher durch die orts- und zeitnahe Neuanlage geeigneter Brutplätze zu kompensieren.

Die Kompensation des Brutplatzverlustes von max. 5 Mehlschwalbenpaaren ist im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort in nicht mehr als 1 km Entfernung zu diesem zu realisieren. Nach Möglichkeit sollte die Maßnahme noch vor dem Abriss der Gebäude umgesetzt sein. Alternativ ist auch eine Installation an den neuen Gebäuden im PG unmittelbar nach deren Errichtung möglich.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich von Mehlschwalbennestern stehen geeignete Nisthilfen zur Verfügung. Für jedes betroffene Schwalbenbrutpaar sind 2 Nisthilfen außen an geeigneten Brutgebäuden zu installieren. Im Gegensatz zu Rauchschwalbennisthilfen können diejenigen für die Mehlschwalbe auch räumlich dicht beieinander in einer Höhe von mind. 3 m montiert werden. Es werden also **10 Mehlschwalbennisthilfen** z.B. Mehlschwalbennest der Fa. HASSELFELDT oder vom Typ Nr. 9A, 9B oder Nr. 11 der Fa. SCHWEGLER notwendig.

6. Literatur

BIOPLAN (2009): B-Plan Nr. 17 der Gemeinde Dassow. Artenschutzfachliche Voreinschätzung und Handlungshinweise (Stand 26.10.2009). Unveröff. Gutachten i.A. von IPP, Kiel.

EICHSTÄDT, W., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 2. Fassung. –Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern [Hrsg.], Schwerin. 40 S.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STARKE, W. & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. –Steffen Verlag, Friedland.

IPP (= INGENIEURGESELLSCHAFT POSSEL U. PARTNER GMBH & CO. KG, 2015): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 - Nordwestliche Ortslage Rosenhagen – Stadt Dassow – Kreis Nordwestmecklenburg. –Unveröff. i. A. der Erschliessungsgesellschaft Rosenhagen GbR.

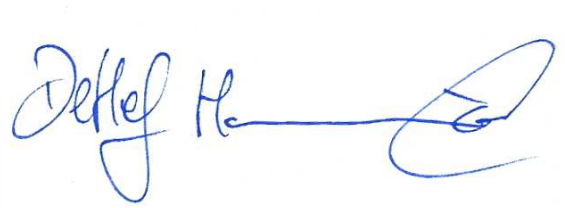
LABES, R., H. UND S., EICHSTÄDT, W., GRIMMBERGER, E. & H. RUTHENBERG, H. (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns. –DIE UMWELTMINISTERIN DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN [Hrsg.], Schwerin. 32 S.

STIFTUNG NATURSCHUTZ SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008): Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen (*Muscardinus avellanarius*) in Schleswig-Holstein. -Unveröff. Arbeitskarte Stand März 2008.

VÖKLER, F. (2014):): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. – Greifswald.472 S.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. 3. Fassung, Stand Juli 2014. – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern [Hrsg.], Schwerin. 52 S.

Neumünster, den 25.09.2015



BIOPLAN
Biologie & Planung

Detlef Hammerich, Dipl.-Biol.
Walter-Jansen-Weg 18
24537 Neumünster
✆ 04321 – 96 27 51 o. 0173 – 912 76 10
mailto: detlef.hammerich@t-online.de

(Dipl. Biol. D. Hammerich)

Verkehrsuntersuchung

zum geplanten Ferienhausgebiet mit angeschlossenem Hotel in der Stadt Dassow, Ortsteil Rosenhagen



Im Auftrag der
IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

erstellt von
Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

März 2017
(Stand 03.03.2017)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 3

2. Vorhandene Situation 4

3. Ferienanlage..... 10

4. Anbindung 12

1. Aufgabenstellung

(1) In der Gemeinde Dassow ist im Siedlungsbereich Rosenhagen die Ansiedlung von Ferienhäusern und einem Hotel geplant.

(2) Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ist die derzeitige Verkehrssituation zu analysieren und das zukünftige Verkehrsaufkommen mit Bezug zu den neuen Nutzungen zu ermitteln (Verkehrsmengen, Lkw-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen sowie saisonale, wöchentliche und tageszeitliche Verteilung). Zu berücksichtigen ist auch das Verkehrsaufkommen während der Bauphase.

(3) Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die zu erwartende Verkehrssituation zu beurteilen und zu bewerten. Aus dieser Bewertung sind Hinweise zur möglichen Verbesserung der Situation abzuleiten.

(4) U.a. sind die folgenden Fragestellungen zu beantworten:

- Wie viele An- und Abfahrten werden voraussichtlich stattfinden?
- Ist das vorhandene Verkehrssystem für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert?
- Ist während der Bauphase eine Baustraße notwendig? Hierbei soll auch der Worst Case angenommen werden, dass alle Gebäude gleichzeitig errichtet werden.

Quellen (u.a.)

- Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), FGSV Köln, 2005
- Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) FGSV Köln 2006
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015), FGSV Köln
- Programm ver_bau, Abschätzung des *Ver*kehrsaufkommens durch Vorhaben der *Bau*leitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2017

Definitionen

(5) Im Rahmen dieser Untersuchung werden u.a. die folgenden Begriffe bezüglich des Lkw-/ Schwerverkehrsaufkommens verwendet:

Pkw: Personenkraftwagen	(< 5m, <2,8 t)
Lfw: Lieferwagen	(5-7m, 2,8-3,5 t)
Lkw: Lastkraftwagen/ Lastzug	(> 7m, > 3,5 t)
Bus: Busse	(> 7m, > 3,5 t)

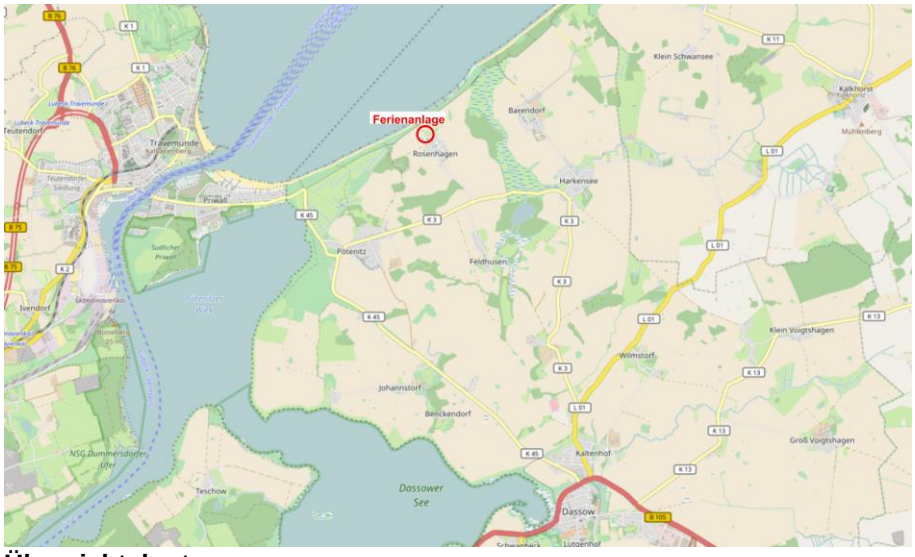
Der im Gutachten verwendete Begriff Lkw-Anteil bzw. die Darstellung der Lkw-Verkehrsmengen umfasst die für die lärmtechnischen Berechnungen relevanten Lieferwagen, Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse. Der Schwerverkehrsanteil bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen).

2. Vorhandene Situation

(6) Der Ortsteil Rosenhagen (Stadt Dassow) gehört verwaltungstechnisch zur Stadt Dassow im Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Ortsteil und das am nördlichen Siedlungsbereich geplante Ferienhausgebiet befinden sich unweit in ca. 350 m Entfernung vom Ostseestrand.

(7) Die gesamte Region und auch der Ortsteil Rosenhagen sind stark touristisch geprägt.

(8) Die großräumige Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 105 (Dassow) und die B 75/ B 76 (Travemünde) oder die Landesstraße L 01 (Klütz/ Kalkhorst). Von diesen regionalen oder überregionalen Hauptverkehrsstraßen führen lokale Hauptstraßen bis zum Siedlungsbereich von Rosenhagen.



Übersichtskarte

(9) Von der Kreisstraße K 3 erfolgt die Anbindung des Ortsteils Rosenhagen über eine Hauptverkehrsstraße, die in Rosenhagen endet. Auf dieser Straße erfolgen somit nur Fahrten mit Bezug zum Siedlungsbereich, den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen oder dem Ostseestrand.



Nahräumige Anbindung

(10) Zwischen der K 3 und dem Siedlungsbereich ist die Straße mit einer ca. 3,5 m breiten Asphaltdecke befestigt. Beidseitig sind ca. 0,5 bis 1,0 m breite Schotterflächen vorhanden. Hierdurch wird bei einer dann zur Verfügung stehenden Breite der Verkehrsfläche von 5,0 m Begegnungsverkehr von Lkw/ Bus und Pkw bei langsamer Fahrweise ermöglicht.

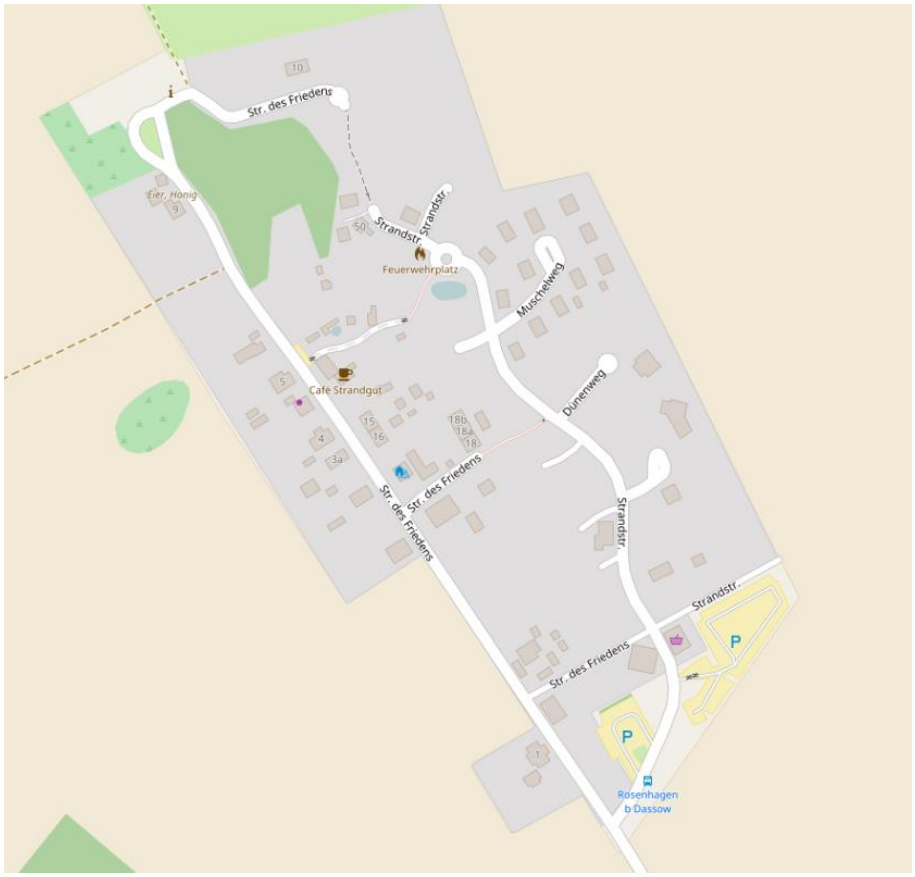


Verbindungsstraße K 3 - Rosenhagen

(11) In Höhe des Waldgebietes ist die Asphaltdecke auf ca. 5,0 m verbreitert. Zusammen mit der zusätzlich zur Verfügung stehenden Schotterfläche von ca. 1,0 m können sich dann auf einer rund 6,0 m breiten Verkehrsfläche auch Lkw-Lkw oder Bus-Bus begegnen. Da die Verbindungsstraße vom Waldgebiet zu beiden Seiten gut einsehbar ist, kann im Begegnungsfall Lkw-Lkw oder Bus-Bus ein Fahrzeugführer hier warten, um die Vorbeifahrt im Bereich der breiteren Verkehrsfläche zu ermöglichen.



Verbindungsstraße K 3 - Rosenhagen im Bereich des Waldgebietes



Ortsbereich Rosenhagen

(12) Am Südrand des Siedlungsbereiches wurde eine Parkplatzfläche angelegt, auf der insbesondere die Strandbesucher ihre Fahrzeuge abstellen können und sollen. Bis vor wenigen Jahren war noch am Nordrand der Straße des Friedens ein Parkplatz vorhanden.

(13) Um aber die Durchfahrt durch den Ort durch Badegäste oder Strandspaziergänger zu vermeiden, wurde der Parkplatz vom Nord- an den Südrand verlegt. Wildes Parken auf dem Randstreifen oder im Seitenraum wurde durch das Verlegen von Findlingen unterbunden.

(14) In Höhe des Parkplatzes befindet sich auch eine Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs.



Südlicher Eingangsbereich Rosenhagen

(15) Der gesamte Siedlungsbereich ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Am Ortseingang wird die Geschwindigkeit durch eine kleine Bodenschwelle reduziert. Die Fahrbahnbreite inkl. Seitenstreifen beträgt hier ca. 5,0 m. Begegnungsverkehre Pkw - Lkw sind somit an dieser Stelle möglich.

(16) Insgesamt vermittelt die Gestaltung der Straßenräume dem Verkehrsteilnehmer das Gefühl, sich innerhalb eines Wohnquartiers/ Ferienhausgebietes zu befinden.

(17) Die Strandstraße ist als Sackgasse ausgebaut, so dass von hier keine Durchfahrt für Kfz zur Straße des Friedens möglich ist. Für Radfahrer und Fußgänger ist eine Wegeverbindung vorhanden.

(18) Die Straße des Friedens verfügt ebenfalls über eine Asphaltdecke mit einer Breite von ca. 3,5 m. Zudem kann seitlich davon die vorhandene Rinne oder der Seitenstreifen bei Begegnungsverkehren genutzt werden. Es steht dann eine befahrbarer Fläche mit ca. 5,0 m zur Verfügung.

(19) In Ausnahmefällen, das heißt im Begegnungsfall Lkw – Lkw, könnte auch der seitlich befindliche Rasenstreifen mit befahren werden.



Straße des Friedens - Mittelabschnitt

(20) Am nördlichen Ende der Straße des Friedens ist die ca. 3,5 m breite Asphaltfahrbahn durch Findlinge begrenzt. Auch aufgrund der vorhandenen Kurvenlagen ist eine Befahrung durch Lkw nur schwerlich möglich. Begegnungsfälle können hier allenfalls im Pkw-Verkehr erfolgen.

(21) Allerdings ist die Fahrbahn hier rund um eine vorhandene Grünfläche als Einbahnring ausgewiesen. Begegnungsfälle ergeben sich an dieser Stelle somit nicht.



Straße des Friedens - Nordabschnitt

3. Ferienanlage

(22) Geplant ist eine Ferienanlage mit ca. 70 Wohneinheiten mit rund 200 Betten (Ferienhäuser ca. 170 Betten und Hotel ca. 30 Betten). Dabei soll neben der üblichen Ausrichtung auf Erholung und Freizeit am Meer auch Wert auf die ruhige Erholung im Bereich der Ferienanlage sowie der näheren Umgebung gelegt werden.

(23) Die Aufenthaltsdauer beträgt je nach Jahreszeit und Gästebedürfnis wenige Tage bis mehrere Wochen. Wie üblich wird am Vormittag abgereist und am Nachmittag angereist.

(24) Näherungsweise kann davon ausgegangen werden, dass zu jeder Ferienwohnung die Anreise mit einem Pkw erfolgt. Grundsätzlich können Gäste auch mit dem öffentlichen Nahverkehr oder auch dem Fahrrad anreisen. Es ist aber auch nicht ausgeschlossen, dass die Nutzer einer Ferienwohnung mit zwei Pkw anreisen.

(25) Geht man in der Hauptsaison von einer vollständigen Belegung aus, so ergibt sich am An-/ Abreisetag jeweils pro Ferienwohnung eine Pkw-Abfahrt und eine Pkw-Zufahrt durch die Gäste.

(26) Es wird davon ausgegangen, dass zusätzlich eine Pkw-Zu- und eine Pkw-Abfahrt pro Ferienwohnung und Tag während des Aufenthaltes erfolgt (Einkaufen, Ausflug etc.).

(27) Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ferienanlage direkt am Strand, d.h. dem wesentlichen Ziel der Urlaubsaktivitäten liegt. Zudem wird direkt am Standort ein gastronomisches Angebot vorgehalten, in dem Hotelgäste und Besucher der Ferienhäuser, aber auch auswertige Besucher essen können.

(28) Auf der anderen Seite bietet der Ort Rosenhagen aber auch keine Einkaufmöglichkeiten (Lebensmitteleinzelhandel) vor Ort, so dass diesbezüglich Kfz-Fahrten zu erwarten sind.

(29) Durch die Feriengäste ergeben sich so in der Hauptsaison ca. 70 Pkw-Zu- und ca. 70 Pkw-Abfahrten pro Tag (70 Ferienwohnungen x 1 Zu- und 1 Abfahrt pro Tag).

(30) Am Standort ist auch die Einrichtung eines gastronomischen Angebotes und von Serviceeinrichtungen (ggf. Wellness) vorgesehen. Auch wenn Besucher hier zu Fuß bei einem Strandspaziergang oder aus den nahen Ferienhäusern zu Fuß oder mit dem Fahrrad anreisen, sind dennoch einige zusätzliche Pkw-Fahrten zu erwarten.

(31) Um auf der sicheren Seite zu liegen, wird die Anzahl der Pkw-Fahrten mit Bezug zu der Ferienanlage mit dem Faktor 1,5 multipliziert (70 Pkw-Zufahrten und 70 Pkw-Abfahrten jeweils x 1,5 = 105 Pkw Zufahrten und 105 Pkw-Abfahrten/ Tag).

(32) Hierzu addieren sich die Zu- und Abfahrten der Beschäftigten. Bei ca. 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kann von einem Anteil der Pkw-Nutzer (im Gegensatz zum Radverkehr, ÖPNV oder der Arbeitsweg zu Fuß) aufgrund der Lage der Ferienanlage von rund 90 % ausgegangen werden.

(33) Der durchschnittliche Besetzungsgrad, d.h. die Anzahl der Personen pro Pkw, liegt bei 1,1. Gegebenenfalls fahren Mitarbeiter in der Pause vom Gelände weg und kehren anschließend zum Ende der Pause wieder zurück. Hierfür wird ein Zuschlagsfaktor von 1,25 angenommen.

(34) Durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ergeben sich so in der Hauptsaison ca. 20 Pkw-Zu- und ca. 20 Pkw-Abfahrten pro Tag (20 Mitarbeiter x 90 % / 1,1 Pers. pro Pkw x 1,25).

(35) Des Weiteren kann von einer geringen Anzahl Verkehren durch Handwerker, etc. ausgegangen werden. Angenommen werden 3 Zu- und 3 Abfahrten durch Pkw oder kleinere Lieferwagen.

(36) Lieferverkehre sowie Fahrten der Ver- und Entsorgung erfolgen zumeist mit Lieferwagen sowie kleineren und mittleren Lkw (Lebensmittellieferungen, ReFood-Abtransporte, Wäsche, Müllabfuhr). Es ergeben sich dadurch während der Hauptsaison ca. 1 bis 2 Lfw-/ Lkw-Fahrten pro Tag. Die Annahmen liegen auf der sicheren Seite.

(37) **In der Summe ergeben sich somit pro Tag im Verlauf der Hauptsaison ca. 130 Kfz-Zufahrten und entsprechend ca. 130 Kfz-Abfahrten pro Tag. Die Annahmen liegen auf der sicheren Seite. Außerhalb der Hauptsaison ergeben sich je nach Jahreszeit deutlich weniger Fahrten.**

70 Zu- und 70 Abfahrten (Pkw) durch Gäste
35 Zu- und 35 Abfahrten (Pkw) durch Zuschlag Gastronomie/ Wellness etc.
20 Zu- und 20 Abfahrten (Pkw) durch Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen
3 Zu- und 3 Abfahrten (Pkw kleinere Lieferwagen) durch Handwerker etc.
2 Zu- und 2 Abfahrten (Lkw) durch Lieferverkehre sowie Ver-/ Entsorgung

4. Anbindung

(38) Die Anbindung der geplanten Ferienhäuser sowie des integrierten Hotels für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Straße des Friedens. Die Strandstraße ist derzeit als Sackgasse ohne Verbindung für den Kfz-Verkehr zum Nordabschnitt der Straße des Friedens ausgebildet. Hier soll lediglich die vorhandene Verkehrsverbindung für Radfahrer und Fußgänger weiterhin geöffnet bleiben.

(39) Die Straße des Friedens verfügt innerhalb des Siedlungsbereiches über eine schmale Fahrbahnbreite von ca. 3,5 m mit allerdings ergänzend befahrbaren Seitenräumen (Rinne, Schotter, befestigte Rasenfläche), die Straßenraumgestaltung führt zu einer eher mäßigen Geschwindigkeit, die zusätzlichen Verkehrsmengen sind nur gering.

(40) Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass die Seitenräume immer ausreichend mit Schotter befestigt sind. Dies betrifft zum einen natürlich die Hauptsaison mit den höchsten Verkehrsmengen, zum anderen aber auch die Nebensaison mit zumeist schlechterem Zustand der Seitenräume (Regen/ Schnee und langsamere Trocknung der Oberflächen durch geringere Sonneneinstrahlung oder Kälte).

(41) Im nördlichen Teilabschnitt ist ein Ausbau bzw. Neubau einer normalen Zufahrtstraße erforderlich. Hier sollte eine Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m bis 5,5 m gewählt werden, um auch Lkw-Lkw-Begegnungsverkehre zu ermöglichen. Sofern ein Lkw-Fahrer erkennt, dass ihm in der Straße des Friedens ein Fahrzeug entgegen kommt, besteht die Möglichkeit, in der ausgebauten und etwas breiteren Straßenverbindung zu warten.

(42) Die Verkehrszunahme auf der Straße des Friedens ist im Siedlungsbereich für die Anwohner sicherlich nicht erfreulich. Dennoch kann die Straße dieses Verkehrsaufkommen grundsätzlich aufnehmen. Die Verkehrsbelastungen liegen auch an Spitzentagen inklusive der heute bereist dort abgewickelten Fahrten unter 500 Kfz/ Tag.

(43) Fußgänger und Radfahrer können bei diesen Verkehrsmengen die Straße weiterhin problemlos nutzen. Die ergänzende Anlage von Gehwegen, ggf. gar mit Hochbord von der Fahrbahn abgesetzt, ist nicht erforderlich.

(44) Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen sind in Wohnstraßen (siehe Bildbeispiele aus der RASt 06) Verkehrsbelastungen bis zu 4.000 Kfz/ Tag zulässig bzw. möglich. Auch wenn grundsätzlich hohe Verkehrswerte in Wohnstraßen nicht wünschenswert sind und eine Wohnstraße innerhalb einer Großstadt nicht einer Wohnstraße innerhalb eines kleineren Siedlungsbereiches direkt vergleichbar ist, so sind die künftigen Verkehrsmengen für das Verkehrsnetz akzeptabel.



Wohnstraße in städtischem Quartier mit punktuellen Elementen zur Geschwindigkeitsdämpfung



Dörfliche Wohnstraße mit „weicher Separation“ und versetzten Parkständen



Fahrradstraße mit Stadtbusbetrieb

(45) In der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird ergänzend davon ausgegangen, dass auch als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaute Wohnwege (siehe Bildbeispiele aus der RASt 06) bis zu 1.500 Kfz/ Tag aufnehmen können. Diese Verkehrsmengen werden auch in der Hauptsaison bei Anlage der Ferienhäuser und des Hotels nicht erreicht.



Wohnweg mit kleinem platzartigen Versatz



Wohnweg mit begrüntem Park-„Platz“ für Bewohner-Pkw, Aufenthalt oder Kinderspiel



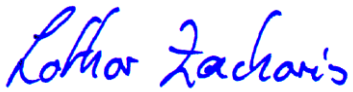
Wohnweg mit schmaler Fahrgasse und durch Pflanz- und Baumbeete geschützten Hauseingangsbereichen

(46) Wesentliche Lkw-Verkehrsbewegungen sind während des laufenden Betriebes nicht zu erwarten. Während der Bauphase erfolgen aber des Öfteren Fahrten durch Lkw. Hier könnten gegebenenfalls durch eine gute Baustellenkoordination Lkw-Begegnungsverkehre vermieden werden. Die Ankunfts- und Abfahrtzeiten sind entsprechend abzustimmen.

(47) Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit einer telefonischen Abstimmung. Ein anlieferndes Fahrzeug muss sich bei Ankunft vor der Straße des Friedens am südlichen Ortseingang bei der Baustellenleitung anmelden. Sofern kein Lkw zeitgleich ausfährt, wird die Einfahrt freigegeben.

(48) In jedem Fall sollte die Fahrbahn vor dem Beginn des Baustellenverkehrs und anschließend nach dem Ende der Bauarbeiten begutachtet werden. Durch den Baustellenverkehr bedingte Schäden können so nachgewiesen werden.

Hannover, März 2017

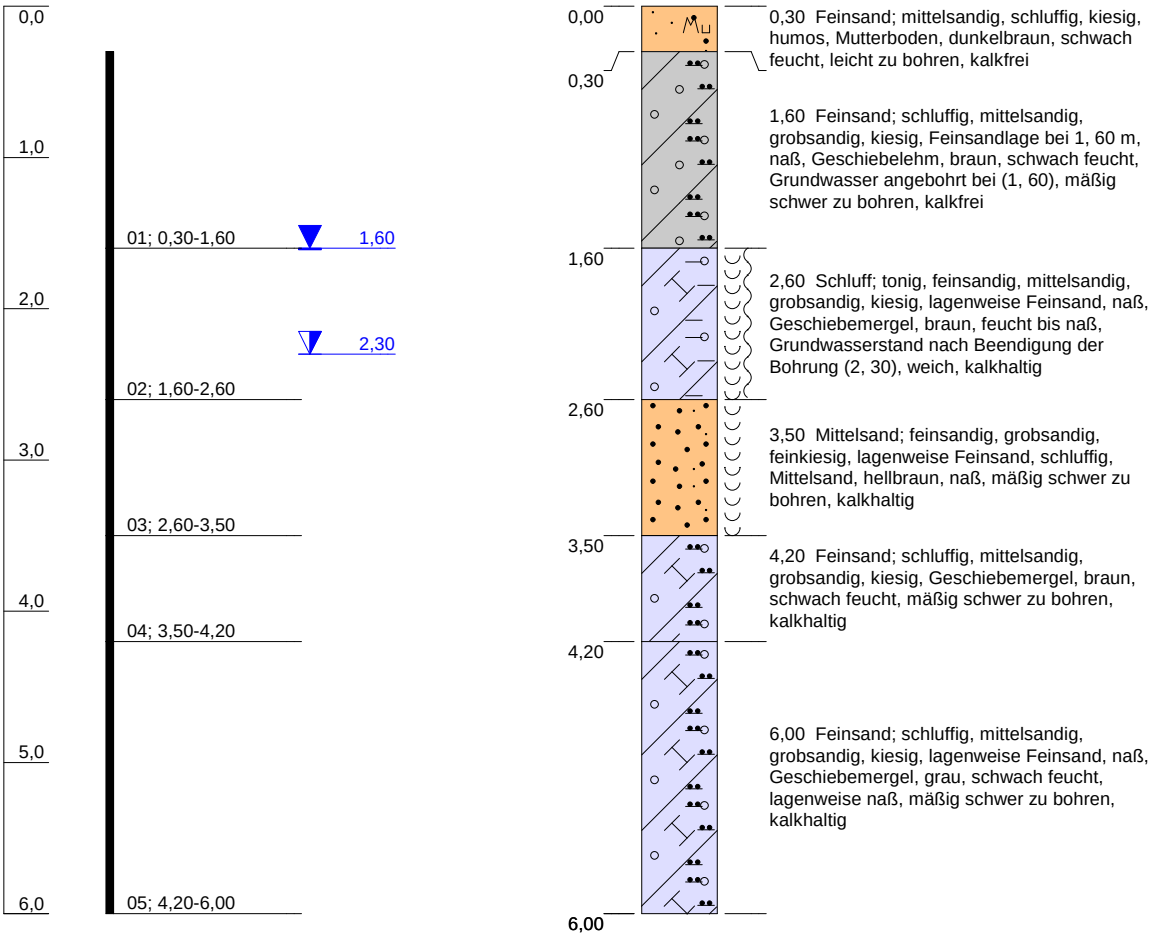




Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias i.V. Dipl.-Ing. Felix Bögert


Die rote Linie ist eine geplante, noch nicht best
kräftige Flurgrenze im Bodenordnungsverfahren
Die rot gekennzeichneten Zahlen sind die dazuge
geplanten Flurstücksnummern.
Rosenhagen 1
Beton
Schuppen/
Keller
Straße (Asp.)
Straße (Gemeindeweg)
Beton
Beton
Dassow
Rosenhagen
N
M. 1 : 1.000

KRB 10



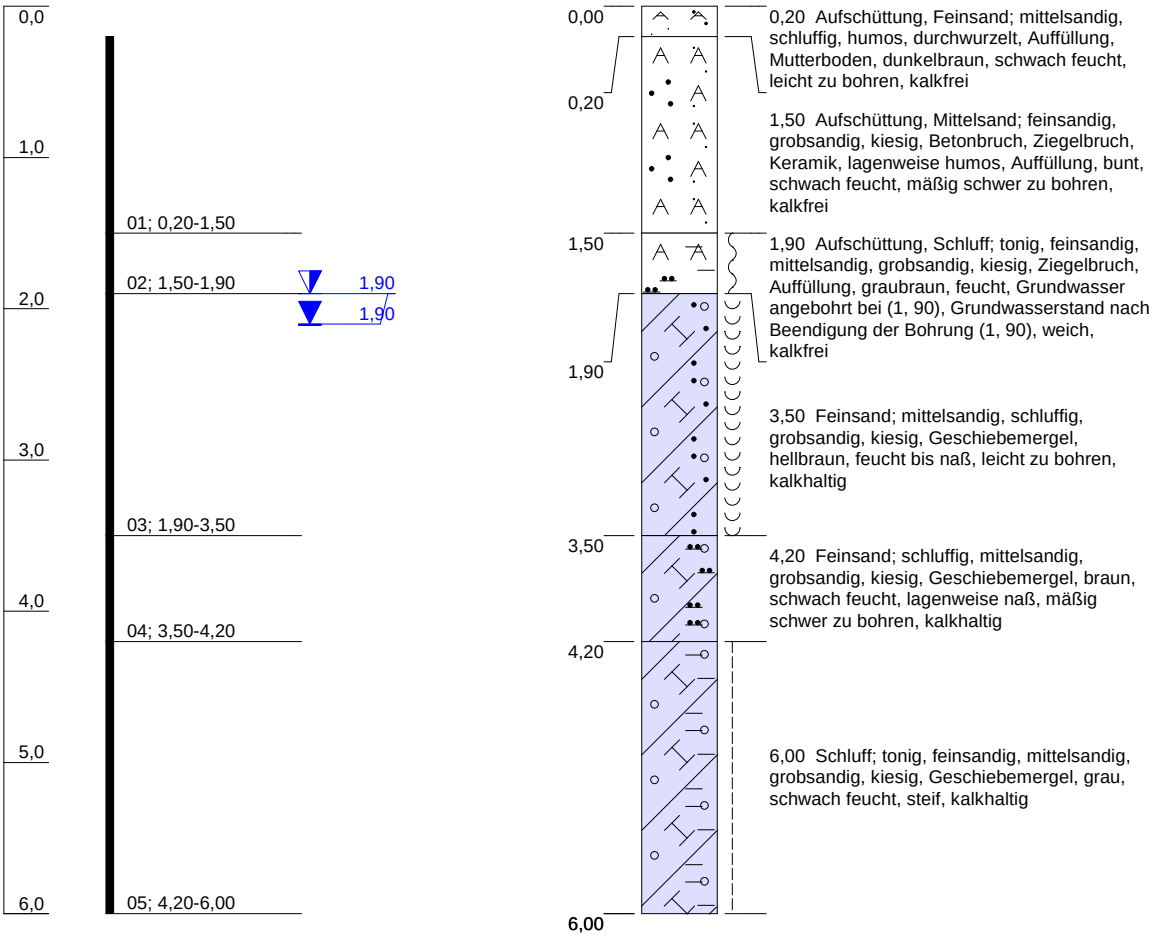
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 10**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 01



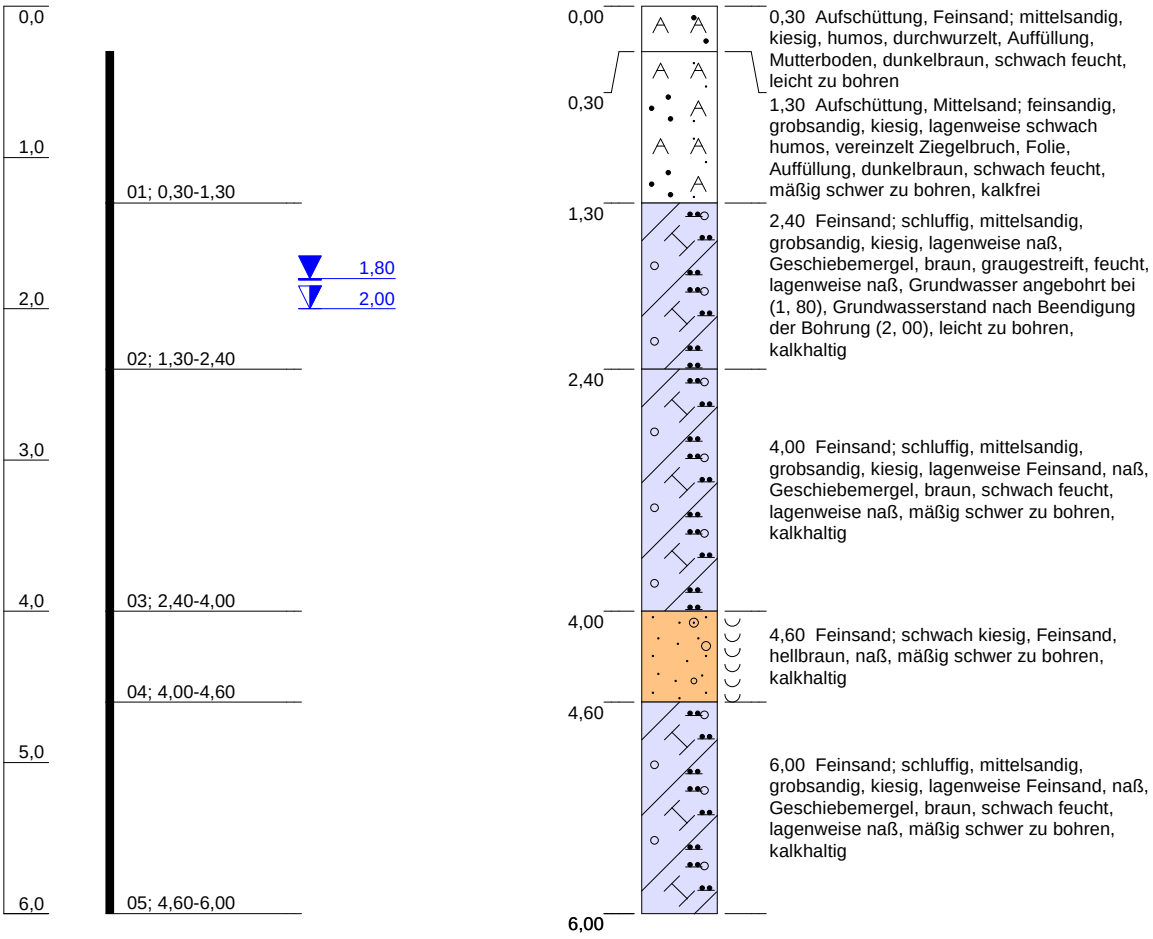
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 01**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 02



Höhenmaßstab: 1:50

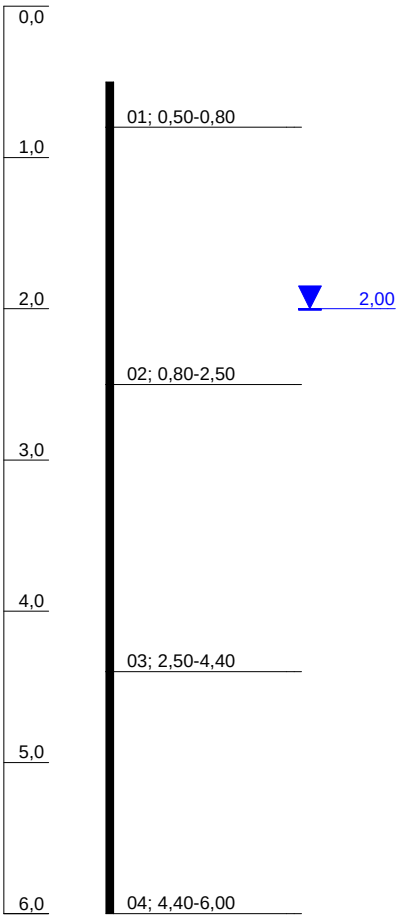
Blatt 1 von 1

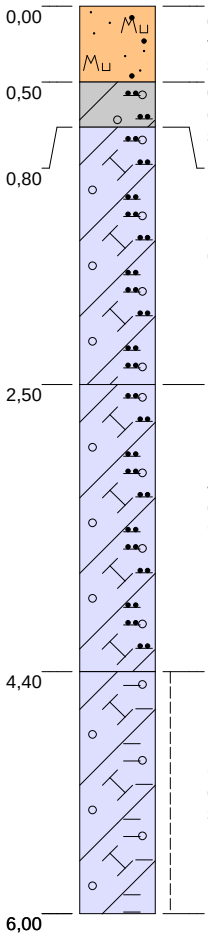
Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 02**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 03

m u. GOK (0,00m)





0,50 Feinsand; mittelsandig, schluffig, feinkiesig, humos, Mutterboden, dunkelbraun, schwach feucht, leicht zu bohren, kalkfrei

0,80 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebelehm, braun, schwach feucht, mäßig schwer zu bohren, kalkfrei

2,50 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebemergel, hellbraun, graugestreift, schwach feucht, lagenweise naß, Grundwasser angebohrt bei (2, 00), mäßig schwer zu bohren, kalkhaltig

4,40 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß, Geschiebemergel, braun, schwach feucht, lagenweise naß, mäßig schwer zu bohren, kalkhaltig

6,00 Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebemergel, grau, schwach feucht, steif, kalkhaltig

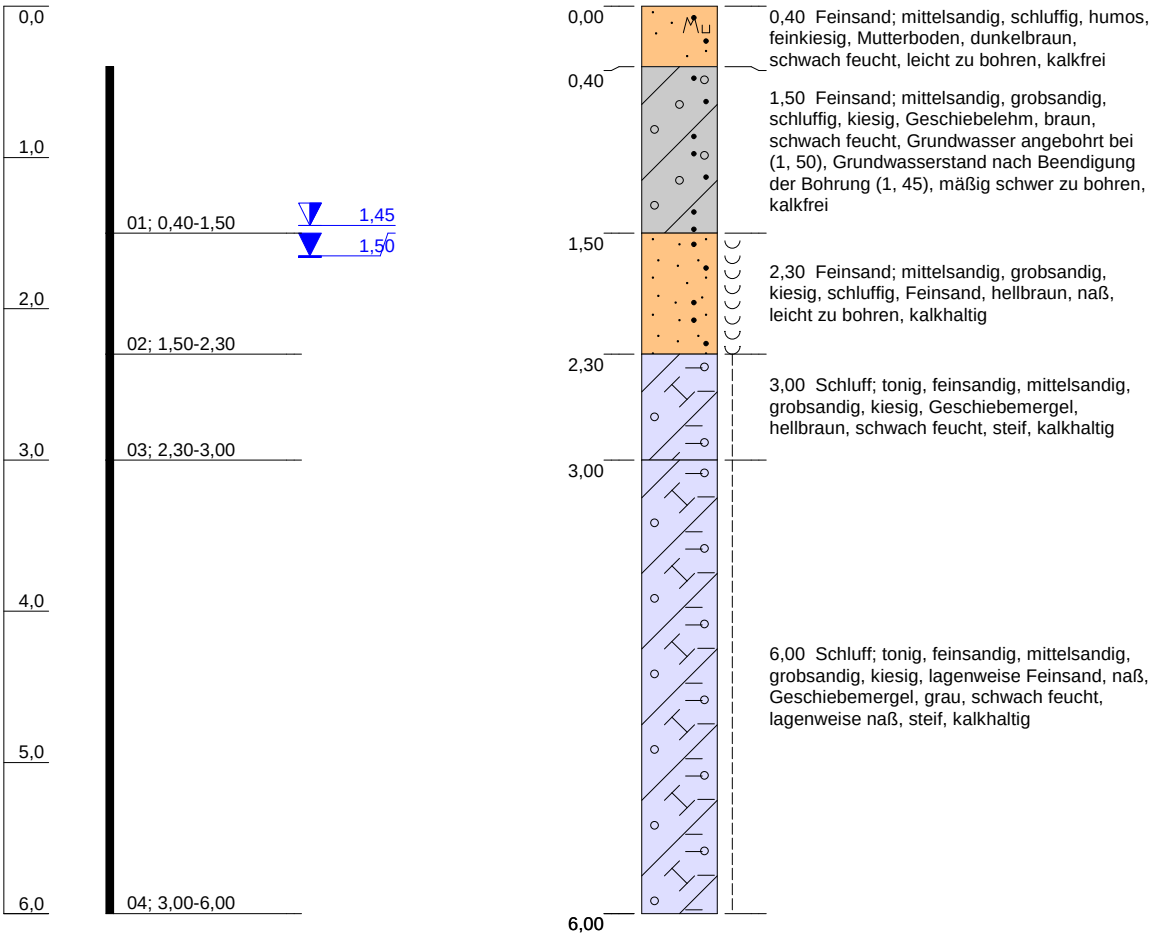
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 03**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 04



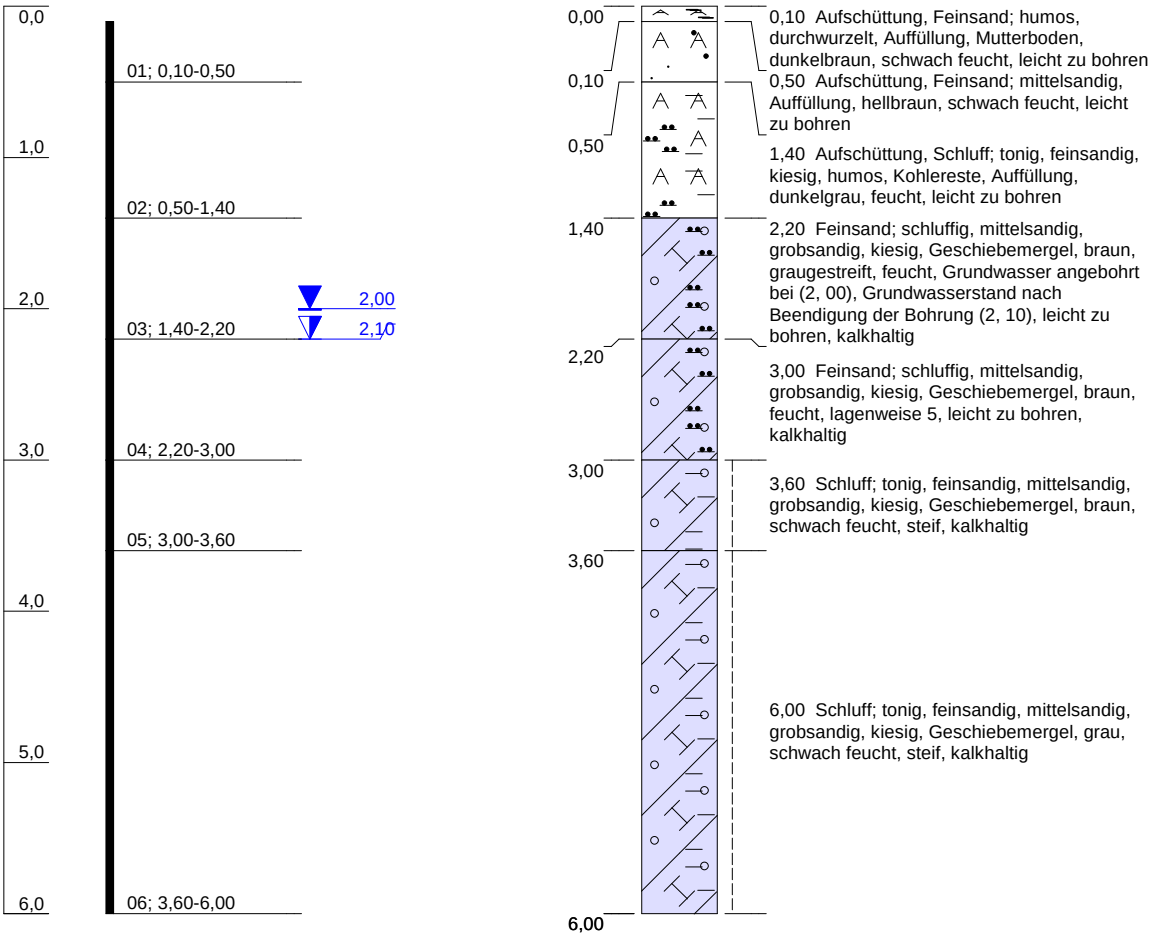
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 04**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 05



Höhenmaßstab: 1:50

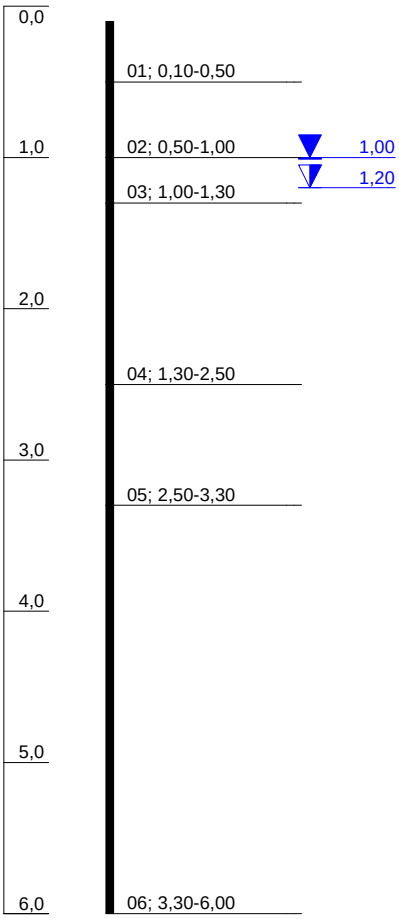
Blatt 1 von 1

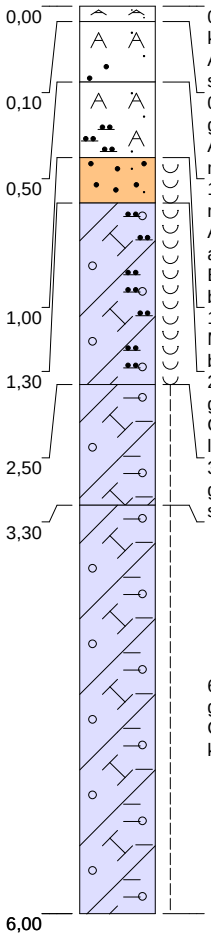
Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 05**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 06

m u. GOK (0,00m)





0,10 Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, kiesig, steinig, humos, durchwurzelt, Auffüllung, Mutterboden, dunkelbraun, schwach feucht, leicht zu bohren

0,50 Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, grobsandig, kiesig, schwach humos, Auffüllung, dunkelbraun, schwach feucht, mäßig schwer zu bohren, kalkfrei

1,00 Aufschüttung, Schluff; feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Ziegelbruch, Auffüllung, dunkelgrau, feucht, Grundwasser angebohrt bei (1, 00), Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung (1, 20), leicht zu bohren, kalkfrei

1,30 Mittelsand; feinsandig, schluffig, Mittelsand, grau, rostfarben, naß, leicht zu bohren, kalkfrei

2,50 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Schluff, Geschiebemergel, braun, graugestreift, naß, leicht zu bohren, kalkhaltig

3,30 Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebemergel, braun, schwach feucht, steif, kalkhaltig

6,00 Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß, Geschiebemergel, grau, schwach feucht, steif, kalkhaltig

Höhenmaßstab: 1:50

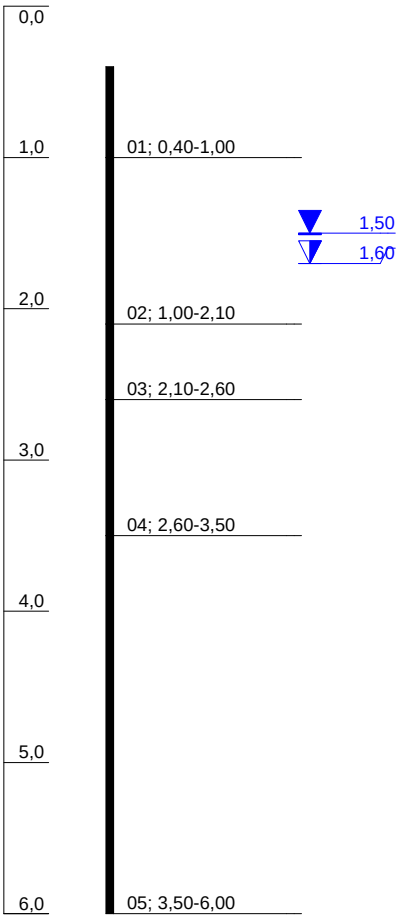
Blatt 1 von 1

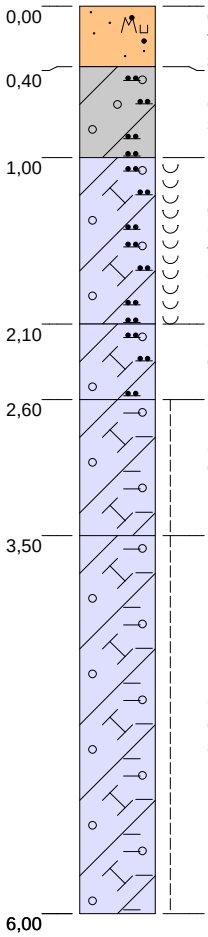
Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 06**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 07

m u. GOK (0,00m)





0,40 Feinsand; mittelsandig, schluffig, humos, feinkiesig, Mutterboden, dunkelbraun, schwach feucht, leicht zu bohren, kalkfrei

1,00 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebelehm, braun, schwach feucht, mäßig schwer zu bohren, kalkfrei

2,10 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß, Geschiebemergel, hellbraun, graugestreift, feucht bis naß, Grundwasser angebohrt bei (1, 50), Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung (1, 60), leicht zu bohren, kalkhaltig

2,60 Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebemergel, hellbraun, feucht, leicht zu bohren, kalkhaltig

3,50 Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebemergel, hellbraun, schwach feucht, steif, kalkhaltig

6,00 Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Geschiebemergel, grau, schwach feucht, steif, kalkhaltig

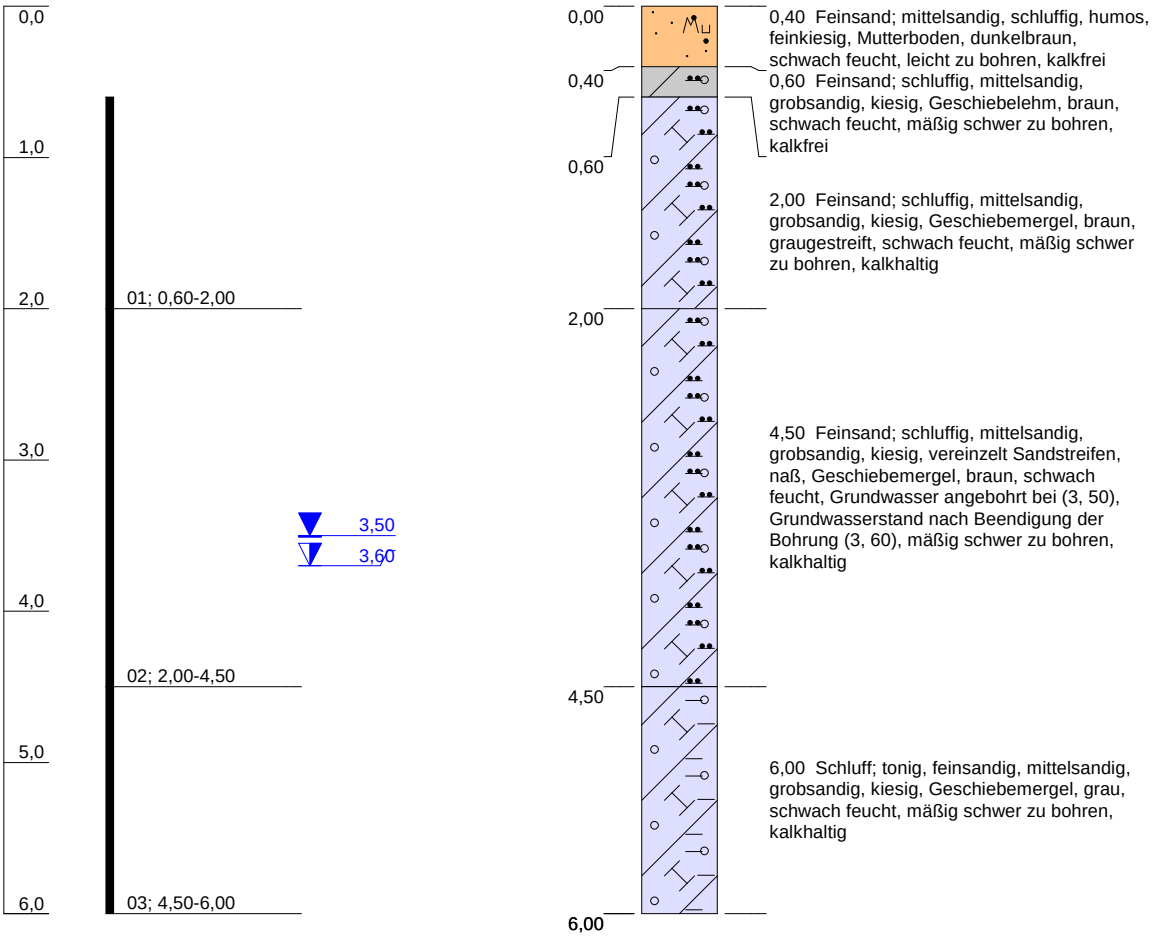
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 07**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 08



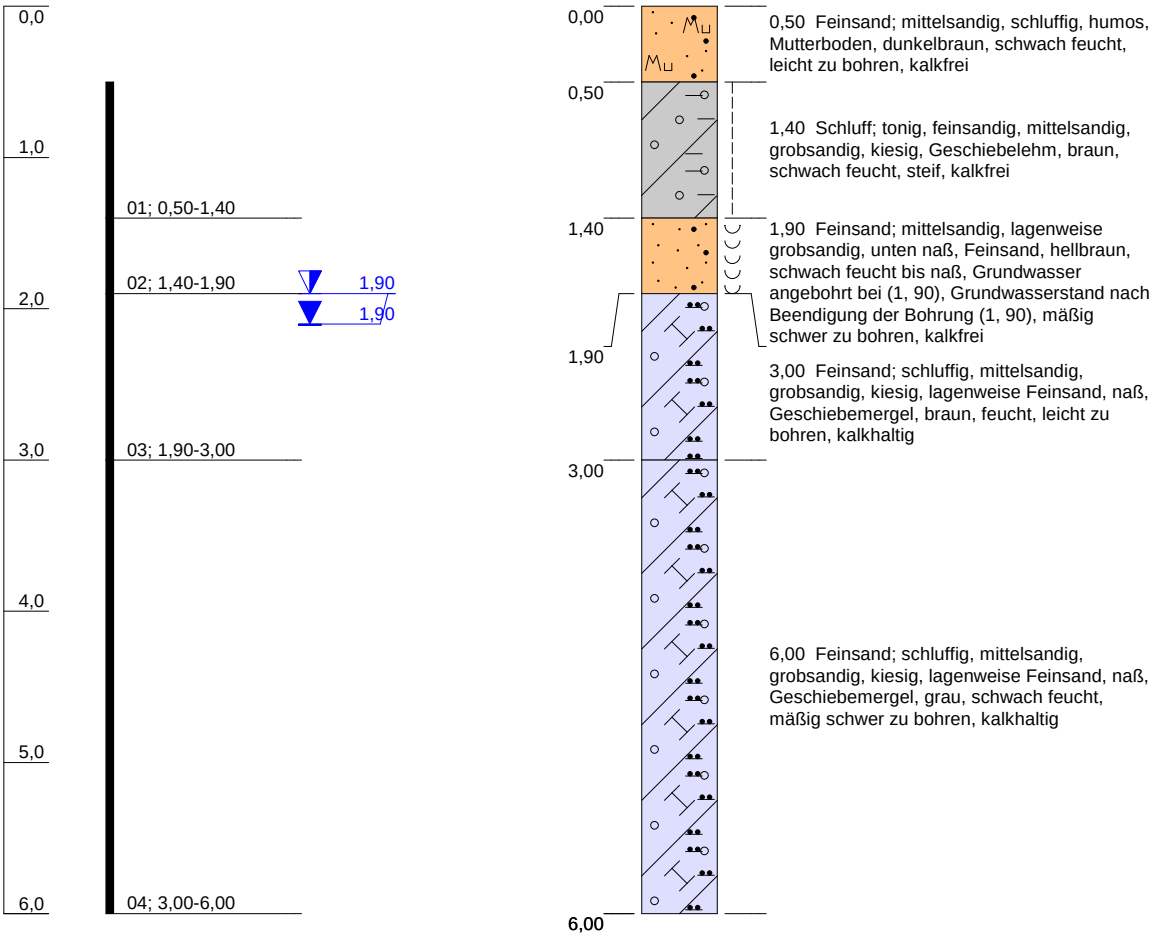
Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 08**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

KRB 09



Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt:	**Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow**		
Bohrung:	**KRB 09**		
Auftraggeber:	Rosenhagen Erschließungs-GbR	Rechtswert:	0
Bohrfirma:	Grisar Bohrtechnik / 12 KI 10019	Hochwert:	0
Bearbeiter:	Dipl.Geol.Bentahar	Ansatzhöhe:	0,00 m
Datum:	18.09.2012	Endtiefe:	0,00 m

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431- 39 57 49
Fax: 0431- 39 57 59

GRSAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 10 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, kiesig, humos				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,60	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Feinsandlage bei 1, 60 m, naß				Grundwasser angebohrt bei 1.60m schwach feucht	B	01	1,60
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,60	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.30m feucht bis naß	B	02	2,60
	b)							
	c) weich	**d)**	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
3,50	**a)** Mittelsand; feinsandig, grobsandig, feinkiesig, lagenweise Feinsand, schluffig				naß	B	03	3,50
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Mittelsand	**g)**	**h)**	**i)** +				
4,20	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	04	4,20
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 10 **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	05	6,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GR SAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 01 **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,20	**a)** Aufschüttung, Feinsand; mittelsandig, schluffig, humos, durchwurzelt				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung, Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,50	**a)** Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, grobsandig, kiesig, Betonbruch, Ziegelbruch, Keramik, lagenweise humos				schwach feucht	B	01	1,50
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** bunt					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,90	**a)** Aufschüttung, Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Ziegelbruch				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.90m Grundwasser angebohrt bei 1.90m feucht	B	02	1,90
	b)							
	c) weich	**d)**	**e)** graubraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)** 0				
3,50	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, grobsandig, kiesig				feucht bis naß	B	03	3,50
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
4,20	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	04	4,20
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 01 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	05	6,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GR SAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 02 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,30	**a)** Aufschüttung, Feinsand; mittelsandig, kiesig, humos, durchwurzelt				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung, Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)**				
1,30	**a)** Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise schwach humos, vereinzelt Ziegelbruch, Folie				schwach feucht	B	01	1,30
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,40	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise naß				Grundwasser angebohrt bei 1.80m Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.00m feucht	B	02	2,40
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun, graugestreift					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
4,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	03	4,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
4,60	**a)** Feinsand; schwach kiesig				naß	B	04	4,60
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Feinsand	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 02 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	05	6,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 03 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, feinkiesig, humos				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
0,80	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	01	0,80
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,50	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				Grundwasser angebohrt bei 2.00m schwach feucht	B	02	2,50
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun, graugestreift					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
4,40	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	03	4,40
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	04	6,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 04 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, humos, feinkiesig				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,50	**a)** Feinsand; mittelsandig, grobsandig, schluffig, kiesig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.45m Grundwasser angebohrt bei 1.50m schwach feucht	B	01	1,50
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,30	**a)** Feinsand; mittelsandig, grobsandig, kiesig, schluffig				naß	B	02	2,30
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Feinsand	**g)**	**h)**	**i)** +				
3,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	03	3,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	04	6,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 05 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,10	**a)** Aufschüttung, Feinsand; humos, durchwurzelt				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung, Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)**				
0,50	**a)** Aufschüttung, Feinsand; mittelsandig				schwach feucht	B	01	0,50
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
1,40	**a)** Aufschüttung, Schluff; tonig, feinsandig, kiesig, humos, Kohlereste				feucht	B	02	1,40
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)**				
2,20	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				Grundwasser angebohrt bei 2.00m Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 2.10m feucht	B	03	2,20
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun, graugestreift					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
3,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				feucht	B	04	3,00
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 05 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,60	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	05	3,60
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	06	6,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 06 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,10	**a)** Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, kiesig, steinig, humos, durchwurzelt				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung, Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)**				
0,50	**a)** Aufschüttung, Mittelsand; feinsandig, grobsandig, kiesig, schwach humos				schwach feucht	B	01	0,50
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,00	**a)** Aufschüttung, Schluff; feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, Ziegelbruch				Grundwasser angebohrt bei 1.00m feucht	B	02	1,00
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelgrau					
	f) Auffüllung	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,30	**a)** Mittelsand; feinsandig, schluffig				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.20m naß	B	03	1,30
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** grau, rostfarben					
	f) Mittelsand	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,50	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Schluff				naß	B	04	2,50
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun, graugestreift					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 06 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
3,30	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	05	3,30
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	06	6,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GR SAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 07 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, humos, feinkiesig				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	01	1,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,10	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				Grundwasser angebohrt bei 1.50m Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.60m feucht bis naß	B	02	2,10
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun, graugestreift					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
2,60	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				feucht	B	03	2,60
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
3,50	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	04	3,50
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** hellbraun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 07 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	05	6,00
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				
	a)							
	b)							
	c)	**d)**	**e)**					
	f)	**g)**	**h)**	**i)**				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 08 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,40	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, humos, feinkiesig				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
0,60	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)** 0				
2,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	01	2,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun, graugestreift					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
4,50	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, vereinzelt Sandstreifen, naß				Grundwasser angebohrt bei 3.50m Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 3.60m schwach feucht	B	02	4,50
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
6,00	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	03	6,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				

GRISAR Bohrtechnik
Eckernförderstraße 280
24119 Kronshagen
Tel.: 0431 - 39 57 49
Fax: 0431 - 39 57 59

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben

Projekt: Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow

Datum: 18.09.2012

Bohrung: KRB 09 — **0m**

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	**a) Benennung der Bodenart und Beimengungen**				**Bemerkungen**	**Entnommene Proben**		
	b) Ergänzende Bemerkungen				**Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges**	**Art**	**Nr**	**Tiefe in m (Unterkante)**
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	**d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang**	**e) Farbe**					
	f) Übliche Benennung	**g) Geologische Benennung**	**h) Gruppe**	**i) Kalkgehalt**				
0,50	**a)** Feinsand; mittelsandig, schluffig, humos				schwach feucht			
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** dunkelbraun					
	f) Mutterboden	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,40	**a)** Schluff; tonig, feinsandig, mittelsandig, grobsandig, kiesig				schwach feucht	B	01	1,40
	b)							
	c) steif	**d)**	**e)** braun					
	f) Geschiebelehm	**g)**	**h)**	**i)** 0				
1,90	**a)** Feinsand; mittelsandig, lagenweise grobsandig, unten naß				Grundwasserstand nach Beendigung der Bohrung 1.90m Grundwasser angebohrt bei 1.90m schwach feucht bis naß	B	02	1,90
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** hellbraun					
	f) Feinsand	**g)**	**h)**	**i)** 0				
3,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				feucht	B	03	3,00
	b)							
	c)	**d)** leicht zu bohren	**e)** braun					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				
6,00	**a)** Feinsand; schluffig, mittelsandig, grobsandig, kiesig, lagenweise Feinsand, naß				schwach feucht	B	04	6,00
	b)							
	c)	**d)** mäßig schwer zu bohren	**e)** grau					
	f) Geschiebemergel	**g)**	**h)**	**i)** +				