



STADT DASSOW
Kreis Nordwestmecklenburg
Amt Schönberger Land

UMWELTBERICHT ZUM VORENTURF BEBAUUNGSPLAN NR. 26

Für das Planungsgebiet „nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplans Nr. 24

Stadt Dassow, 8.07.2021

UMWELTBERICHT ZUM B-Plan Nr. 26 – Wohnbaugebiet

DER STADT DASSOW – ORTSTEIL ROSENHAGEN

-Verfahrensschritt : Frühzeitigen Beteiligung-

1.1 Rechtliche Grundlagen

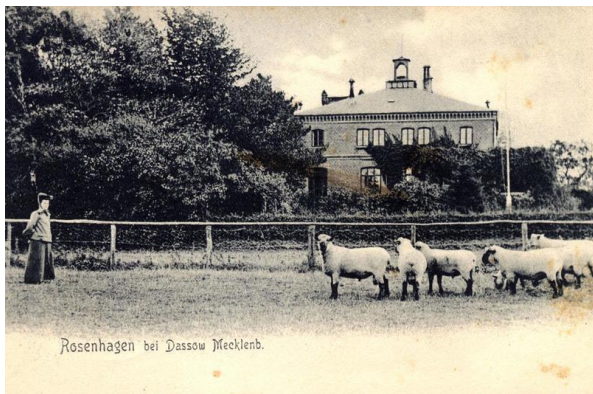
Bei einer Änderung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird zeitgleich zum Bauleitplan erarbeitet und im weiteren Verlauf des Verfahrens Teil der Begründung.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist die Durchführung einer Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG nicht notwendig, da der Geltungsbereich des B- Plan Nr. 26 bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ausgewiesen wurde.

1.2 Kurzdarstellung und wesentliche Ziele des B- Planes Nr. 26

Aufgrund der auftretenden Nachfragen von Einwohnern in der Stadt Dassow in Bezug auf eigene Wohnhäuser, hat sich die Stadt Dassow entschlossen, neue Flächen für den Bau von Wohnhäusern entlang der Dorfstrasse im Ortsteil von Rosenhagen auszuweisen. Dieses Ziel ist auch Inhalt der des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow.

Auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofgebäudes Rosenhagen (siehe Foto), soll ein Wohngebiet entstehen. 1867 ließ der neue Eigentümer Domänenrat Meno Rettich ein Herrenhaus errichten. Dieses ließ C. F. Hauswaldt nach dem Erwerb des Gutes 1892 umbauen.



Nach 1945 und der Enteignung der letzten Gutsbesitzer, Familie Mann, kamen im Gutshaus Flüchtlinge unter; später wurde es als Ferienhaus und Konsum-Verkaufsstelle genutzt. Nachdem das Haus dann einige Jahre leer stand, wurde es in den 1970er Jahren abgerissen (Quelle : Homepage GUTSHÄUSER UND SCHLÖSSER IN MV).

Heute stehen davon nur noch einige Granitquader- Grundmauern (rechtes Foto).

Die neue Wohnanlage soll den neuen nordwestlichen Ortsrand des Dorfes Rosenhagen angrenzend an das Naturschutzgebiet „ Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ bilden und in das Landschaftsbild integriert werden.

Maximal 12 Wohnbaugrundstücke mit Einzelhäuser und 22 Wohneinheiten sollen auf der gestalterisch als auch nutzungsbezogen zusammenhängenden Anlage mit insgesamt 12 max. 1-stöckigen Gebäuden (bis zu 9,5 Meter im Norden und 8,5 m im Süden) mit Satteldächern entstehen. Pro Gebäude soll eine Haupt- und eine Nebenwohnung zulässig sein. Dabei wird auch ein vorhandenes Gebäude mit Nebengebäuden integriert und der östlich angrenzende Dorfteich in die Planungen einbezogen.

Das Plangebiet B 26 dient vorwiegend dem Wohnen und wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 2,8 Hektar soll am nordwestlichen Ortsrand von Dassow-Rosenhagen ein neues Wohngebiet entwickelt werden.

1.3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Die umweltrelevanten Teile der Neuaufstellung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 26 beziehen sich vor allem auf den Verlust von Gehölzflächen, Einzelbäumen, Grünflächen und Grünlandflächen; die Einbindung naturnaher Entwässerungsstrukturen und die Anlage von Grün- und Ausgleichsmaßnahmen auf interne und externen Ausgleichsflächen. Außerdem sollen die Belange des Artenschutzes mit besonderem Bezug zu geschützten Tierarten berücksichtigt werden. Dazu ist das Büro BIOPLAN-PARTNER eingeschaltet worden.

1.4 Geltungsbereich/Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet des UB umfasst als Geltungsbereich des B-Plan Nr. 26 das Gelände des ehemaligen Guthauses von Rosenhagen und die südlich angrenzenden Flurstücke und das unmittelbare Umfeld. Es handelt sich dabei um eine Gebietsgröße von ca. 2,8 ha.

Die Fläche grenzt im Westen unmittelbar an das Naturschutzgebiet. Im Norden ist auch eine Teilfläche des Naturschutzgebietes (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ im Geltungsbereich betroffen. Der nördliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 26 schließt das NSG in einer Breite von ca. 30 Meter ein. Die betroffene Teilfläche des Naturschutzgebietes (Extensivweide) hat einen Umfang von ca. 1.125 m².

1.5 Planerische Vorgaben

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für den B-Plan Nr. 26 sind die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt worden:

- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche (MAHNEL 2014)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (BIOPLAN-PARTNER 2021) **in Aufstellung**
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne) (MAHNEL 2014)
- Orientierende Baugrunderkundung B 26 (IPP 2020)
- FFH- Prüfung des B- Plan Nr. 26 Stadt Dassow **in der Vergabe**

Als Vorgaben übergeordneter Umweltplanungen werden berücksichtigt :

- Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Die nachfolgende Karte aus dem Gutachterlichen Landschaftsprogramm MV verdeutlicht die sensible Lage des B- Plan Nr. 26 am Nordrand von Rosenhagen an der Ostseeküste und im Biotopverbund.

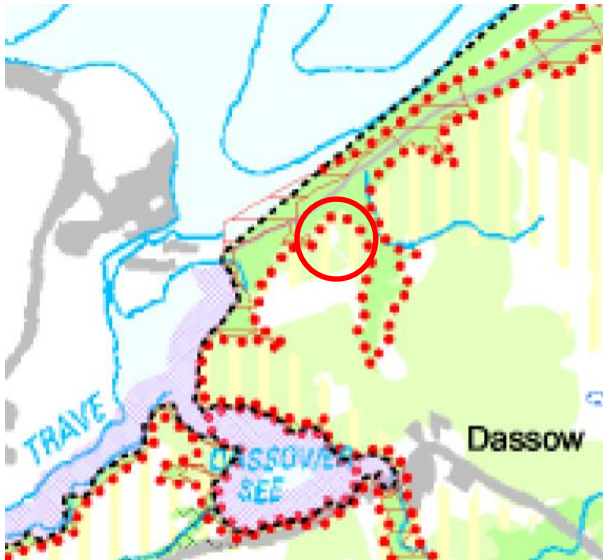


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte VII Ziele der Raumentwicklung B 26 =Roter Kreis

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg GLRP 2008

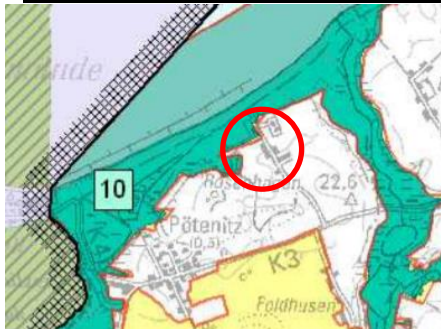


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte II GLRP Westmecklenburg - B 26 =Roter Kreis

In Blau dargestellt sind die Biotopverbundflächen, die sich aus den einzelnen Schutzgebietskategorien (u.a. FFH, Vogelschutz, NSG) zusammensetzen.

1.5.1 Auswertung Landschaftsplan Dassow

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden Bestandsaufnahmen und Bewertungen des vorliegenden Landschaftsplanes und sonstiger Pläne in der Umweltprüfung herangezogen. Ein kommunaler Landschaftsplan wurde auf gemeindlicher Ebene bereits aufgestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Dassow ist das Baugebiet des B –Plan Nr. 26 bereits als Wohngebiet vorgesehen. Dargestellt ist auch die geplante Landschaftsschutzgebietsgrenze (LSG) die den ganzen Ortsteil Rosenhagen umgibt.

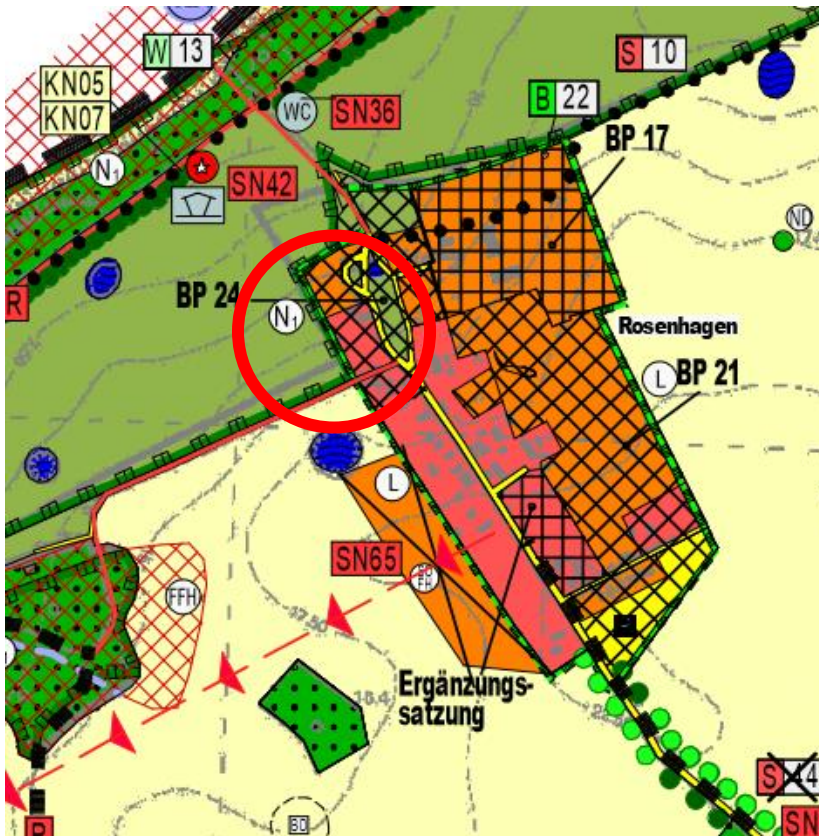


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan Stadt Dassow Karte 12 Entwicklung (MAHNEL 2012)- B 26 = Roter Kreis

1.5.2 Auswertung Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern

Das Kartenportal MV gibt u.a. Auskunft darüber, welche Schutzgebiete und geschützten Biotope im Geltungsbereich des B - Plan Nr. 26 vorhanden sind oder sein sollen .:

- Teile des Naturschutzgebietes (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“
- Dorfteich als Besonders geschütztes Kleingewässer
- Heckenstrukturen als besonders geschützte Gehölzbiotope
- Besonders geschütztes Kleingewässer (südwestlich des Geltungsbereiches)

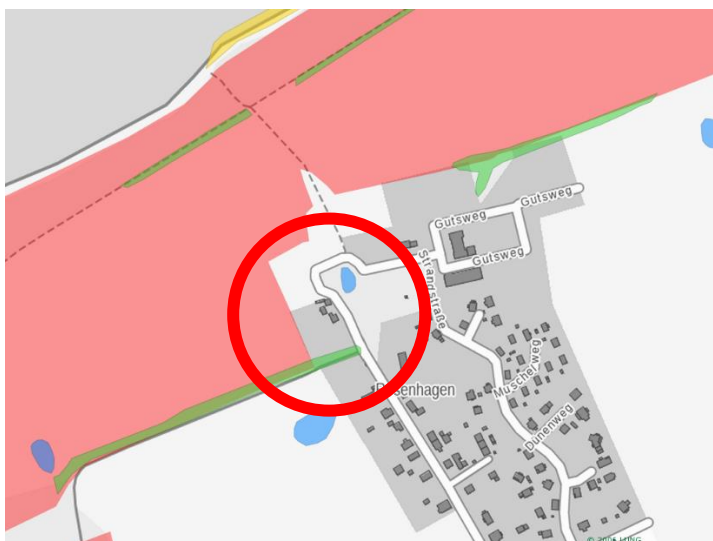


Abbildung 4 : Ausschnitt Kartenportal Umwelt mit den Schutzgebieten und den geschützten Biotopen

1.5.3 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 eine aktuelle FFH-Verträglichkeitsprüfungen, sowie der Vorläufer (MAHNEL 2014) dienen dazu, alternative Standorte im Hinblick auf die Wohnnutzungen und 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.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation erfolgt durch die Auswertung vorhandener Unterlagen und anhand eigener Erhebungen. Soweit für die Umweltprüfung Inhalte von Fachbeiträgen über das Plangebiet herangezogen wurden, handelt es sich zumeist um Ergebnisse die im Rahmen des Umweltberichtes bereits erfasst wurden (z.B. Biotoptypenkartierung, Baumkartierung).

In der beigefügten Karte 1 wurden die Biotoptypen des Geltungsbereichs des B- Plan Nr. 26 dargestellt :

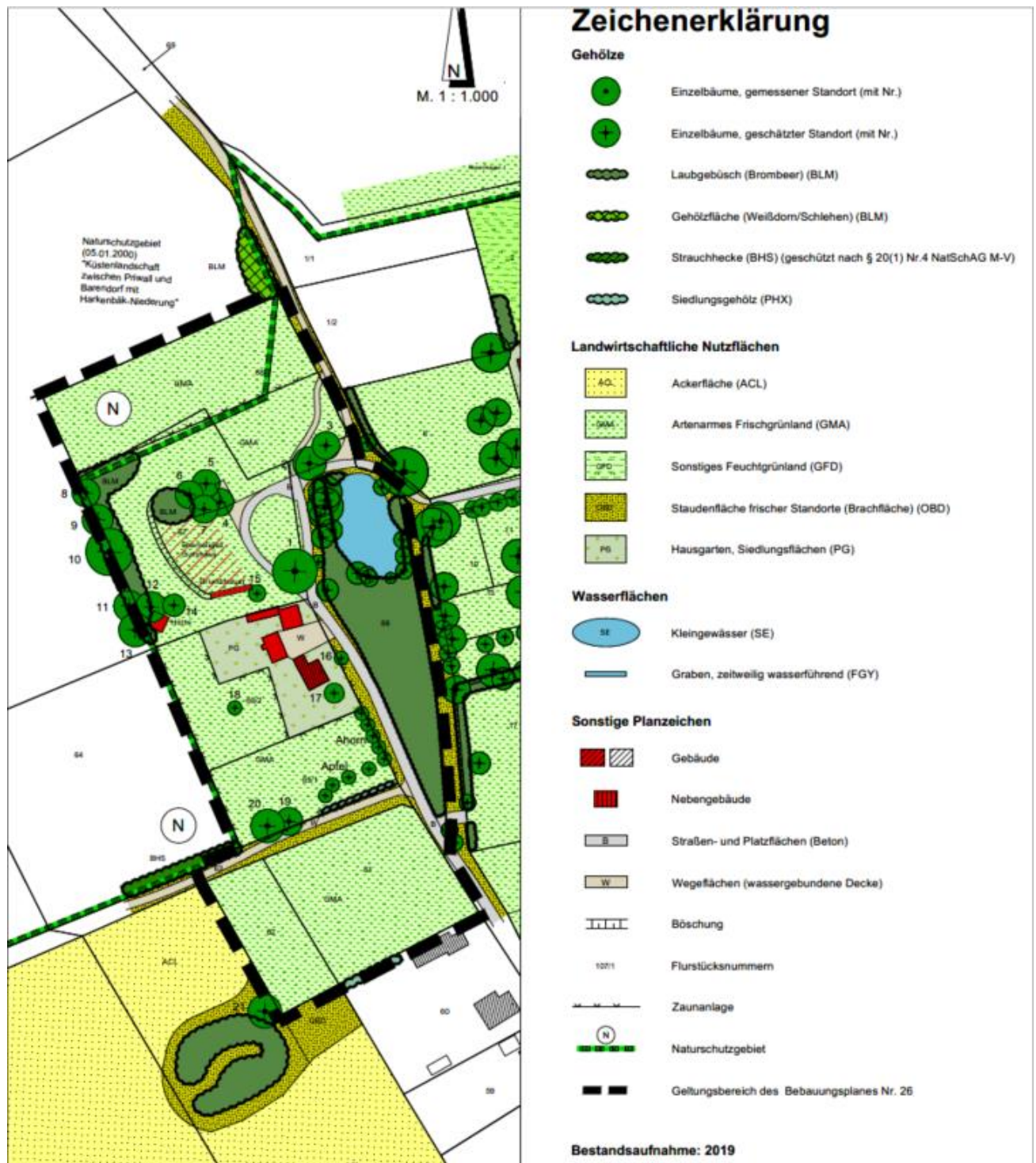


Abbildung 5 : Bestandplan des Umweltberichtes (Stand 2019)

Als besonders geschützt gelten dabei folgende Landschaftselemente :

- Dorfteich als besonders geschützte Kleingewässer
- Feldgehölzbereiche südlich des Dorfteiches
- Feldgehölzbereiche nördlich und westlich des ehemaligen Gutshauses
- Insgesamt 18 zum Teil größere Einzelbäume (siehe Tabelle)
- Angrenzende Hecken und Gehölzreihen

Nachfolgend wird die erarbeitete Baumliste der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume abgebildet und Hinweise auf den betroffenen Baumschutz gegeben :

Baumliste B-Plan Nr. 26

Baum-nummer	Deutscher Name	Stamm-umfang (in cm):	Kronen- durchm. (in m):	Hinweise	Baumschutz
1	Hybridpappel	260 +265	16	2 - stämmig, l.tr Schäden	ja ²⁺³
2	Bergahorn	230	12		ja ²⁺³
3	Gemeine Esche	108 +110	10	2 - stämmig,	ja ²⁺³
4	Bergahorn	285	10		ja ²⁺³
5	Bergahorn	290	10		ja ²⁺³
6	Bergahorn	285	10		ja ²⁺³
7	Bergahorn	290	10		ja ²⁺³
8	Eiche - Abgestorben	200	10		ja ²⁺³ ?
9	Walnuß	255	11		ja ²⁺³
10	Sandkiefer	360	17		ja ²⁺³
11	Winterlinde	265	11		ja ²⁺³
12	Winterlinde	265	11		ja ²⁺³
13	Stieleiche	270	12		ja ²⁺³
14	Sandbirke	250	8		ja ²⁺³
15	Walnuß	235	6		ja ²⁺³
16	Zierweide	80	5	Straßenbaum	ja ³
17	Apfelbaum	160	7		ja ²
18	Apfelbaum	80	5		Nein
19	Schwarzerle	88+83+85	10	3-stämmig	ja ²⁺³
20	Gemeine Esche	78+80+82+85	12	4-stämmig	ja ²⁺³
21	Kopfleiche	205	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 einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 (1) i. V. mit § 44 (5) BNatSchG ist auszugehen, daher wird ein **Artenschutzgutachten** vom Büro BIOPLAN-PARTNER erarbeitet und deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Folgende Zwischenergebnisse der Bestandaufnahme von BIOPLAN-PARTNER sind aktuell (6-2021) bekannt :

- Im Dorfteich-Gewässer treten mindestens 3-4 Amphibienarten auf: Teichfrosch, Grasfrosch, **Kammolch**, wahrscheinlich auch Erdkröte
- Die Blindschleiche scheint in einem stabilen Bestand vorzukommen, beim letzten Termin 3 Totfunde und 1 Lebendfund auf der Straße östlich des Wäldchens
- Der Neuntöter wurde knapp außerhalb des PG im Gebüsch am Grünland festgestellt, der Karmingimpel nördlich außerhalb am Gehölzstreifen entlang der Küste, die Feldlerche auf dem westlich und nordöstlich angrenzenden Grünland
- Eine kleine Haussperlingskolonie siedelt im Nebengebäude des Wohngrundstücks.
- Zum Artenrepertoire gehören bei den Brutvögeln ansonsten z.B. Goldammer, Bluthänfling, Grauammer, Dorn-, Garten-, Mönchsgrasmücke
- Das Gebiet ist Jagdhabitat von **Zwerg- und Breitflügelfledermaus**
- Es wurden 5 Höhlenbäume festgestellt, 2 davon mit Spechthöhlen, die z.T. wahrscheinlich von Staren genutzt werden. Einer der Bäume, eine mächtige Rotbuche mit Stammschäden besitzt Winterquartiereignung für Fledermäuse

Ende 2020 fand eine Orientierende Untergrunderkundung auf dem Gelände statt. Dabei wurden 11 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 6 Metern durchgeführt und untersucht (IPP 2020).

Von den Untersuchungen ausgenommen blieb der Standort des Gutshauses. Die randlichen Fundamentreste lassen vermuten, dass sich Teile der Kelleranlage noch auf dem Grundstück befindet.

Die Ergebnisse der Bohrungen sind folgende :

- Oberflächennah bis zu 60 cm unter GOK wurden sandig-humose Oberböden erkundet
- Vereinzelt wurden darunter aufgefüllte sandige Bodenschichten in einer Mächtigkeit von 80 cm angetroffen (BS 01, BS 12)
- Darunter befinden sich bis in 6 Meter Tiefe ein mächtiger gewachsener Geschiebemergel-Horizont. Der im ober Bereich verlehmt bzw. schluffig ausgebildet ist.
- Grund- und Stauwasser wurde während der Bohrsondierungen bis 6m Tiefe nicht angetroffen
- Die erbohren bindigen Bodenschichten sind für eine oberflächennahe Versickerung nicht geeignet

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt schutzgutbezogen, wobei die in der nachfolgenden Tabelle genannten Schutzgüter berücksichtigt werden:

Tabelle 1: In der Umweltprüfung des B - Plan Nr. 26 zu berücksichtigende Schutzgüter

Schutzgut	Kriterien
Boden	Relief, Geologie, Bodenart, Vorbauten
Fläche	Größe, Fragmentierung, Nutzungswandel /-umwandlung
Wasser	Grundwasser, Oberflächengewässer, Wasserschutz- und –schongebiete
Klima/Luft	Regionalklima, Lokalklima, Emissionsquellen, Treibhausgase
Pflanzen / Tiere	Geschützte Biotope, Geschützte Tierarten, Biototypen, Schutzgebiete; Natura 2000-Gebiete (Auswertung vorhandener Unterlagen); Artenschutz; biologische Vielfalt
Landschaftsbild	Landschafts- und Ortsbild, ortsbildprägende Bäume, Dorfteich, Nähe zur Ostsee
Mensch	Naherholung, Freizeit, Immissionen, Gesundheit
Sachgüter/kulturelles Erbe	Kulturdenkmale, Archäologische Denkmale, Elemente der historischen Kulturlandschaft, ehem. Gutshaus

Der Umweltbericht enthält die in Anlage 1 BauGB genannten Bestandteile. Dabei werden der Ist-Zustand sowie die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die einzelnen Schutzgüter nach folgenden Kriterien beurteilt.

- Derzeitiger Zustand/Vorbelastungen
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Beschreibung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Geprüfte Alternativen

- Maßnahmen zur Überwachung
- Zusammenfassende Beurteilung

Die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt im UB dann verbal-argumentativ.

3.0 Ausgleichsflächen-Konzept

Durch die B-Plan-Neuaufstellung werden Flächenversiegelungen ermöglicht und vorhandene Grünstrukturen überplant und entfernt; darin eingeschlossen sind vorhandene Grünflächen, Einzelbäume, Gehölzstrukturen und naturnahe Entwässerungsstrukturen (Becken und Graben).

Das hat eine Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zur Folge. Wie oben erwähnt, werden die Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter nach der Eingriffs-/Ausgleichsmethode vom MV der HzE 2018 ermittelt, dargestellt und beschrieben.

Aufgrund der Eingriffsintensität und der Bebauungsdichte der Fläche werden die nach der HzE 2018 erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sich nicht alle im Geltungsbereich anordnen lassen, so dass zur Kompensation des Eingriffs externe Flächen erforderlich sein werden.