

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/24/005

öffentlich

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Hettenhaußen</b>	<i>Datum</i> <b>22.01.2024</b> <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> <b>Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)</b>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <b>01.02.2024</b> <i>Ö / N</i> <b>Ö</b>

#### Sachverhalt:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und über die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 07.11.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wird die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 und des Entwurfs der zugehörigen Begründung mit dem Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wiederholt.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau)

Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen <u>unvorhergesehen und</u> <u>unabweisbar und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	Anschreiben (2) öffentlich
2	d2023-12-08-Dassow_VB39_TeilB_Entwurf öffentlich
3	d2023-12-07-Dassow-VB39-BPlan_VE-Plan_Entwurf-A3A4 öffentlich
4	d2023-12-08-Dassow_VB39_BG_Entwurf öffentlich

# A M T S C H Ö N B E R G E R L A N D

## Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ✦ Postfach 1152 ✦ 23921 Schönberg

An die Behörden und Träger öffentlicher  
Belange sowie Nachbargemeinden gemäß  
beiliegender Verteilerliste

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg  
Auskunfts erteilt: Frau Silke Plieth  
Durchwahl: 038828/330-1411  
E-Mail: [s.plieth@schoenberger-land.de](mailto:s.plieth@schoenberger-land.de).  
Aktenzeichen:  
Datum: 14.12.2023

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und über die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

der von der Stadtvertretung der Stadt Dassow in der Sitzung vom 07.11.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmt Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit **vom 12. Dezember 2023 bis einschließlich 22. Januar 2024** im Internet unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg während folgender Öffnungszeiten:

- Montag - Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Dienstag und Donnerstag: von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

sowie nach vorheriger Terminvereinbarung zu anderen Zeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus, worüber Sie hiermit unterrichtet werden.

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wird die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 und des Entwurfs der zugehörigen Begründung mit dem Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wiederholt. Der von der Stadtvertretung der Stadt Dassow in der Sitzung am 07.11.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmt Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden wiederholt in der Zeit **vom 04. Januar 2024 bis 15. Februar 2024** im Internet unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> veröffentlicht.

---

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Menzendorf, Niendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg  
Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLA2E1WIS IBAN: DE47 1405 1000 0381 96  
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

# A M T S C H Ö N B E R G E R L A N D

## Der Amtsvorsteher

Zusätzlich liegen die Unterlagen wiederholt im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg während folgender Öffnungszeiten:

- Montag - Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Dienstag und Donnerstag: von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

sowie nach vorheriger Terminvereinbarung zu anderen Zeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Sie werden hiermit über die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Es kommt zu einer Überschneidung der Veröffentlichungsfristen. Zur Behebung eines Formfehlers ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Internet unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> eingestellt.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung in das Internet und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) zur Einsichtnahme für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Planunterlagen folgende Gutachten unter der Adresse <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> veröffentlicht sind und zum download bereitstehen.

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022
- Natura 2000-Vorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB): „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301), „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303), „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023
- Natura 2000-Vorprüfung für die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG): „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471), „Stepenitz-Poischower Mühlbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401), „Traveförde“ (DE 2031-401) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023

# A M T S C H Ö N B E R G E R L A N D

## Der Amtsvorsteher

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. Ihre Stellungnahme erbitten wir innerhalb von 6 Wochen elektronisch nach Erhalt dieses Schreibens an folgende Adresse: [s.plieth@schoenberger-land.de](mailto:s.plieth@schoenberger-land.de). Andernfalls geht die Stadt Dassow davon aus, dass Sie keine Belange geltend machen bzw. Anregungen oder Hinweise nicht geben.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



### Anlagen:

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus

- Planzeichnung-Teil A und dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Text-Teil B
- Begründung

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:
  - ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup>,
  - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
  - Räume für die Verwaltung,
  - Sozialräume,
  - Stellplätze.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Zur Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zulässig ist.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

**4. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der begleitend zur B 105 festgesetzten Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 105 sind offene Stellplätze im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ zulässig.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Anschluss an die Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 ist nur an den mit Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Stellen zulässig. Die nördliche Ein- und Ausfahrt dient nur der Anbindung von den Fahrtrichtungen aus Richtung Grevesmühlen bzw. in Richtung Lübeck. Die südliche Ein- und Ausfahrt dient den Anbindungen uneingeschränkt in beide Richtungen.

Außerhalb der Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind Zufahrtsverbote festgesetzt. In den mit Zufahrtsverboten festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

**II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)**

**1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernellrose (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).

1.2 Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

**2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ersetzen.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** **(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

#### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** **(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

##### **1.1 DÄCHER**

Die Dachflächen des Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt als Gründach in Kombination mit PV-Anlagen herzustellen. Dachflächen des Gebäudes sind mit einer Höhe über 6,00 m über Bezugspunkt ausschließlich als Gründach herzustellen.

#### **2. WERBEANLAGEN** **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)**

Werbeanlagen am Gebäude oder freistehende Werbeanlagen sind ohne wechselndes oder flimmerndes Licht bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der B 105 ist auszuschließen.

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

#### **1. DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMÄLE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### **V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

#### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg –

Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

## **3. GRUNDWASSERSCHUTZ**

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

## **4. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

## **6. ARTENSCHUTZ**

### Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen ist bzw. Maßnahmen in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

#### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen.

#### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

### **7. ABRISSARBEITEN**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE\_2031-471) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Traveförde (DE\_2031-401) sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE\_2031-301) ist der Abriss des Bestandsgebäudes außerhalb des Zeitraumes von Oktober bis April vorgesehen.

Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Der Abriss ist vor Oktober 2024 vorgesehen.

### **8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

## **9. WALDBELANGE**

Ursprünglich als flächenhafte Anpflanzung westlich des Penny-Marktes erfolgte Pflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen werden mittlerweile als Wald beurteilt. Die westliche Baukante für Abbruch und Neubau sind lageidentisch. Die Stadt Dassow hat die forstrechtliche Zustimmung zum Vorhaben mit der Stellungnahme der Forst vom 6. Februar 2023 erhalten. Die zuständige Forstbehörde Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Grevesmühlen, hat das forstrechtliche Einvernehmen hergestellt. Das Vorhaben ist somit mit den Anforderungen der Forst und des Waldes vereinbar.

## **10. AUSGLEICHS- UND ERSATZERFORDERNISSE**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit 764 qm EFÄ ermittelt. Der Eingriff soll durch eine geeignete Maßnahme im Gemeindegebiet der Stadt Dassow oder durch den Erwerb von Ökopunkten eines Ökokontos aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und alternativ aus der Landschaftszone „Hohenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht werden.

## **11. LAGENETZ DES VERMESSUNGWESENS**

Aufnahme- und Sicherungspunkte sind dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wiederherstellen zu lassen.

## **12. ALTLASTEN**

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens für den Standort nicht mitgeteilt.

## **13. KÜSTENSCHUTZ/ GEWÄSSERSCHUTZ**

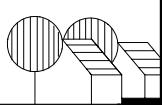
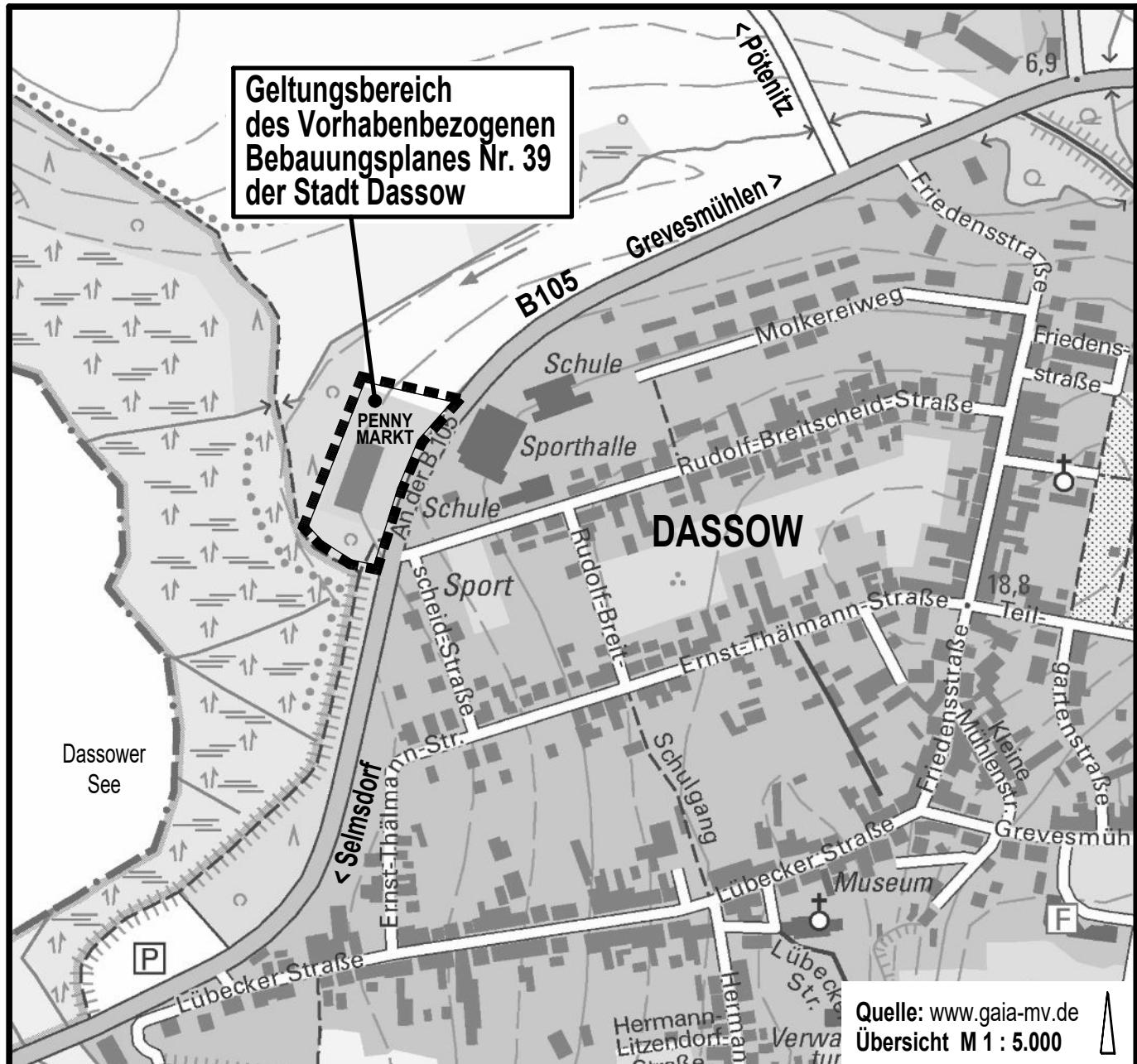
Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich in einer ausreichenden Höhe befindet, um langfristig vor marinen Überflutungen geschützt zu sein. Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Stellungnahme aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt.

# SATZUNG

## ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39

### DER STADT DASSOW

#### NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 07. November 2023

**ENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiete	SO NV
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (NV - Nahversorgung) § 11 Abs. 2 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,80
Bauweise	a
maximale Gebäudehöhe	siehe Planzeichnung

## TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

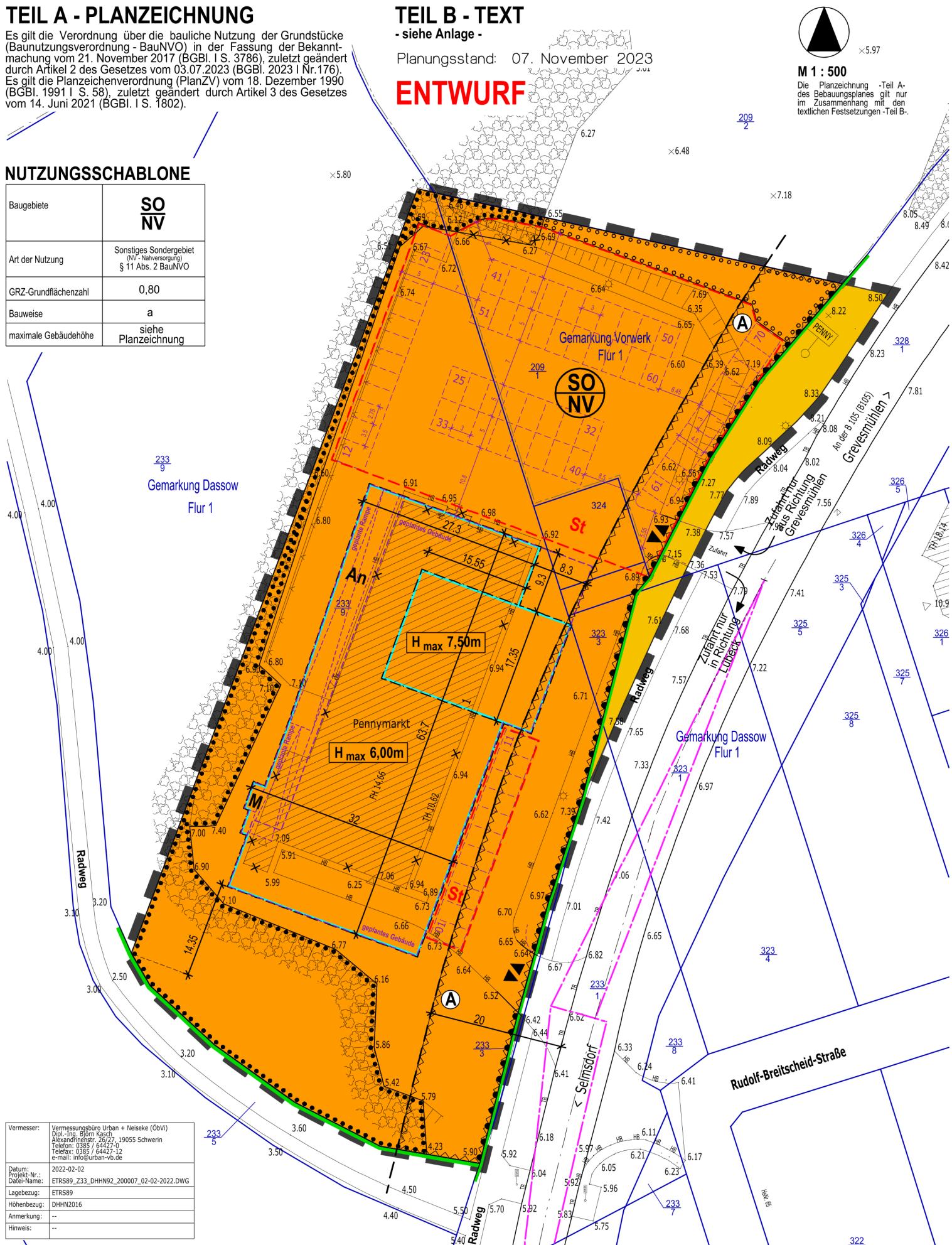
Planungsstand: 07. November 2023

## ENTWURF



M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Vermesser:	Vermessungsbüro Urban + Neiseke (ÖBV) Dir. Ing. Björn Kasch Alexandrinenstrasse 27, 19055 Schwerin Telefon: 0385 / 64427-12 Telefax: 0385 / 64427-12 e-mail: info@urban-vb.de
Datum:	2022-02-02
Projekt-Nr.:	ETRS89_Z3_DHHN92_200007_02-02-2022.DWG
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN2016
Anmerkung:	--
Hinweis:	--

## SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

## **VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

Planungsstand: 07. November 2023

# ENTWURF

209/2

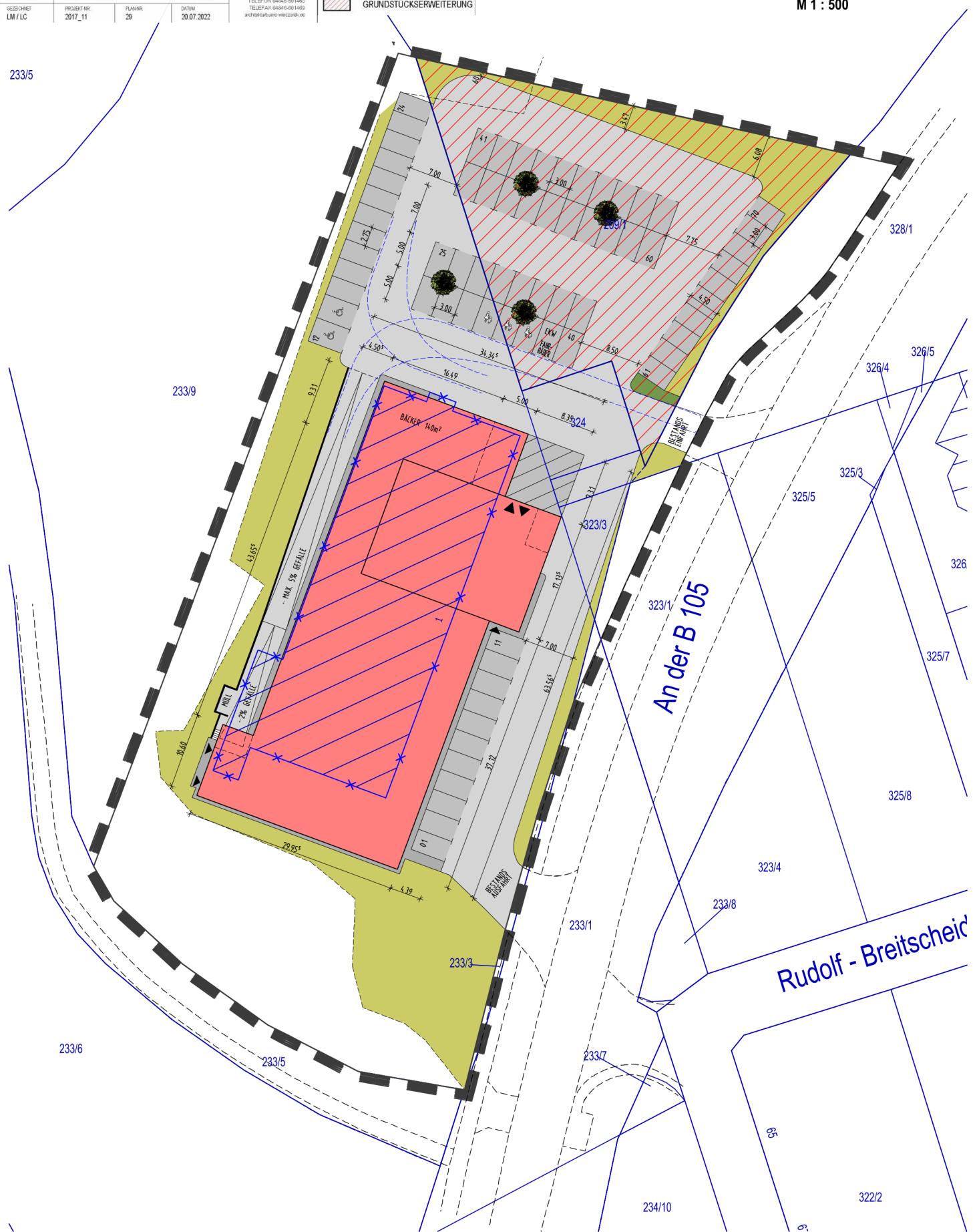


M 1 : 500

VERBAU- UND ERG			
PROJEKT:	NEUBAU PENNYMARKT		
BAUORT:	RUDOLF-BREITSEISCH-STR. 1		
BAUHERR:	PM DASSOW VERWALTUNG GMBH		
	RAHLSTEDTER STRAÙE 32A	22149 HAMBURG	
DARSTELLUNG:	LAGEPLAN	M 1:500	
GEZOCHNET	PROJEKT-NR.	PLAÑNR.	DAUM
LIM / LMC	2017. 11	29	20.07.2022

LEGENDE:

- ABRUCH**
- NEUE GRENZE**
- NEUBAU**
- GRUNDSTÜCKSERWEITERUNG**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

### Planzeichen

### Erläuterungen

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



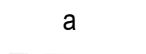
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
- Nahversorgung

GRZ 0,80  
 $H_{\max} 7,50m$

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
Abweichende Bauweise  
Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§ 22 Abs. 4 BauNVO und  
§ 23 BauNVO



### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche



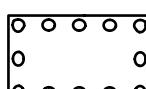
Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrt

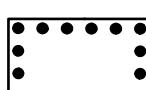


### ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen  
- Stellplätze (St)

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
§ 9 Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow

§ 9 Abs. 7 BauGB

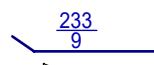
## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Anbauverbotszone, hier: 20,00 m

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.  
§ 31 Abs. 1 StrWG M-V

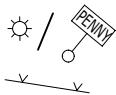
### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 233  
9

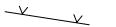
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandenes Gebäude



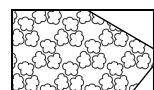
vorhandene Leuchte / Beschilderung



vorhandener Zaun



vorhandene Böschung



vorhandene Gehölze

6.64

8

Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016

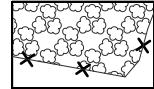
Bemaßung in Metern



Sichtdreideck



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude



künftig entfallende Darstellung, z.B. Gehölze



geplante Stellplätze

geplantes Gebäude mit Rampe

- An = Anlieferungszone

- M = Müllsammelanlage

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 ist vom ..... bis einschließlich ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger Land in Schönberg, Dassower Straße 4 erfolgt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt am ..... ortsüblich erfolgt.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
7. Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) inkl. der örtlichen Bauvorschriften, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> und im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) veröffentlicht. Zusätzlich lagen die vorgenannten Unterlagen im Amt Schönberger Land in Schönberg, Dassower Straße 4, während der angegebenen Zeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass während der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können (per Email, per Post, per Fax, zur Niederschrift); welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und mit ausgelegt werden; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt am .....; zusätzlich wurde der Inhalt der Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind per Email am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am ..... und am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....

(Stempel)

.....  
Unterschrift

11. Die Stadtvertretung hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) inkl. der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am ..... als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) inkl. der örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

13. Der Beschluss über die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung mit Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 214, 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den .....  
(Siegel) ..... Bürgermeisterin

## SATZUNG

### DER STADT DASSOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT) GEMÄSS § 10 BauGB IN VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

# BEGRÜNDUNG

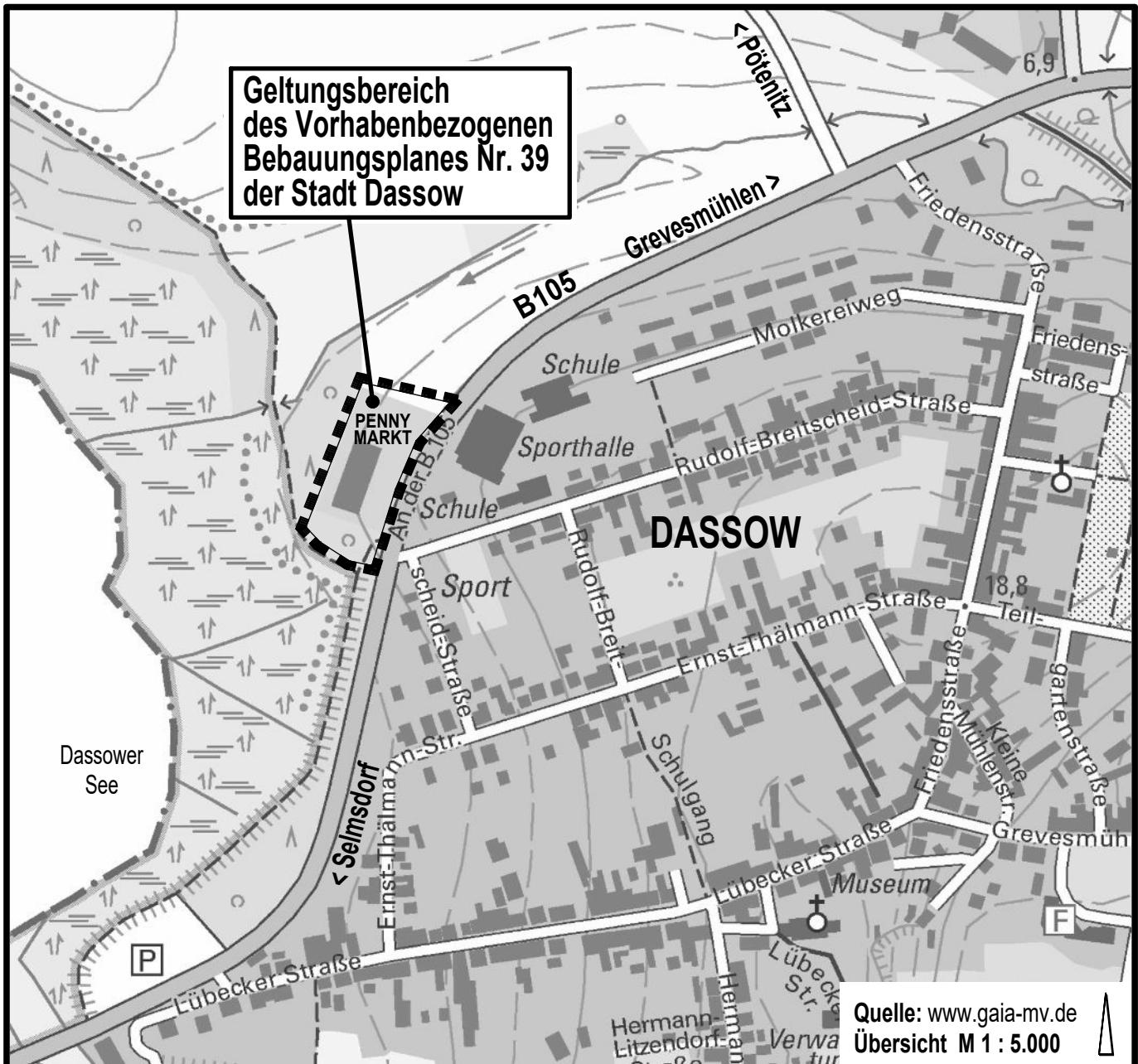
## ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39

### DER STADT DASSOW

### NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT

### WESTLICH DER B 105

### (AM BISHERIGEN STANDORT)



# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt  
Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen  
Standort)**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>7</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>		<b>7</b>
1.1 Planungsanlass		7
1.2 Erforderlichkeit der Planung		7
1.3 Lage und Größe des Plangeltungsgebietes		8
1.4 Plangrundlage		8
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes		9
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen		9
<b>2. Planverfahren</b>		<b>10</b>
2.1 Planverfahren		10
2.2 Verfahrensdurchführung		10
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>		<b>10</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm		10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm		10
3.3 Flächennutzungsplan		13
3.4 Landschaftsplan		14
<b>4. Beschreibung des Plangebietes</b>		<b>14</b>
<b>5. Planungsziele und Planungsalternativen</b>		<b>14</b>
5.1 Planungsziele		14
5.2 Städtebauliches Konzept		15
5.3 Planungsalternativen		15
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>		<b>16</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen		16
6.1.1 Art der baulichen Nutzung		16
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung		16
6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche		17
6.1.4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung		17
6.1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		17
6.2 Grünordnerische Festsetzungen		18

6.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
6.2.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	18
6.3	Örtliche Bauvorschriften	19
6.3.1	Dächer	19
6.3.2	Werbeanlagen	19
6.4	Flächenbilanz	19
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
10.1	Trinkwasserversorgung	20
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	21
10.3	Niederschlagswasserbeseitigung	21
10.4	Gewässerschutz	22
10.5	Brandschutz/ Löschwasser	22
10.6	Energieversorgung	23
10.7	Gasversorgung	23
10.8	Telekommunikation	24
10.9	Abfallentsorgung	24
10.10	E-Tankstellen	24
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
11.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	24
11.2	Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung	24
11.3	Verkehrliche Auswirkungen	25
11.4	Auswirkungen auf die Umwelt	25
11.5	Kosten	25
11.6	Realisierung des Bebauungsplanes	25
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>25</b>
12.1	Nachrichtliche Übernahmen	25
12.1.1	Denkmalschutz - Bodendenkmale	25
12.2	Hinweise und Empfehlungen	26
12.2.1	Bodenschutz	26
12.2.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	26
12.2.3	Grundwasserschutz	26
12.2.4	Munitionsfunde	27
12.2.5	Ver- und Entsorgungsleitungen	27
12.2.6	Artenschutz	27
12.2.7	Abrissarbeiten	28
12.2.8	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	28
12.2.9	Waldbelange	28

12.2.10	Ausgleich- und Ersatzbelange	29
12.2.11	Lagenetz des Vermessungswesens	29
12.2.12	Altlasten	29
12.2.13	Küstenschutz/Gewässerschutz	29

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>30</b>
1.	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>30</b>
2.	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>30</b>
3.	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>30</b>
4.	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>30</b>
4.1	Fachgesetze	30
4.2	Fachpläne	32
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	32
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	32
4.2.3	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	33
4.2.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	34
4.2.5	Flächennutzungsplan	34
4.2.6	Landschaftsplan	34
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	35
5.	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>54</b>
6.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>56</b>
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	56
6.2	Bewertungsmethodik	57
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basiszenario)	57
6.3.1	Schutzwert Tiere	57
6.3.2	Schutzwert Pflanzen und biologische Vielfalt	59
6.3.3	Schutzwert Fläche	60
6.3.4	Schutzwert Boden	60
6.3.5	Schutzwert Wasser	61
6.3.6	Schutzwert Luft und Schutzwert Klima	62
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzwerten Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	62
6.3.8	Schutzwert Landschaft/ Landschaftsbild	64
6.3.9	Schutzwert Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	65
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	65
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	65
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	65
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	65
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzwert Fläche	66

6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	67
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	68
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima	69
6.5.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	70
6.5.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	71
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	72
6.5.9	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	73
6.5.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	73
6.5.11	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	74
6.5.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	74
6.5.13	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	74
6.5.14	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	74
6.5.15	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	75
6.5.16	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	75
6.5.17	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	75
6.5.18	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	75
6.5.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	75
<b>7.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>75</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>77</b>
8.1	Gesetzliche Grundlagen	77
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	78
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	79
8.3.1	Ermittlung des Biotopwertes	79
8.3.2	Ermittlung des Lagefaktors	81
8.3.3	Berechnung des Eingriffsfächenequivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	82
8.3.4	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	84
8.3.5	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	84
8.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	85
8.5	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	86
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>87</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	87
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	88
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	88
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>88</b>

<b>11. Zusätzliche Angaben</b>	<b>89</b>
11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	89
11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	90
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	91
11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	93

<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>95</b>
1. <b>Beschluss über die Begründung</b>		95
2. <b>Arbeitsvermerke</b>		95

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39		8
Abb. 2: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Planstand Entwurf)		34
Abb. 3: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)		36
Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)		41
Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)		44
Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete (LSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)		45
Abb. 7: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)		51
Abb. 8: Beschreibung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot) bezogen auf vorherige Abbildung		51
Abb. 9: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotoptyp (Bestand; Aufnahmen 2017)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet		52
Abb. 10: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotoptypen/ Arten und Lebensraumpotential (Bewertung)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet		53
Abb. 11: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)		54
Abb. 12: Lage der Kopfweide (Luftbild auf dem Lageplan)		60
Abb. 13: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Luftbild		77
Abb. 14: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Luftbild		79
Abb. 15: Bestandskarte mit Eingriffsbereich und Wirkzonen		82
Abb. 16: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan		96
Abb. 17: Vorhaben - Grundrissgestaltung		97
Abb. 18: Vorhaben - Schnittdarstellung		98

Abb. 19: Vorhaben - Ansichten	99
Abb. 20: Bestandsgebäude - Schnittdarstellung	100

**Teil 1** Städtebaulicher Teil

## **1. Planungsgegenstand**

## 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg im Nordwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Die Stadt Dassow stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B105 (am bisherigen Standort) auf der Grundlage des Antrages der Antragsteller auf. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Parallel wird das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow fortgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für den Einzelhandel formuliert.

Die Stadt Dassow berücksichtigt die Entwicklungsabsichten des Penny Marktes am bisherigen Standort. Der Vorhabenträger für den Standort des Penny Einkaufsmarktes an der Umgehungsstraße im Zuge der B 105 im westlichen Stadtbereich hat seine Entwicklungsziele und Absichten bekundet. Anstelle der bisherigen Außenbereichsfläche im Flächennutzungsplan ist die Darstellung des Sondergebietes vorgesehen. Daneben sieht die Stadt Dassow auch weitergehend Zielsetzungen für die Ergänzung des bestehenden Einkaufsmarktes von Norma im Osten des Stadtgebietes. Hier ist im Einzelhandelskonzept die Reservefläche für einen Vollsortimenter vorgesehen.

Die Stadt Dassow hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die Stadt Dassow verfügt über den Einzelhandelsstandort Penny an der B 105. Der Penny Markt wird seit den 1990iger Jahren betrieben. Die Stadt Dassow verfügt über den Einzelhandelsstandort für den Penny an der B 105. Der Penny Markt wird auf der Grundlage der Baugenehmigung seit den 1990iger Jahren am bisherigen Standort betrieben.

Es besteht das Ziel, den Penny Markt an die heutigen bedarfsgerechten Anforderungen zur Versorgung anzupassen und den Penny Markt entsprechend heutigen Käufer- und Kundenverhaltens zu erneuern. Es ist das Ziel, den Penny Markt auch unter energetischen Gesichtspunkten neu zu gestalten. Die baulichen Anforderungen an die heutige bedarfsgerechte Entwicklung sind zu berücksichtigen. Im Vorfeld fanden bereits Abstimmungen zur Verkehrsanbindung statt. Die abschließende Regelung erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

## **1.2 Erforderlichkeit der Planung**

Die Stadt Dassow schafft mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) die planungsrechtliche Grundlage für eine Vergrößerung des Discounters. Die Neuerrichtung des Discounters ist erforderlich, weil der in den 1990er-Jahren errichtete Penny Markt nicht mehr die heutigen Anforderungen für die

bedarfsgerechte Versorgung erfüllt. Zudem besteht bisher keine planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung eines den heutigen Anforderungen entsprechenden Einkaufsmarktes. Als Voraussetzung für den Ersatzneubau wird die planungsrechtliche Grundlage mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 geschaffen.

### 1.3 Lage und Größe des Plangeltungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der B 105 (am bisherigen Standort). Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die B 105,
- im Süden und  
im Westen: durch den vorhandenen Geh- und Radweg bzw.  
Gehölzflächen am Geh- und Radweg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 8.005 m<sup>2</sup>.

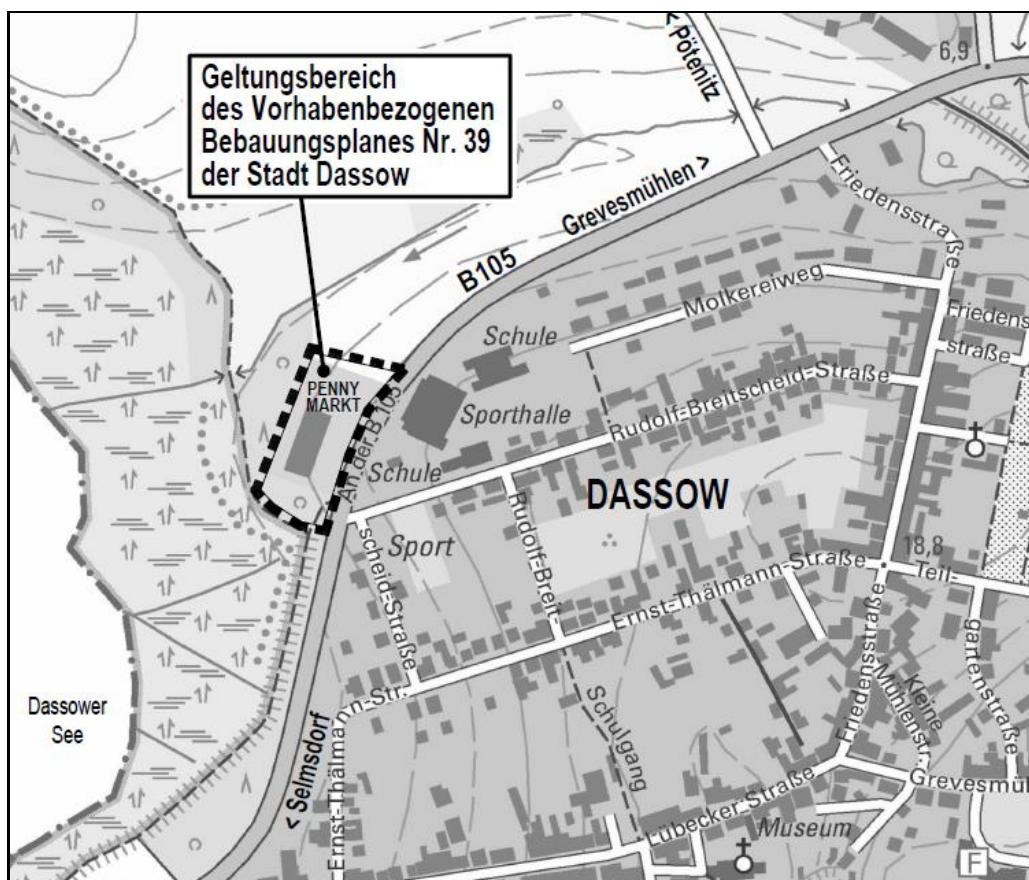


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39

### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016 und dem Lagebezug ETRS89, erstellt durch das Vermessungsbüro Urban und Neiseke, Schwerin, mit Stand vom 2022-02-02.

## **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, der
- Verfahrensübersicht und dem
- Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

## **1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl- I S.2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.10.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Planverfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

### **2.2 Verfahrensdurchführung**

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat sich die Stadt Dassow für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 entschieden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 gefasst.

Die Stadt Dassow hat frühzeitig die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit den städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vom 22.12.2021 mit dem Bewertungsergebnis vor, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Darüber hinaus wurden bereits Abstimmungen mit den maßgeblichen Behörden und TÖB durchgeführt:

- mit dem Straßenbauamt zur Regelung der verkehrlichen Anbindung,
- mit der Forstbehörde zur Vereinbarkeit mit den forstlichen Belangen.

## **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

### **3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden die Ziele und Grundsätze für die Region bestimmt.

Das Grundzentrum Dassow wird mit der Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung gestärkt und weiterentwickelt.

Die Stadt Dassow hat zu den beabsichtigten Planungszielen eine Planungsanzeige an die zuständigen Behörden und Stellen gerichtet. Entsprechend dem Bewertungsergebnis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 22.12.2021 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen nochmals bestätigt. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 22.12.2021 wird dieser Begründung als Bestandteil beigefügt.

## Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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



Amt Schönberger Land  
Für die Stadt Dassow  
z.Hd. Frau Watermann  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Bastrop  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-506-106/21  
Datum: 22.12.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),  
EM VIII 360

### **Landesplanerische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny westlich der B 105“ der Stadt Dassow**

Planungsanzeige gem. § 17 bzw. § 20 LPIG  
Ihr Schreiben vom: 21.07.2021 (Posteingang: 29.07.2021)  
Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Watermann,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilstudie des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

#### **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat die Planungsanzeige des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105“ bestehend aus einer Vorhabenbeschreibung, einer Übersichtskarte, die Begründung der Zielsetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow vorgelegen.

Planungsziel ist es, den seit den 1990iger Jahren bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounter an der B 105 am Standort neu zu errichten. Damit geht ein Verkaufsflächenzuwachs von

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

derzeit ca. 820 m<sup>2</sup> (780 m<sup>2</sup> Penny und 40 m<sup>2</sup> Backshop) auf ca. 1140 m<sup>2</sup> (1000 m<sup>2</sup> Penny und 140 m<sup>2</sup> Backshop) einher. Mit dem modernen Konzept soll der Markt an das heutige Käufer- und Kundenverhalten angepasst sowie energetisch neugestaltet werden. Für den Bereich des Einzelhandels ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar.

Das Vorhabengebiet wird bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs.2 BauGB zu entsprechen soll mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil 1), Änderungsbereich 21, die Fläche künftig als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt werden.

#### Raumordnerische Bewertung

Der Stadt Dassow wird gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden. Die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, zu denen auch die Stadt Dassow gehört, sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (vgl. Programmsätze 3.2.2 (2 und 3) RREP WM).

Mit Schreiben vom 30.10.2020, in Verbindung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planteil 1), wurde der Stadt Dassow mitgeteilt, dass gemäß Programmsatz 4.3.2 (5) Z LEP M-V 2016 zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln sind. Dieser langfristige Strategieplan, die Weiterentwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort sowie die künftige Sicherung des Einzelhandels für die Daseinsvorsorge, wurde für die Stadt erarbeitet.

Mit der vorgesehenen Flächenerweiterung des Penny-Marktes auf ca. 1140 m<sup>2</sup> Vfl. wird die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, so dass insbesondere das Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) 2016 als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Das Grundzentrum Dassow ist somit für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten prinzipiell geeignet.

Die Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt mit Backshop und Cafe mit insgesamt ca. 1140 m<sup>2</sup> Vfl.) sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Die Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass das Vorhaben keine nennenswerten Kaufkraftabflüsse aus dem Umland generieren wird und vorrangig der Versorgung des raumordnerischen Nahbereichs der Stadt Dassow dient. Die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Ortskern von Dassow nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann. Die Einschätzung erfolgt aufgrund der fehlenden Bedeutung und Entwicklungsmöglichkeit als Einzelhandelsstandort. Eine Beeinträchtigung liegt somit nicht vor. Das Vorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot gemäß Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V.

Bei der geplanten Sonderbaufläche für den Einzelhandel handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort außerhalb des Bogens der B 105. Die Versorgung erfolgt, auch fußläufig, gerade für das westliche Stadtgebiet. Der Standort stellt sich aus heutiger raumordnerischer und städtebaulicher Sicht nicht als ideal heraus. Aus diesem Grund und als Ergebnis eines Vor-Ort-Termins vom 24.09.2021 wurden fünf weitere Standorte im Stadtgebiet als Alternativen für den notwendigen Neubau untersucht. Die dabei verwendeten Kriterien wie die Nahversorgungsfunktion, die Anbindung an den ÖPNV, PKW-Erreichbarkeit, der Flächengröße und Verfügbarkeit stellen heraus, dass über den Bestandsstandort auch die zukünftige Nahversorgung des westlichen Stadtgebietes erfolgen soll. Dieser Einschätzung wird gefolgt. Das Vorhaben wird raumordnerisch, mit dem Hinweis auf die spezielle städtebauliche Situation der Stadt Dassow, mitgetragen.

#### **Bewertungsergebnis**

Das Vorhaben vB-Plan Nr.39 „Ersatz (Ersatzneubau) Penny Markt an der B105“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### **Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Johann Bastrop

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit seiner Stellungnahme vom 22.02.2023 die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weiterhin bestätigt und der Planung der Stadt Dassow zugestimmt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Stadt Dassow außerhalb des Bogens der Bundesstraße 105. Der Standort des Penny Marktes ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bzw. des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die aufgrund des vorhandenen Bestandes des Penny Marktes für den Ersatzneubau genutzt werden soll. Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Bedeutung für die Stadt Dassow wird dieser Ersatzneubau durch die Stadtvertretung/ durch die Stadt Dassow gewünscht.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die als Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Neubekanntmachung der Stadt Dassow dargestellt ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt (das Verfahren zur 1. Änderung der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird durchgeführt), um den Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Das Vorhaben ist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Neubekanntmachung der Stadt Dassow dargestellt. Die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde abgestimmt. Grundlage sind die eigenen Überlegungen der Stadt Dassow zur Einzelhandelsentwicklung und zur Versorgung der

Bevölkerung der Stadt Dassow sowie die gutachterlichen Nachweise in der Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow von 2021, Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet vom 08.11.2021 sowie eine Auswirkungsanalyse der CIMA vom Januar 2021 für die Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY. Letztere wurde durch das gesamtstädtische Konzept unterstellt und grundsätzlich überarbeitet. Siehe auch unter Teil 2 dieser Begründung – Umweltbericht.

### **3.4 Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Im Landschaftsplan werden die Zielsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Dassow befindet sich in Bearbeitung. Die Ergebnisse des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan werden berücksichtigt. Der Ersatzneubau des Penny Marktes verändert die Auswirkungen des vorhandenen Gebäudes auf die Umgebung nicht. Die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Zielen des Naturschutzes wird aus Sicht der Stadt Dassow weiterhin gesehen.

## **4. Beschreibung des Plangebietes**

Der Standort des Plangebietes befindet sich westlich der B 105. Es handelt sich um eine Nachnutzung am bisherigen Standort. Eine weitere Ausdehnung in westliche Richtung erfolgt nicht. Die vorhandene verkehrliche Anbindung soll auch weiterhin genutzt werden.

Die in der Umgebung vorhandene naturräumliche und landschaftliche Situation wird im Rahmen der Planaufstellung beachtet. Eine Bewertung der Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete wird durchgeführt. Die verkehrliche Anbindung ist über die Einbindung in die B 105 gesichert. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Einbindung in die vorhandenen Netze der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Realisierung des Planes ist aufgrund der geregelten Eigentumsverhältnisse gesichert.

## **5. Planungsziele und Planungsalternativen**

### **5.1 Planungsziele**

Planungsziel ist die Errichtung des Ersatzneubaus des Penny Marktes westlich der B105 (am bisherigen Standort).

In Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde eine „Auswirkungsanalyse PENNY-Erweiterung Dassow 2021“ durch „CIMA“ erstellt. Diese wird als Grundlage für die Bewertung genutzt.

Aus Sicht der Stadt Dassow ist der Penny Markt geeignet, insbesondere die Versorgung des westlichen Stadtbereiches stadtnah zu erfüllen.

Die Planungsziele bestehen im Folgenden:

- Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes am Standort des bisherigen Penny Marktes.
- Die Verkaufsfläche ist mit 1.140 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> Penny zzgl. 140 m<sup>2</sup> Backshop) vorgesehen.

- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen für eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die Planbereichsgrenzen sind sowohl dem Plankonzept als auch dem Übersichtsplan zu entnehmen.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept spiegelt sich im Vorhaben- und Erschließungsplan wieder.

## 5.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen wurden durch die Stadt Dassow im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung der Neubekanntmachung überprüft. Zunächst ging es der Stadt Dassow insbesondere darum, innerhalb des Stadtgebietes den geeigneten Standort für einen Nahversorger zu überprüfen, um die Planungsabsichten für den Penny Markt weiter fortzuführen. Im Ergebnis wurde aus Sicht der Nahversorgungsaufgaben des Grundzentrums Stadt Dassow der Standort des bisherigen Penny Marktes als am ehesten und am besten geeignet für die Aufgaben der Nahversorgung im Stadtgebiet gesehen; hier natürlich für den westlichen Bereich des Stadtgebietes.

Planungsalternativen für das Plangebiet selbst wurden insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Anbindung untersucht. Eine veränderte und ergänzende verkehrliche Anbindung im Norden des Plangebietes ist nicht zielführend. Dies wurde im Rahmen der Abstimmungen durch das Straßenbauamt Schwerin bestätigt.

Die Optimierung der Grundstücksflächen ist das Ziel, um zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu vermeiden. Die Grundstücksflächen sollten zunächst in westliche Richtung, zum Dassower See hin, unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse ausgenutzt werden. Dem stehen jedoch Belange der Forst soweit entgegen, dass die bisherige Baukante auch die zukünftige Baukante sein muss. Insofern wurden Planungsalternativen in nördliche oder südliche Richtung untersucht. Unter Berücksichtigung der südlich gelegenen Flächen für den Radfernweg E9 wurden Flächen im Norden favorisiert. Hier kommt es zu einer geringfügigen Erweiterung des Plangebietes. Die ursprüngliche Zielsetzung, möglichst keine Erweiterung der Grundstücksflächen zu realisieren, wurde somit überwiegend beachtet. Eine Erweiterung und Ergänzung von überbauten Flächen in Richtung Bundesstraße ist ausgeschlossen.

Mit den Optimierungen des Plankonzeptes wird auch eine Einbindung des Plangebietes in nördliche Richtung in das landschaftliche Gefüge verbessert. Hier werden im Grunde Flächen für Anpflanzungen vorgesehen, die einen weichen Übergang in die offene Landschaft sichern und das Grundstück gegenüber der offenen Landschaft abschirmen. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m<sup>2</sup>,
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
- Räume für die Verwaltung,
- Sozialräume,
- Stellplätze.

Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Durch die Festsetzungen wird der Standort des Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ gesichert. Die Verkaufsfläche wird unter Berücksichtigung der Standortanforderungen und des Nahversorgungsbedarfs mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Andere Anlagen und Einrichtungen als diejenigen der Nahversorgung sind an diesem Standort aus Sicht der Stadt Dassow nicht gewünscht. Insofern ergibt sich auch, dass nur solche Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck entsprechen.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung des Baukonzeptes stufenartig vorgesehen. Zur Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zulässig ist.

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird Einfluss auf die Bewahrung des Landschaftsbildes genommen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an regenerative Energien werden hier Überschreitungen der Höhe in den technisch erforderlichen Maß als Möglichkeit und Zulässigkeit eingeräumt.

Die Höhenbegrenzung für Werbeanlagen dienen der Bewahrung des Landschaftsbildes und werden auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffen.

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

Für das Plangebiet werden die Baugrenzen auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Damit wird der Standort des Marktes maßgeblich gesichert. Zusätzliche Überbauungen für Stellplätze werden gesondert umgrenzt. Weitergehende Festlegung sind aus Sicht der Stadt Dassow nicht erforderlich. Auch Werbeanlagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Selbstredend ist eine Vereinbarung mit sonstig zu beachtenden Belangen, wie zum Beispiel Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, weil der Baukörper länger als 50 m ist.

### **6.1.4 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der begleitend zur B 105 festgesetzten Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 105 sind offene Stellplätze im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ zulässig.

Im Planverfahren wurde die Zulässigkeit für die Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone geregelt. Die zustimmende Stellungnahme des Straßenbauamtes liegt vor.

### **6.1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Anschluss an die Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 ist nur an den mit Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Stellen zulässig. Die nördliche Ein- und Ausfahrt dient nur der Anbindung von den Fahrtrichtungen aus Richtung Grevesmühlen bzw. in Richtung Lübeck. Die südliche Ein- und Ausfahrt dient den Anbindungen uneingeschränkt in beide Richtungen.

Außerhalb der Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind Zufahrtsverbote festgesetzt. In den mit Zufahrtsverboten festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen zur Ein- und Ausfahrt ist dies geregelt. Insbesondere in Bezug auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes ist hier darzustellen, dass die Ein- und Ausfahrten nicht uneingeschränkt genutzt werden können. Für die nördliche Ein- und Ausfahrt werden

Einschränkungen getroffen. Für die südliche Ein- und Ausfahrt bestehen wie bisher keine Einschränkungen für die Nutzung. Ansonsten werden Zufahrtsverbote festgesetzt, dass nur die beiden Bereiche der Ein- und Ausfahrten genutzt werden können.

## **6.2 Grünordnerische Festsetzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)**

### **6.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenbüschel (*Euonymus europaeus*), Bibernellrose (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).

Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen werden getroffen, um den weichen Übergang des Baugebietes in die offene Landschaft zu sichern. Darüber hinaus soll eine Gliederung der Stellplatzflächen erfolgen. Hierfür sind Einzelbäume zur Gliederung der Stellplatzflächen anzupflanzen. Damit soll eine Überschirmung und Verschattung der Stellplätze ermöglicht werden.

### **6.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ersetzen.

Die Erhaltungsgebote werden für die am westlichen sowie am nordwestlichen und südwestlichen Rand enthaltenen Gehölzbestände festgesetzt, um diese dauerhaft zu sichern.

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

#### **6.3.1 Dächer**

Die Dachflächen des Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt als Gründach in Kombination mit PV-Anlagen herzustellen. Dachflächen des Gebäudes sind mit einer Höhe über 6,00 m über Bezugspunkt ausschließlich als Gründach herzustellen.

Die Festsetzungen werden getroffen, um regenerative Energien zu fördern. Die Verwendung von PV-Anlagen ist mittlerweile üblich bei der Bedachung von Einzelhandelsmärkten. Im Zusammenhang mit der Lage des Gebietes wird für die höheren Gebäudeteile jedoch von PV-Anlagen abgesehen. Es handelt sich hier um eine untergeordnete Fläche, die eine maximale Höhe von 7,50 m haben darf. Diese Flächen sind für Photovoltaik nicht vorzusehen, sondern als begrünte Dachfläche auszubilden.

#### **6.3.2 Werbeanlagen**

**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)**

Werbeanlagen am Gebäude oder freistehende Werbeanlagen sind ohne wechselndes oder flimmerndes Licht bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der B 105 ist auszuschließen.

Durch diese Festsetzungen wird gesichert, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigt wird. Neben Blendwirkung sind unruhige Lichteffekte, die durch wechselndes oder flimmerndes Licht entstehen können, auszuschließen.

### **6.4 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) beträgt ca. 0,8 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

für das sonstige Sondergebiet Nahversorgung	0,76 ha
für die Straßenverkehrsfläche der B 105	0,04 ha

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine zweifache Anbindung an die B 105. Die nördliche Anbindung ist eine richtungsbezogene Anbindung der Fahrtrichtung Grevesmühlen-Lübeck. Die Zufahrt zum Markt ist nur aus nördlicher Richtung möglich. Die Ausfahrt vom Markt an dieser Anbindung ist nur in südliche Richtung in Richtung Lübeck möglich. Die südliche Anbindung lässt die Ein- und Ausfahrt jeweils in beide Fahrtrichtungen zu. Die Ein- und Ausfahrt ist so geregelt, dass Einfahrten sowohl aus Richtung Grevesmühlen als auch aus Richtung Lübeck und Ausfahrten sowohl in Richtung Grevesmühlen als auch in Richtung Lübeck zulässig sind. Dies wurde mit dem Straßenbauamt im Rahmen der Planvorbereitung und im Stellungnahmeverfahren abgestimmt.

Die Einbindung in das örtliche Fuß- und Radwegenetz ist gegeben.

## **8. Immissionsschutz**

Aus Sicht der Stadt Dassow ergeben sich keine veränderten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

## **9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zur Bewertung der Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde der Artenschutzfachbericht erstellt. Auswirkungen auf die Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien werden bewertet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Siehe hierzu den Umweltbericht.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Mit den Ver- und Entsorgern wurden die Abstimmungen zur Vorbereitung des Vorhabens geführt. Der Ersatzneubau wird entsprechend vorbereitet. Von den Ver- und Entsorgern wurden Plandokumentationen beigebracht, die der Verfahrensdokumentation beigefügt werden. Dies betrifft unter anderem die Lagepläne zum Bestand Trinkwasser und zum Bestand Schmutzwasser des Zweckverbandes (ZVG), Lagepläne seitens der Telekom, Lagepläne der E.DIS.

### **10.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Der Trinkwasserhausanschluss ist auf dem Grundstück bereits vorgestreckt worden, sollte dieser für das geplante Vorhaben nicht ausreichen, wird ein neuer Hausanschluss verlegt. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Der Zweckverbund hat in seiner Stellungnahme am 17.02.2023 mitgeteilt, dass die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser grundsätzlich gewährleistet ist. Ein Anschluss zur Versorgung des Grundstückes mit Trinkwasser ist betriebsfertig vorhanden. Vor Beginn der Abrissarbeiten ist der vorhandene Trinkwasserhausanschluss auf Antragstellung des Grundstückseigentümers vorübergehend außer Betrieb zu nehmen. Alternativ kann der vorhandene Anschluss einige Meter zurückgebaut und zur Bauwasserentnahme genutzt werden. Vor Beginn der Maßnahme ist der tatsächliche Verlauf der Hausanschlussleitung auf dem Grundstück mittels Suchschachtung festzustellen. Zur Versorgung des Ersatzneubaus mit

Trinkwasser ist der Anschluss unter Berücksichtigung des u.U. höheren Bedarfs durch den Grundstückseigentümer beim Zweckverband (ZVG) zu beantragen.

Der Bau und die Nutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen einer Genehmigung.

Die Leitungspläne des Zweckverbandes werden der Verfahrensdokumentation beigefügt.

## **10.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des ZVG eingebunden. Die erforderlichen Anschluss Höhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZVG zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung hat am 17.02.2023 mitgeteilt, dass ein Grundstücksanschluss zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers betriebsfertig vorhanden ist. Die Entsorgung erfolgt mittels eines Abwasserpumpwerks über eine Abwasserdruckrohrleitung in den Freigefällekanal in der Rudolf-Breitseheid-Straße. Übergabepunkt und Leistungsgrenze des ZVG ist die Grundstücksgrenze. Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle). Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.

Die Leitungspläne werden der Verfahrensdokumentation beigefügt.

## **10.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet der Stadt Dassow obliegt dem Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Der Penny Markt wird am vorhandenen Standort bereits betrieben.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hatte der ZVG mitgeteilt, dass die ortsnahe Versickerung zu bevorzugen ist. Da jedoch durch das Bodengutachten der Nachweis erbracht ist, dass keine versickerungsfähigen Böden vorhanden sind, ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Dies erfolgt nicht über den vorhandenen Niederschlagskanal des ZVG. Hierfür wird der vorhandene Kanal in den „Dassower Mühlenbach“ genutzt. Ein verändertes Konzept für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Die Ableitung in den „Dassower Mühlenbach“ ist weiterhin vorgesehen.

Der Wasser- und Bodenverband hat im Stellungnahmeverfahren mitgeteilt, dass eine Weiternutzung der Einleitung des Einzelhandelsbetriebes in den „Dassower Mühlenbach“ weiterhin möglich ist und befürwortet wird. Der

vorhandene Ablauf in den „Dassower Mühlenbach“, der sich westlich des Marktes befindet, soll weiterhin genutzt werden. Ein Regenwasserkontrollschatz ist vorhanden. Das Entwässerungskonzept wurde der unteren Wasserbehörde durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Hierzu gehören der Lageplan der Entwässerung, die immissionsbezogene Bewertung und Auslegung von Regenwasserbehandlungsanlagen nach DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 für die Einleitung von Niederschlagswasser aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer. Die untere Wasserbehörde hat in ihrer Mitteilung vom 04.09.2023 bekannt gegeben, dass bei Umsetzung der eingereichten Unterlagen die wasserrechtlichen Bestimmungen erfüllt sind. Die positive Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (UWB) wurde bei einer erneuten Beteiligung am Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der zur Bewertung eingereichten Unterlagen in Aussicht gestellt.

#### **10.4 Gewässerschutz**

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

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

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

#### **10.5 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Brandschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können. Über das vorhandene Trinkwassernetz soll der Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

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

Die Löschwasserbereitstellung ist gesichert. Hierzu liegt die Stellungnahme des Amtes Schönberger Land als auch des Zweckverbandes für Wasserversorgung

und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen vor. In der Rudolf-Breitscheid-Straße ist ein Hydrant (19021-5000) vorhanden, der für Löschwasserzwecke zur Verfügung steht. Dieser bringt bei Einzelentnahme mehr als 96 m<sup>3</sup>/h. Im Rahmen des Konzeptes wurde mitgeteilt, dass noch ein weiterer Hydrant vorhanden ist, der kein Vertragshydrant ist und noch einige Meter (50 m) näher am Penny Markt liegt. Hierzu können noch ergänzend Regelungen zur Löschwasseraufbereitung erfolgen. Ggf. ist dieser Hydrant als Vertragshydrant aufzunehmen. Die Bereitstellung von Löschwasser kann somit als gesichert angesehen werden. Durch einen weiteren Vertragshydranten kann die Löschwasseraufbereitung noch optimiert werden.

Sofern sich weiterer Bedarf im Rahmen der Objektplanung ergibt, ist dieser durch den Vorhabenträger zur Löschwassersicherung der Objektversorgung zu übernehmen. Der Grundschutz zur Löschwasseraufbereitung kann als gesichert angesehen werden.

## **10.6 Energieversorgung**

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Abstimmung ist auf der Grundlage der Bauantragsunterlage konkret vorzunehmen. Die bekannt gegebenen Leitungsverläufe sind zu dokumentieren.

Die Stadt Dassow wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.DIS AG vorhanden. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Die Abstandsanforderungen sind aufgrund der konkreten Bauantragsunterlage abzustimmen und zu bestätigen.

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. Umverlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **10.7 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets durch die Trave Netz GmbH. Ein Gasanschluss wird nach den derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers nicht benötigt.

Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

## **10.8 Telekommunikation**

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Grundsätzlich ist die Versorgung möglich. Die Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Anforderungen der Telekom im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Der Verfahrensdokumentation werden der Lageplan, die Kabelschutzanweisung und Info-Flyer beigefügt.

## **10.9 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Durch den Abfallwirtschaftsbetrieb wurde darauf hingewiesen, dass eine gefahrenfreie Müllentsorgung zu sichern ist. Die Stadt Dassow stellt klar, dass im Pan die Müllsammelanlage dargestellt ist. Die geordnete Abfuhr des anfallenden Mülls ist unabhängig davon im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Die Anforderungen der einschlägigen UVV für die Abfallentsorgung sind zu beachten. Ggf. ist ein Standort für die Abfuhr so zu wählen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Für den Abfuhrtag sind ggf. Regelungen für den Marktbetreiber vorzusehen, um die Abfallbehälter bereitzustellen. Die Befahrung durch den Grundstückseigentümer wird entsprechend gestattet. In der Gestattung ist darauf einzugehen, dass eine Haftungsfreistellung abgegeben wird, welche dem Abfallwirtschaftsbetrieb und die von ihm mit der Abfallentsorgung beauftragten Unternehmen von solchen Schäden freistellt, die im Zuge der Abfallentsorgung am Grundstück entstanden sind (zum Beispiel Auftreten von Fahrbahnabsenkungen durch das Fahrzeuggewicht).

## **10.10 E-Tankstellen**

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens sind die Anforderungen an die E-Mobilität und die Bereitstellung von E-Tankstellen zu prüfen und zu berücksichtigen. Durch die Stadt Dassow sind entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag vorgesehen. Die Standorte und die Realisierung und Umsetzung von Elektroladestationen sind im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

# **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

## **11.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung**

Für die Sicherung der Nahversorgungsfunktion ist die Neuerrichtung des Penny Marktes wesentliche Voraussetzung; insbesondere zur Versorgung des westlichen Bereiches der Stadt Dassow.

## **11.2 Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung**

Neben der Funktion als Nahversorger ist der Penny Markt gleichzeitig auch Arbeitgeber. Durch den Ersatzbau und die gleichzeitige Vergrößerung wird primär sichergestellt, dass der Penny Markt auch zukünftig im Wettbewerb mit vergleichbaren Märkten in der Umgebung einen attraktiven Standort in Dassow

zur Verfügung hat und somit die Arbeitsplätze langfristig gesichert werden können. Sekundäre Folge ist durch die Stärkung des Grundzentrums auch ein positiver Impuls auf die ökonomische Entwicklung.

### **11.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Einbindung in das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt wie bisher. Somit sind keine Auswirkungen damit verbunden.

### **11.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht, Teil 2 der Begründung bewertet und dargestellt.

### **11.5 Kosten**

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden. Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Bei Erfordernis werden konkrete Regelungen in einem Durchführungsvertrag getroffen. Die Gemeinde hat überprüft, dass dauerhaft die Verfügungs berechtigung über die Flächen besteht und der Vorhabenträger in der Lage ist, das Vorhaben in einem bestimmten Zeitraum durchzuführen. Die erforderlichen Regelungen zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren Sicherung und zu den für die Stadt Dassow erforderlichen Angaben im Verfahren und für das Vorhaben werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Vorlage des Durchführungsvertrages ist Grundlage für den Satzungsbeschluss. Die Regelung von PV-Anlagen und Elektroladesäulen ist im Durchführungsvertrag zu regeln. Für die Festlegungen, dass Dächer bis zu einer Höhe von 6,00 m mit Gründach und PV-Anlagen zu belegen sind und darüber über 6,00 m als Gründach herzustellen sind, sind die entsprechenden Regelungen zu treffen. Im Durchführungsvertrag wird sowohl die Herstellung der Dachflächen aus PV-Anlagen und Gründach sowie der Standort der Elektroladestationen festgelegt.

Mit Folgekosten für die Stadt Dassow ist nicht zu rechnen, da keine öffentlichen Verkehrsflächen/ Grünflächen hergestellt und nachfolgend unterhalten werden müssen.

### **11.6 Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **12.1 Nachrichtliche Übernahmen**

**(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **12.1.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige

Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## **12.2 Hinweise und Empfehlungen**

### **12.2.1 Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **12.2.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

### **12.2.3 Grundwasserschutz**

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn

bei der unteren Wasserbehörde anzugeben. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### **12.2.4 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **12.2.5 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

#### **12.2.6 Artenschutz**

##### Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen ist bzw. Maßnahmen in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

##### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen.

##### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell

hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

#### **12.2.7 Abrissarbeiten**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE\_2031-471) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Traveförde“ (DE\_2031-401) sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE\_2031-301) ist der Abriss des Bestandsgebäudes außerhalb des Zeitraumes von Oktober bis April vorgesehen.

Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Der Abriss ist vor Oktober 2024 vorgesehen.

#### **12.2.8 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

#### **12.2.9 Waldbelange**

Ursprünglich als flächenhafte Anpflanzung westlich des Penny-Marktes erfolgte Pflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen werden mittlerweile als Wald beurteilt. Die westliche Baukante für Abbruch und Neubau sind lageidentisch. Die Stadt Dassow hat die forstrechtliche Zustimmung zum Vorhaben mit der Stellungnahme der Forst vom 6. Februar 2023 erhalten. Die zuständige Forstbehörde Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Grevesmühlen, hat das forstrechtliche Einvernehmen hergestellt. Das Vorhaben ist somit mit den Anforderungen der Forst und des Waldes vereinbar.

### **12.2.10 Ausgleich- und Ersatzbelange**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit 764 qm EFÄ ermittelt. Der Eingriff soll durch eine geeignete Maßnahme im Gemeindegebiet der Stadt Dassow oder durch den Erwerb von Ökopunkten eines Ökokontos aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und alternativ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht werden.

### **12.2.11 Lagenetz des Vermessungswesens**

Aufnahme- und Sicherungspunkte sind dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wiederherstellen zu lassen.

### **12.2.12 Altlasten**

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens für den Standort nicht mitgeteilt

### **12.2.13 Küstenschutz/Gewässerschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich in einer ausreichenden Höhe befindet, um langfristig vor marinen Überflutungen geschützt zu sein. Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Stellungnahme aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt.

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Anlass für die Aufstellung der Bauleitplanung ist der Neubau (Ersatzneubau) für den Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort). Da planungsrechtliche Grundlagen nicht bestehen, ist die Aufstellung der Bauleitplanung erforderlich.

### **2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Planungsziele bestehen im Folgenden:

- Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes am Standort des bisherigen Penny Marktes.
- Die Verkaufsfläche ist mit 1.140 m<sup>2</sup> (1.000 m<sup>2</sup> Penny zzgl. 140 m<sup>2</sup> Backshop) vorgesehen.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen für eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> erfolgen.

### **3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Planvorhaben wird als Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt realisiert. Es werden überwiegend bereits bebaute und genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzliche Inanspruchnahme ist gering. Insofern entstehen kaum zusätzliche Flächenversiegelungen. Die beabsichtigten Zielsetzungen und Festsetzungen sind in der Begründung-Teil 1 und im Text, Teil B, dargelegt. Der Bedarf an zusätzlichen Grund und Boden ist gering.

### **4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

#### **4.1 Fachgesetze**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme

und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

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

#### Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

#### Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von besonderem Wert. Am Rand im äußersten Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine stark pflegebedürftige alte Kopfweide, die zu pflegen und erhalten ist.

## 4.2 Fachpläne

### 4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Zukunftsfähige Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. Diese wurden in der „Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines Penny Lebensmittelversorgers in der Stadt Dassow“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck) für den am Standort vorhandenen Penny Markt dargestellt.

In den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen in diesen Gebieten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigen, sind diese auszuschließen (LEP M-V Programmsatz 6.1 (6) (Z)).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege.

### 4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

In allen Teirläufen der Planungsregion sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastruktur bedarfsoorientiert, gut erreichbar und sozial verträglich in guter Qualität vorgehalten werden. Dabei soll eine Grundversorgung mindestens in den Zentralen Orten gewährleistet werden (RREP WM Programmsatz 6.1 (2)).

Gemäß RREP WM Programmsatz 4.1 (2) (**Z**) ist Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt an dem Standort unter Berücksichtigung der Anpassung des vorhandenen Marktes an zeitgemäße marktübliche Anforderungen. Eine geringfügige Inanspruchnahme von Freiflächen ist in der Arrondierung der Fläche begründet.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen die Belange des Klimaschutzes und des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Auf eine Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Erhaltung und Verbesserung lokaler Klimaverhältnisse sowie die Verminderung der Luft- und Lärmbelastung soll hingewirkt werden (RREP WM Programmsatz 5.1.4 (3) (G)).

#### **4.2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft u. a. folgende Aussagen für das Stadtgebiet Dassow:

- Teile des Stadtgebietes werden als Wald und Grünland/Röhricht mit einer mittleren bis hohen (Bewertungsstufe 2) und teilweise hohen bis sehr hohen (Bewertungsstufe 3) Bewertung dargestellt.
- Im Stadtbereich sind überwiegend grundwasserbestimmte/ staunasse Lehme/Tieflehme zu finden.
- Die Grundwasserneubildung wird überwiegend mit mittlerer Bedeutung (durchschnittlich 10-15%) eingestuft. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine mittlere Bedeutung ( $> 500 \leq 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ).
- Hinsichtlich des Landschaftsbildpotenziales wird für den Stadtbereich Dassow die Bundesstraße 105 als störendes Landschaftsbildelement dargestellt. Als wertvolle Landschaftsbildelemente sind markante Alleen, architektonische Höhendominante, Aussichtspunkte Seen und Küstengewässer, Grünland- und Röhricht- sowie Waldflächen und Fließgewässer vorhanden.
- Für die Stepenitz ist die gewässerschonende Nutzung von Fließgewässerabschnitten dargestellt.
- Es sind Bereiche eines Raumes mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen und mit guter Erschließung durch Wanderwege vorhanden.
- Es sind weiterhin Räume mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen verortet.
- Die terrestrischen Naturräume sind durch Grundmoräne und Endmoräne geprägt.

Das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 kann in Vereinbarung mit den Grundsätzen und Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern gebracht werden. Detaillierte Zielsetzungen für das Plangebiet sind auch aufgrund der Maßstabsebene bedingt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nicht enthalten. Die allgemeinen Zielsetzungen können umgesetzt werden.

#### 4.2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow keine weiteren Umweltziele formuliert. Die Planung steht den übergeordneten Planungszielen nicht entgegen.

#### 4.2.5 Flächennutzungsplan

Die sich in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubekanntmachung stellt für den Geltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel dar (siehe nachfolgende Abbildung). Der vorhandene Wanderweg ist als Punktlinie dargestellt.

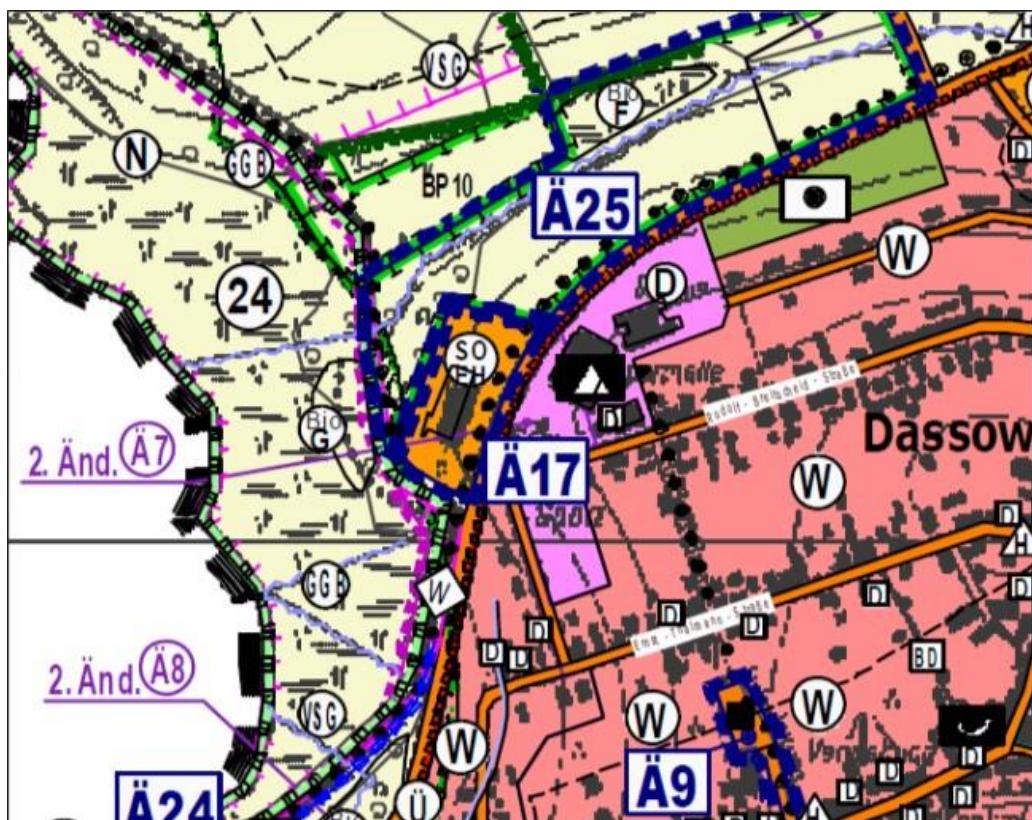


Abb. 2: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Planstand Entwurf)

Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022

#### 4.2.6 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 39 kann als vereinbar mit den Zielen des Landschaftsplans gesehen und betrachtet werden. Die Fläche westlich des Plangebietes wird weiterhin als Fläche für den Schutz der FFH-Lebensraumtypen des Natura 2000-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE\_2031-301) berücksichtigt.

Die Grundzüge der landschaftlichen Entwicklung werden aus Sicht der Stadt Dassow dadurch nicht berührt. Die städtebaulichen Zielsetzungen des

Bebauungsplanes stehen den Zielsetzungen des Landschaftsplans nicht entgegen.

#### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes.

##### Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich folgende Natura 2000 – Gebiete:

##### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):**

- DE\_2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (westlich angrenzend)
- DE\_2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, (ca. 0,4 km entfernt in südlicher Richtung)

Das Schutzgebiet Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ wird im Umweltbericht näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet.

Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und -ziele sind durch den bereits bestehenden Markt nicht zu verzeichnen. Der Standort wird als Lebensmittelmarkt seit 1990 genutzt. Durch den bestehenden Markt ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen.

Die Erweiterungsabsichten von ca. 300 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche, begründet durch die Anpassung des Lebensmitteldiscounters an zeitgemäße marktübliche Anforderungen, führen zu keinen anderen Auswirkungen auf die Schutzgebiete wie der bestehende Markt. Auf die bestehenden Vorbelastungen wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt zwischen der B 105 und dem Schutzgebiet. Das Plangebiet selbst ist in Richtung Schutzgebiet von Gehölzbeständen umgeben, die eine Pufferfunktion erfüllen. Aufgrund des bereits vorhandenen Geh- und Radweges, der sich an die den Markt umschließenden Gehölzbestände anschließt, ist eine Trennwirkung vorhanden. Neben den Auswirkungen durch den Fahrzeugverkehr von der B 105 durch Licht und Lärm sind somit die anthropogenen Auswirkungen vom Geh- und Radweg bereits vorhanden. Der Ersatzneubau tritt an die Stelle des vorhandenen Gebäudes. Aufgrund der prägenden Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 105 mit den bereits vorhandenen Emissionen und aufgrund des Ersatzneubaus anstelle des bisherigen Marktes an gleicher Stelle sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ zu erwarten. Eine weitergehende Betrachtung ist entbehrlich.

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

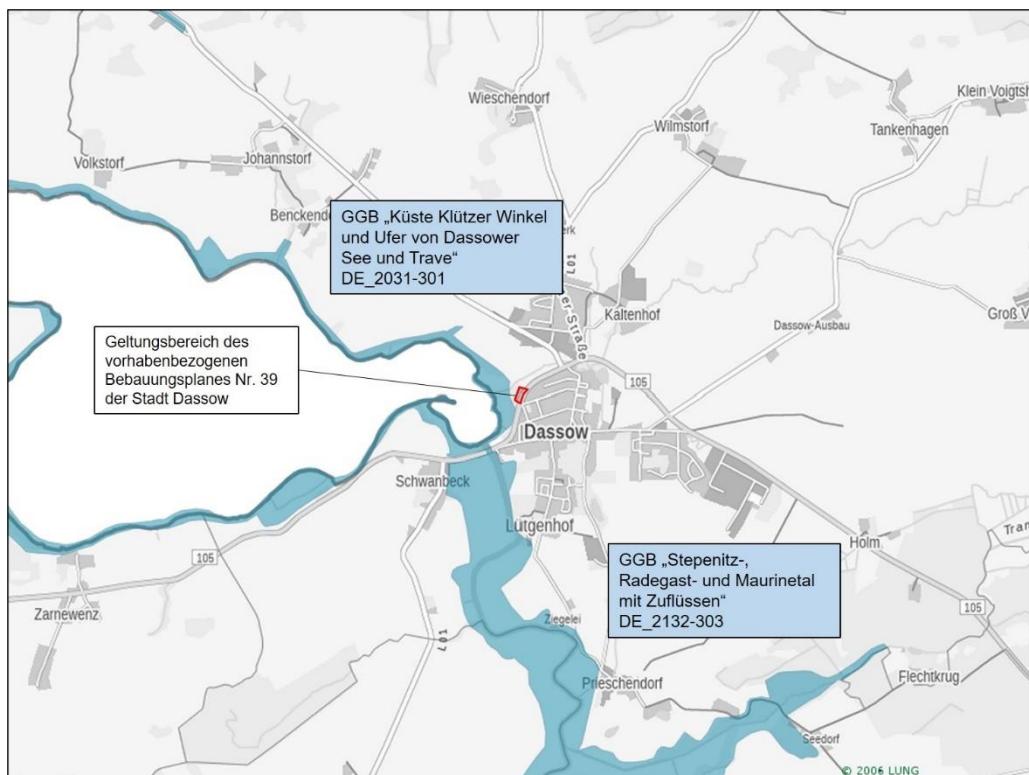


Abb. 3: Lage und Ausdehnung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (**GGB**) „**Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave**“ hat eine Fläche von etwa 3.570 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Das Gebiet umfasst das Steilufer von Klützhöved bis zur Untertrave inklusive eines davor gelegenen Streifens der Ostseeküste zwischen Priwall und der Boltenhagener Bucht sowie die Ufer- und Verlandungsgürtel des Dassower Sees und der Pötenitzer Wiek.“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2015) wie folgt beschrieben:  
„Der Schutzzweck für das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel“ 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. Die großflächigen Riffe (LRT 1170) weisen ebenso wie die einjährige Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220), die Weißdünben (LRT 2120), die Dünen mit Sanddorn (LRT 2160), die dystrophen Gewässer (LRT 3160), die Flüsse der planaren bis montanen Stufe (LRT 3260), die Waldmeister-Buchenwälder (LRT 9130) und die Kiefernwälder der sarmatischen Steppe (LRT 91U0) aktuell einen günstigen Erhaltungszustand auf, der langfristig zu sichern ist. Besonders hervorhebenswert ist der hervorragende Erhaltungszustand der überwiegend aktiven und den Charakter des FFH-Gebietes prägenden Steilküsten (LRT 1230), zu deren Erhalt die Sicherung der natürlichen Küstendynamik und der bestehenden Störungsarmut

*unabdingbar sind. Die Strandseen/ Lagunen (LRT 1150\*), die Atlantischen Salzwiesen (LRT 1330), die Primärdünen (LRT 2110), die eutrophen Stillgewässer (LRT 3150), die pflegeabhängigen KalkTrockenrasen (LRT 6210), die Übergangs- und Schwingrasenmoore (LRT 7140) und die Schlucht- und Hangmischwälder (LRT 9180) befinden sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand, der durch Entwicklungsmaßnahmen kurz- bis mittelfristig zu verbessern ist. Dem Erhalt und der Entwicklung der prioritären Graudünen (LRT 2130\*) mit ihrer seltenen Magerrasenvegetation ist besondere Aufmerksamkeit zu widmen, da sie sich aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und sukzessionsbedingt von erheblichen Flächenverlusten bedroht sind. Ihnen ist gegenüber konkurrierenden Erhaltungszielen (z. B. Zulassen der natürlichen Sukzession und Entwicklung zum LRT 2160) der Vorrang zu geben. Da die Neubildung von Dünenstadien aufgrund ungünstiger (natürlicher) Voraussetzungen nur eingeschränkt ablaufen kann, ist die Etablierung eines kontinuierlichen Pflegeregimes erforderlich, das die Offenhaltung der Graudünen-Standorte sichert. Untrennbar mit der Ostsee, den Küstenbiotopen, den Gewässern und Mooren des FFH-Gebietes DE 2031-301 verbunden sind die Habitate von sechs Anhang II-Arten. Der hervorragende Erhaltungszustand der Anhang II-Arten Fischotter, Schmaler und Bauchiger Windelschnecke ist durch Maßnahmen des Schutzes langfristig abzusichern. Die charakteristischen Habitate der marinen Säuger Schweinswal, Kegelrobbe und Seehund, die sich zumindest zeitweise im FFH-Gebiet aufzuhalten, sind in ihrem aktuellen Zustand zu sichern.“*

Im Standarddatenbogen für das GGB „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sind sich folgende planrelevante Aussagen enthalten:

**Bedeutung des Gebietes:**

Repräsentatives Vorkommen von FFH-LRT und -Arten, Schwerpunkt vorkommen von FFH-LRT, Häufung von FFH-LRT und prioritären FFH-LRT, großflächige Komplexbildung

**Verletzlichkeit:**

Landwirtschaftliche Nutzungen, Wiederaufforstungen (auf Waldbodenflächen), Wassersport, Wandern, Reiten, Radfahren, Klettern, Bergsteigen, Höhlenerkundungen, Segelflug, Paragleiten, Leichtflugzeuge, Drachenflug, Ballonfahren, sonstige Outdoor-Aktivitäten, sonstige Sport- und Freizeiteinrichtungen

**Schutzzweck:**

Erhalt und teilweise Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen u. Küstenlebensraumtypen, Gewässer-, Moor- und Wald-LRT sowie mit charakteristischen FFH-Arten

**Lebensraumtypen** innerhalb des FFH-Gebietes und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (EHZ=Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis schlecht):

In der nachfolgenden Tabelle sind die Lebensraumtypen gemäß Standarddatenbogen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung aufgeführt.

Tab. 1: Lebensraumtypen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE\_2031-301

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ	Gesamtbeurteilung
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )	C	C
2160	Dünen mit <i>Hippophaë rhamnoides</i>	C	C
3160	Dystrophe Seen und Teiche	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
2130	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	C	C
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitricho-Batrachion</i>	B	C
91U0	Kiefernwälder der sarmatischen Steppe	C	C
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	C	C
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco-Brometalia</i> )	B	C
2110	Primärdünen	C	C
1170	Riffe	B	B
9180	Schlucht- und Hangmischwälder <i>Tilio-Acerion</i>	C	C
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	C	C
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	A	B
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophilia arenaria</i> )	B	B

**Zielarten** innerhalb des FFH-Gebietes und Erhaltungszustand nach Standarddatenbogen (EHZ=Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis schlecht):

In der nachfolgenden Tabelle sind die Zielarten gemäß Standarddatenbogen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung aufgeführt.

Tab. 2: Zielarten nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE\_2031-301

EU-Code	Art	EHZ	Gesamtbeurteilung
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	A	C
1016	Bauchige Windelschnecke ( <i>Vertigo mouliniana</i> )	A	C
1355	Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	A	C
1365	Seehund ( <i>Phoca vitulina</i> )	C	C
1364	Kegelrobbe ( <i>Halichoerus grypus</i> )	C	C
1351	Schweinswal ( <i>Phocoena</i> )	Keine	Keine Angabe

EU-Code	Art	EHZ	Gesamtbeurteilung
	<i>phocoena)</i>	Angabe	

Im Standarddatenbogen für das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

**Lebensraumklassen** innerhalb des FFH-Gebietes nach Standarddatenbogen:

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Standarddatenbogen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung unter den allgemeinen Merkmalen erfassten Lebensraumklassen im Schutzgebiet entsprechend ihres prozentualen Flächenanteils aufgeführt.

Tab. 3: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (2020) für GGB DE\_2031-301

Code	Lebensraumklasse	Flächenanteil [%]
N01	Meeresgebiete und -arme	80
N04	Küstendünen; Sandstrände, Machair	1
N05	Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	1
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	1
N07	Moore, Sumpfe, Uferbewuchs	2
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Phrygana	1
N09	Trockenrasen, Steppen	2
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	2
N15	Anderes Ackerland	1
N16	Laubwald	9
N17	Nadelwald	1
N19	Mischwald	1
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
Flächenanteil insgesamt		100

Für das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ liegt ein Managementplan mit Stand 2015 vor.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (**GGB**) „**Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen**“ hat eine Fläche von etwa 1.449 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Aus fünf Fließgewässern gebildetes komplexes Gebiet mit Erlen-Eschenwäldern, feuchten Hochstaudenfluren und Grünlandbereichen. Neben Hangwäldern gehören Kalkflachmoore und Salzwiesenreste sowie eine wertvolle Gewässerfauna zur Ausstattung.“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2015) wie folgt beschrieben:

„Schutzzweck des FFH-Gebietes „Stepenitz-, Radegast- und Maurineniederung“ ist die Erhaltung der vorkommenden Lebensraumtypen. Dies sind im Gebiet eutrophe Seen, Fließgewässer, Pfeifengraswiesen, Übergangs- und Schwingrasenmoore, Buchenwälder, Moorwälder und Auenwälder. Weiterhin sind die Habitate der Anhang-II-Arten zu erhalten. Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und nach Möglichkeit auch die

*Entwicklung der Fließgewässersysteme mit naturnaher Gewässerdynamik, gewässertypischen Uferstrukturen, hohen Sauerstoffkonzentrationen und geringen organischen Belastungen sowie der Bachauen mit einem naturnahen Landschaftswasserhaushalt. Eine Sicherung und Wiederherstellung der LRT Fließgewässer, oligo- bis mesotrophe und eutrophe Seen (Kleingewässer, Altarme) sowie für das Habitat des Fischotters. Die ökologische Durchgängigkeit ist für die Sicherung und Entwicklung eines günstigen Erhaltungszustandes der Fischarten nach Anhang II langfristig sicherzustellen. Gehölzbiotope am Ufer sind für die Sicherung der Fischarten nach Anhang II, der gemeinen Flussmuschel und für den Eisvogel zu sichern und zu fördern. Auch der Erhalt und die teilweise Entwicklung nutzungsabhängiger Lebensraumtypen (Salzwiesen, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore) ist Schutzzweck des Gebietes. Die HainsimsenBuchenwälder sowie Auwälder sind zu erhalten, der Schlucht- und Hangmischwald vorrangig zu entwickeln. Besondere Beachtung gilt dabei dem Auwald und dem Schlucht- und Hangmischwald als prioritärer Lebensraum. Der günstige Erhaltungszustand der Habitate der Fische (Steinbeißer, Schlammpeitzger), der Flussmuschel und des Fischotters ist zu sichern und zu entwickeln. Die Verbesserung der Durchgängigkeit der Fließgewässer ist insbesondere für die Entwicklung der Habitate von Bachneunaugen und der Fischarten nach Anhang II anzustreben. Die Habitate von Westgroppe, Flussneunauge und Bachneunauge sind vorrangig zu entwickeln (LUNG 2013A). Die Habitate von Kammolch und Rotbauchunke sind zu erhalten, die Habitate der Bauchigen und der Schmalen Windelschnecke sind zu erhalten und zu entwickeln.“*

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m zum Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“. Auf das GGB wirken die Auswirkungen der B 105 durch den fließenden Verkehr und die bereits vorhandenen anthropogenen Auswirkungen der nahegelegenen Bebauung. Aufgrund der Entfernung und der Lage zum Schutzgebiet sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-Radegast und Maurinetal mit Zuflüssen“ zu erwarten.

#### **Europäische Vogelschutzgebiete (VSG):**

- DE\_2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (westlich angrenzend)
- - DE\_2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (ca. 0,4 km entfernt in südlicher Richtung)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ wird im Umweltbericht näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet befindet.

Das Plangebiet liegt zwischen der B 105 und dem Schutzgebiet. Das Plangebiet selbst ist in Richtung Schutzgebiet von Gehölzbeständen umgeben, die eine Pufferfunktion erfüllen. Aufgrund des bereits vorhandenen Geh- und Radweges, der sich an die den Markt umschließenden Gehölzbestände anschließt, ist eine Trennwirkung vorhanden. Neben den Auswirkungen durch den Fahrzeugverkehr von der B 105 durch Licht und Lärm sind somit die anthropogenen Auswirkungen vom Geh- und Radweg bereits vorhanden. Der Ersatzneubau tritt an die Stelle des vorhandenen Gebäudes. Aufgrund der prägenden Vorbelastrungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 105 mit

den bereits vorhandenen Emissionen und aufgrund des Ersatzneubaus anstelle des bisherigen Marktes an gleicher Stelle sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ zu erwarten. Eine weitergehende Betrachtung ist entbehrlich.

Die Europäischen Vogelschutzgebiete sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

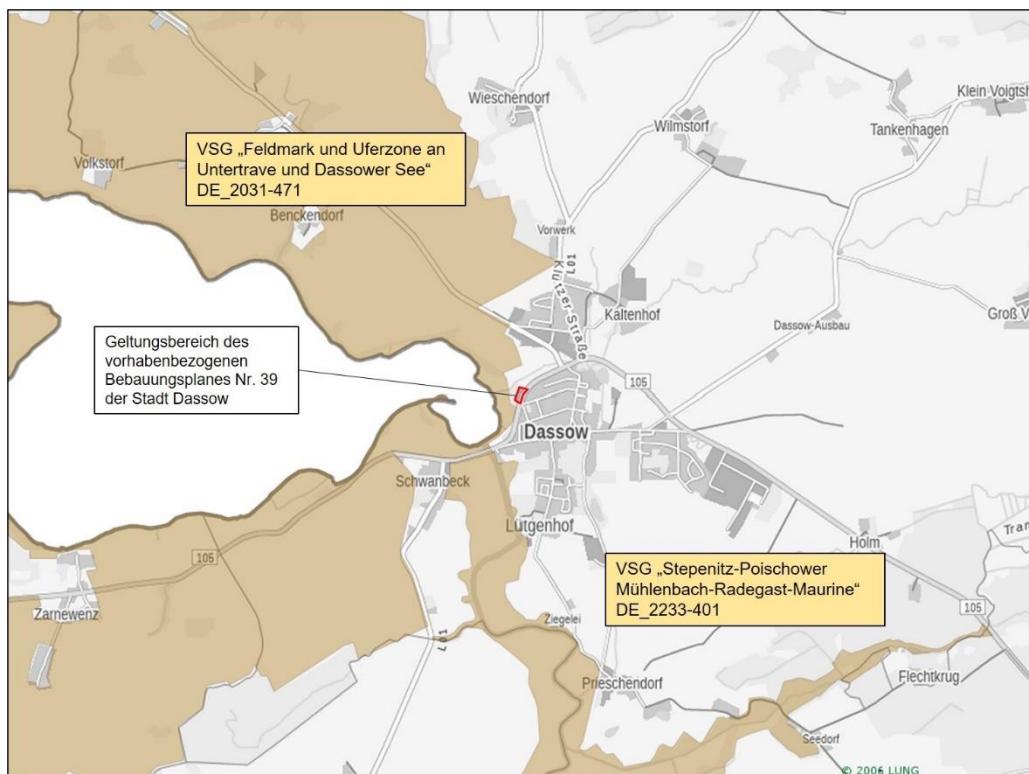


Abb. 4: Lage und Ausdehnung der Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
 (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Das Europäische Vogelschutzgebiet (**VSG**) „**Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See**“ hat eine Fläche von etwa 2.103 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „*Um die Untertrave und den Dassower See gelegene offene Ackerlandschaft mit ertragreichen Böden einschließlich der Gewässerufer (Schilfgräben, Steilufer)*“

Für das Europäische Vogelschutzgebiet liegt kein Managementplan vor.

Im Standarddatenbogen für das EU-Vogelschutzgebiet sind folgende Aussagen enthalten:

### **Bedeutung des Gebietes:**

Vorkommensschwerpunkt für nordische Rastvögel (Nahrungsflächen für auf dem Dassower See (Schleswig-Holstein) übernachtende Singschwäne, Saat- und Blässgänse); 'Grünes Band' (ehemalige innerdeutsche Grenze), alte Feldhecken, Grundmoräne, Sander; Strauchkomplex

**Verletzlichkeit:**

Bergbau, Abbau; Infrastruktur und Transport; Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten; Sport und Freizeitaktivitäten (outdoor-Aktivitäten)

Arten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG bezieht und die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, und Gebietsbeurteilung (A=hervorragend, B=gut, C=signifikant)

In den nachfolgenden Tabellen sind die Vogelarten gemäß Standarddatenbogen des Europäischen Vogelschutzgebietes aufgeführt. Es wurden die Arten, die im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind sowie die regelmäßig vorkommenden Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind jeweils in einer Tabelle dargestellt.

1. Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind:

Tab. 4: Vögel nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG nach Standarddatenbogen (2017) für VSG DE\_2031-471

EU-Code	Artnamen		Status	Pop.größe	Erhaltung	Gesamtbeurteilung
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	brütend	~ 2 Brutpaare	B	C
A667	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	brütend	~ 3 Brutpaare	B	C
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	brütend	~ 3 Brutpaare	B	C
A038	Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	durchziehend	~ 700 Einzeltiere	B	A
A238	Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	brütend	~ 1 Brutpaar	B	C
A338	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	brütend	~ 10 Brutpaare	B	C
A073	Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	brütend	~ 1 Brutpaar	B	C
A074	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	brütend	~ 1 Brutpaar	B	C
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	brütend	~ 1 Brutpaar	B	C
A307	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	brütend	~ 5 Brutpaare	B	C

Der Erhaltungszustand ist für alle Arten mit „B“ (gut) beurteilt.

2. Regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind:

Tab. 5: Vögel nicht nach Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG nach Standarddatenbogen (2017) für VSG DE\_2031-471

EU-Code	Artname		Status	Pop.größe	Erhaltung	Gesamtbeurteilung
A394	Blässgans	Anser albifrons	durchziehend	~ 15.000 Einzeltiere	B	B
	Saatgans	Anser fabalis	durchziehend	~ 9.000 Einzeltiere	B	A
A654	Gänsesäger	Mergus merganser	brütend	~ 3 Brutpaare	C	C

Im Standarddatenbogen für das EU-Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

#### Lebensraumklassen innerhalb des FFH-Gebietes nach Standarddatenbogen:

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Standarddatenbogen des Europäischen Vogelschutzgebietes unter den allgemeinen Merkmalen erfassten Lebensraumklassen im Schutzgebiet entsprechend ihres prozentualen Flächenanteils aufgeführt.

Tab. 6: Lebensraumklassen nach Standarddatenbogen (2017) für VSG DE\_2031-471

Code	Lebensraumklasse	Flächenanteil [%]
N04	Küstendünen, Sandstrände, Machair	0
N06	Binnengewässer (stehend und fließend)	1
N15	Anderes Ackerland	81
N09	Trockenrasen, Steppen	2
N10	Feuchtes und mesophiles Grünland	9
N07	Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	1
N16	Laubwald	2
N17	Mischwald	0
N23	Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	0
N08	Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	4
Flächenanteil insgesamt		100

Das Europäische Vogelschutzgebiet (**VSG**) „**Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine**“ hat eine Fläche von etwa 1.460 ha. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Weitgehend naturnahes, in die flachwellige Grundmoräne eingeschnittenes Fließgewässersystem“

Für das Europäische Vogelschutzgebiet liegt kein Managementplan vor.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ Auf das VSG wirken die Auswirkungen der B 105 durch den fließenden Verkehr und die bereits vorhandenen anthropogenen Auswirkungen der nahegelegenen Bebauung. Aufgrund der Entfernung und der Lage sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Europäische

Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ zu erwarten.

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich folgende Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete:

##### Naturschutzgebiete (NSG):

- NSG\_143 „Uferzone Dassower See“, (westlich und südlich angrenzend)
- NSG\_259 „Stepenitz- und Maurineniederung“, (ca. 0,5 km entfernt in südlicher Richtung)

##### Landschaftsschutzgebiet (LSG):

- LSG\_121 „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ (ca. 0,5 km entfernt in südwestlicher Richtung)

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in den nachfolgenden zwei Abbildungen dargestellt.

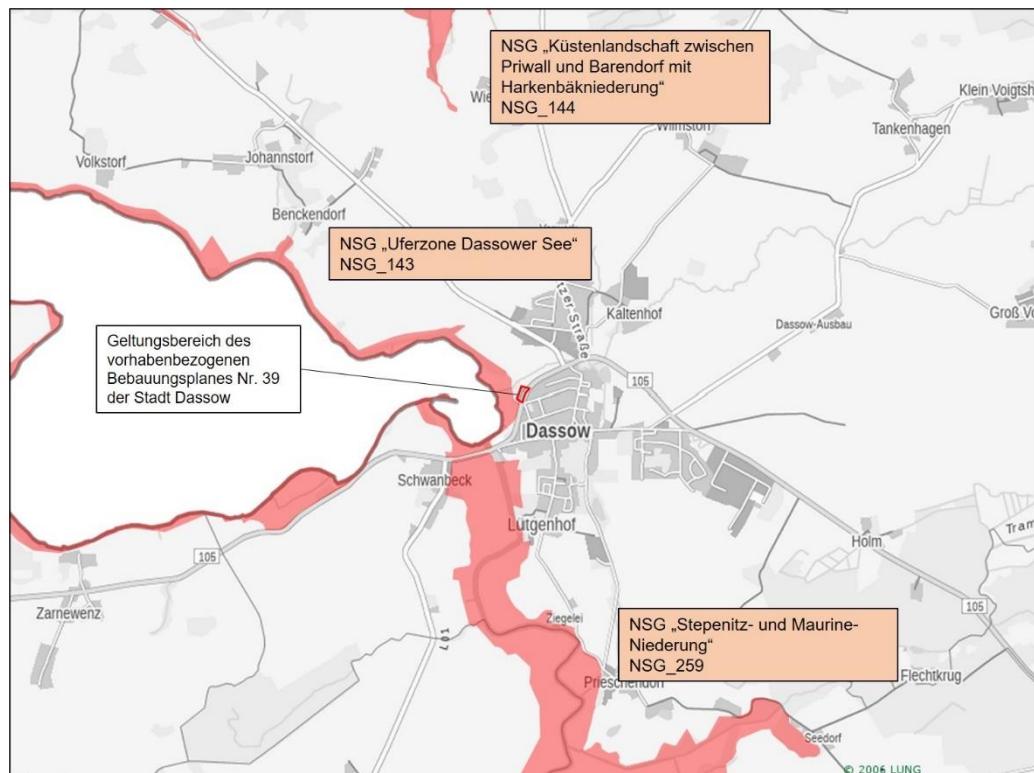


Abb. 5: Lage und Ausdehnung der Naturschutzgebiete (NSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

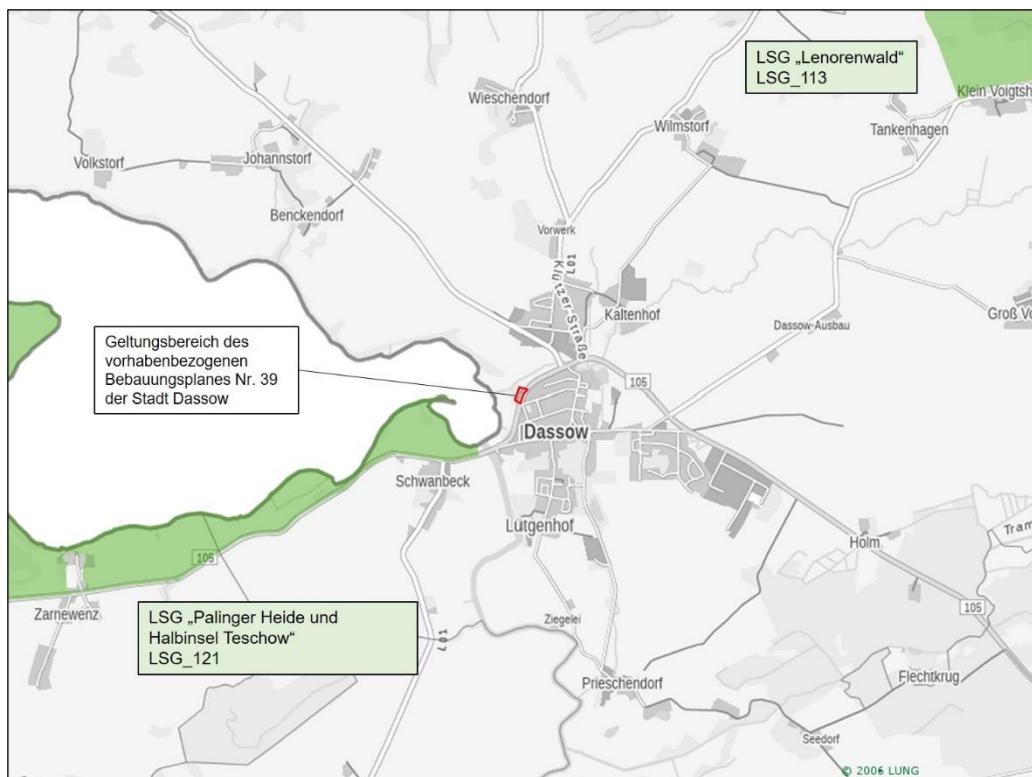


Abb. 6: Lage und Ausdehnung der Landschaftsschutzgebiete (LSG) in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ beträgt etwa 0,7 km, die Entfernung zum Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurineniederung“ beträgt etwa 0,5 km.

**Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“** (umfasst auf einer Fläche von ca. 3200 ha hauptsächlich das Waldgebiet der „Palingener Heide“ und die Halbinsel Teschow an der Grenze zur Hansestadt Lübeck).

Der Schutzzweck wird in der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet wie folgt beschrieben:

*„Das Landschaftsschutzgebiet wird zur Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles festgesetzt:*

*1. zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch:*

*1.1. die Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse*

*a) der trockenen und sorptionsschwachen Sandböden sowie der teilweise tiefgründigen Niedermoorflächen als grundlegende Standortfaktoren für besonders gefährdete Biotoptypen,*

*b) der Sandböden in ihrer Funktion für die Grundwassererneubildung,*

*c) der Moore zur Erhaltung und Wiederherstellung ihrer Filter-, Speicher- und Pufferfunktion im Landschaftswasserhaushalt und ihrer Senkenfunktion für klimarelevante Stoffe,*

d) einschließlich der Erhaltung und Pflege der vorhandenen inaktiven Binnendünenstandorte;

1.2 die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit (mit Ausnahme der Entwicklung kleinflächiger Heidestandorte im Waldgebiet der Palingener Heide) und in ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck sowie die Erhaltung und Entwicklung ihrer Selbstregulationsfähigkeit und dauerhaften Bedeutung als Lebensraum, für den Landschaftswasserhaushalt und das Lokalklima durch

- a) die erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Waldbereiche,
- b) den Waldumbau der strukturarmen Waldbereiche mit hohem Nadelholzanteil mit

- wesentlicher Erhöhung des Anteils standortgerechter einheimischer Laubbaumarten vorzugsweise durch natürliche Verjüngung
- Entwicklung gemischter und mehrschichtiger Bestände mit hoher genetischer und Artenvielfalt,
- Erhaltung und Entwicklung natürlicher Waldaußen- und -innenränder,
- dem Verzicht auf Kahlhiebe und Erhöhung des Alt- und Totholzanteils,

c) die Erhaltung und Pflege des kulturhistorisch wertvollen Eichen-Niederwaldes bei Lauen;

1.3 die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie insbesondere durch

a) Vermeidung und Reduzierung erheblicher diffuser Nährstoff- und Pflanzenschutzmittelinträge beispielsweise durch Erhaltung und Entwicklung von Gewässerschutzstreifen,

b) ungestörte Naturentwicklung von naturnahen Ufer-abschnitten, Regeneration deutlich beeinträchtigter Uferabschnitte und Vermeidung einer weiteren Verbauung der Uferbereiche,

c) Verbesserung der Gewässerdurchgängigkeit des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens für wandernde Tierarten sowie durch Renaturierung des Selmsdorfer Grabens und Grabenentnahmungen,

d) naturverträgliche Gewässerunterhaltung;

1.4 die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche;

1.5 die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil überschirmten Feldhecken;

1.6 die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils;

1.7 die Erhaltung und Förderung der Biodiversität, insbesondere durch

- a) Erhaltung der vielfältigen kleinklimatischen Standortverhältnisse beispielsweise durch Vermeidung von Nivellierungen des Reliefs, auch des Kleinreliefs,

- b) Erhaltung und Förderung der Lebensräume und Vorkommen der Arten mit hohem Handlungsbedarf aufgrund des Florenschutzkonzeptes Mecklenburg-Vorpommern, wie beispielsweise Englischer Ginster sowie weiterer einheimischer gefährdeter Pflanzen- und Tierarten,
- c) Reduzierung der Vorkommen invasiver Neophyten, insbesondere der Kanadischen Goldrute,
- d) Verwendung standortgerechter gebietseigener Herkünfte von Gehölzen und Saatgut bei Gehölzpflanzungen oder flächigen Begrünungsmaßnahmen in der freien Landschaft sowie von seitens der Landesforstverwaltung empfohlenen Pflanzenherkünften bei Erst- und Wiederaufforstungen;
- 1.8 die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhangs und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes
- a) sowohl der Flächen mit europäischer, länderübergreifender und landesweiter Bedeutung wie des Grünen Bandes, der „Natura 2000“-Gebiete, der Palingener Heide und des Selmsdorfer Forstes,
- b) als auch der regional und lokal bedeutsamen Strukturen wie insbesondere des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens einschließlich der Niederungen, Feldheckenzüge und Kleingewässer;
- 1.9 die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch
- a) die Erhaltung des Flächenzusammenhangs und der Funktion der Waldbereiche der Palingener Heide im Sinne eines verbindenden Landschaftselementes nach Artikel 10 der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen [ABl. EG Nr. L 206 S. 7]),
- b) die Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorhandenen FFH-Lebensraumtypen in den FFH-Gebieten DE 2130-303 „Moore in der Palingener Heide“ und DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvenester Moor“, unter anderem mit den FFH-Lebensraumtypen 3160 „Dystrophe Seen und Teiche“, 4030 „Trockene europäische Heiden“, 91D0\* „Moorwälder“ und 3150 „Natürliche eutrophe Seen“ sowie die Erhaltung der Verbindungsfunktion der FFHGebiete,
- c) die Erhaltung der Funktion der nördlichen Bereiche der Halbinsel Teschow sowie der offenen Flächen zwischen B 105 und Dassower See als Rast- und Nahrungsflächen für nordische Rastvögel, innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ insbesondere durch die Erhaltung großer unzerschnittener und störungssarmer Offenlandflächen und die Erhaltung der Grünlandflächen vorrangig durch extensive Nutzung;
- 1.10 Pufferfunktion für die inneliegenden Naturschutzgebiete, die „Natura 2000“-Gebiete einschließlich des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und für die besondere Schutzzone durch Vermeidung und Minderung von beeinträchtigenden Einflüssen;
2. zum Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit, insbesondere durch:
- die Erhaltung und Förderung der Vielfalt, charakteristischen Verteilung und Naturnähe der prägenden Landschaftselemente der Vegetation, der Gewässer, des Reliefs und der Landnutzungsformen,

- die Erhaltung, Pflege und Entwicklung der landschaftsästhetisch besonders wertvollen Einzelemente und Raumbildungen sowie der visuell auffälligen Leitelemente für die Landschaftsbildwahrnehmung wie beispielsweise Waldränder und Uferlinien jeweils einschließlich ihres Wirkraumes,

- die Abminderung der Wirkung von landschaftsästhetisch beeinträchtigenden Einzelementen,
- die Erhaltung und Förderung von Ausblicksmöglichkeiten, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen und
- die Freihaltung des Gebietes von Bebauung und Schutz vor weiterer Zersiedelung und Zerschneidung;

3. zur Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen, insbesondere durch

- die Erhaltung und Verbesserung der landschaftsästhetischen Qualität, der teilweise geringen Lärmbelastung, der Luftqualität und bioklimatischen Eignung (Schonklima der Waldgebiete) sowie der Erholungsinfrastruktur wie beispielsweise geeignete Wegeführungen und -qualitäten,
- die Erhaltung der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit einschließlich der Erhaltung oder Wiederherstellung der Durchgängigkeit des ehemaligen Kolonnenweges und des Waldwegenetzes für Aktivitäten der landschaftsgebundenen Erholung sowie eine Entzerrung sich gegenseitig störender Nutzungen,
- die Erhaltung und Förderung der Erlebbarkeit des kulturhistorischen Denkmals Grünes Band sowie weiterer nutzungs- und naturgeschichtlich attraktiver Objekte,
- die Erhaltung und Verbesserung des Zusammenhangs mit den Flächen für landschaftsgebundene Erholung auf dem Gebiet der Hansestadt Lübeck;

4. zur Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen.“ [Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, veröffentlicht im Nordwest-Blick, Ausgabe Mai 2011, Seiten 10 bis 12]

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Stepenitz- und Maurineniederung“ hat eine Göße von etwa 501 ha. Zum Naturschutzgebiet gehören die Wasserflächen und Niederungen der Stepenitz zwischen Rodenberg und Dassow, der Maurine zwischen Schönberg und Malzow sowie eines Abschnittes des Mühlenbaches südlich von Priesendorf (Quelle: GVOBI. M-V 1996, S. 458).

Der Schutzzweck des Naturschutzgebietes wird in der Verordnung über das Naturschutzgebiet wie folgt beschrieben:

„Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und der Entwicklung eines großflächigen Durchströmungsmoores, in das durch Rückstau aus dem Dassower See am Flußbett ein Überflutungsmoor eingelagert ist. Grundwasseraustritte führen an den Talrändern örtlich zur Quellmoorbildung. Das Gebiet ist geprägt von ausgedehnten, zum Teil salzwasserbeeinflußten

*Großseggen- und Röhrichtbeständen, Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren. Eingelagert sind Gehölzbestände, insbesondere Bruchwälder und Hecken. Das Gebiet ist Lebensraum von speziell auf diese Verlandungsbereiche angewiesenen, besonders geschützten und vom Aussterben bedrohten Pflanzenarten und Vogelarten sowie gefährdeten oder stark gefährdeten Fischarten, Libellen und Spinnenarten. Durch gezielte Pflegemaßnahmen und die Durchführung extensiver Bewirtschaftungsformen soll die reiche floristische Ausstattung erhalten werden. In dem Gebiet ist ferner ein Os vorhanden, bestehend aus vier Kuppen aus Kiessanden ohne Geschiebemergeldecke, dessen Erhaltung ebenfalls Schutzziel des Naturschutzgebietes ist.“ (Quelle: GVOBI. M-V 1996, S. 458).*

Aufgrund der Entfernung des Planvorhabens zu den Schutzgebieten sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ sowie das Naturschutzgebiet „Stepenitz- und Maurineniederung“ zu erwarten. Diese Schutzgebiete liegen nicht im Relevanzbereich des Vorhabens. Im Bereich von Dassow sind diese genannten Schutzgebiete maßgeblich dem Lärm und den sonstigen Emissionen von der Bundesstraße B 105 sowie der Landesstraße L01 zwischen Schönberg und Dassow ausgesetzt. Die Bewertung durch die Stadt Dassow wird weiterhin dadurch begründet, dass es sich um einen Ersatzneubau an dem bisherigen Standort handelt und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme minimal ist.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Uferzone Dassower See“ wird näher betrachtet, da es sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet.

Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Uferzone Dassower See“** hat eine Größe von etwa 154 ha und umfasst Landschaftsteile der Gemeinde Selmsdorf und der Stadt Dassow. Das Gebiet umfasst die Flach- und Steilufer am Dassower See einschließlich der Niederungsbereiche am Teschower Moorsee, am Mühlenbach bei Dassow und am Benckendorfer Bach sowie die Feuchtsenken zwischen Zarnewenz und Schwanbeck im Landkreis Nordwestmecklenburg (Quelle: GVOBI. M-V 2000, S. 569).

Der Schutzzweck wird im § 3 der Verordnung über das Naturschutzgebiet "Uferzone Dassower See" vom 21. August 2000 wie folgt beschrieben:

„Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung und der Entwicklung der Uferzone des Dassower Sees und zwar vorrangig:

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

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

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich/ nordwestlich der B 105. In anderen Bereichen reicht das Schutzgebiet bis an die B 105 heran. Das Vorhaben liegt zwischen dem Schutzgebiet und der B 105. Das Plangebiet selbst ist in Richtung Schutzgebiet von Gehölzbeständen umgeben, die eine Pufferfunktion erfüllen. Aufgrund des bereits vorhandenen Geh- und Radweges, der sich an die den Markt umschließenden Gehölzbestände anschließt, ist eine Trennwirkung vorhanden. Der Ersatzneubau tritt an die Stelle des vorhandenen Gebäudes. Aufgrund der prägenden Vorbefestigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 105 mit den bereits vorhandenen Emissionen und aufgrund des Ersatzneubaus anstelle des bisherigen Marktes sind aus Sicht der Stadt Dassow keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Naturschutzgebiet NSG „Uferzone Dassower See“ zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

In der Umgebung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt und beschrieben.

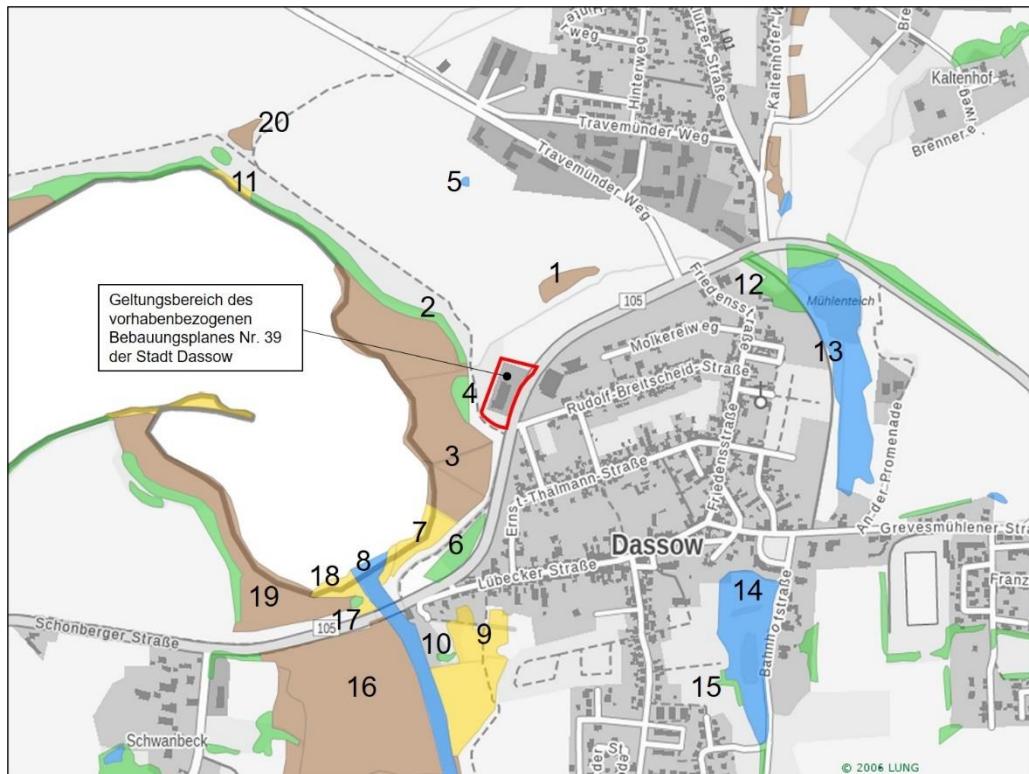


Abb. 7: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

1) NWM02095 Biotoptyp: Hochstaudenflur westlich des „Mühlenteiches“ Gesetzesbegriff: Naturnahe Sumpfe; Röhrichtbestände und Riede	8) NWM01891 Biotoptyp: Stepenitz Gesetzesbegriff: Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, einschl. der Uferveg.	14) NWM02102 Biotoptyp: Feuchtgebüsch am Freibad Dassow Gesetzesbegriff: Torfstiche; einschl. der Uferveg.; Naturnahe Sumpf; Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede;
2) NWM02086 Biotoptyp: Feldgehölz; Weide; sonstiger Laubbau; Eiche Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	9) NWM02063 Biotoptyp: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	15) NWM02103 Biotoptyp: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
3) NWM02083 Biotoptyp: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	10) NWM02064 Biotoptyp: Salzwiese bei Dassow Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede; Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	16) NWM02050 Biotoptyp: Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
4) NWM02084 Biotoptyp: Gebüsch, Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	11) NWM02080 Biotoptyp: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede	17) NWM02059 Biotoptyp: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
5) NWM02097 Biotoptyp: permanentes Kleingewässer; verbuscht Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.	12) NWM02103 Biotoptyp: Gebüsch/ Strauchgruppe Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	18) NWM02066 Biotoptyp: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede
6) NWM02074 Biotoptyp: Gebüsch; Strauchgruppe; eutroph Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	13) NWM02102 Biotoptyp: Röhricht östlich Dassow „Mühlenteich“ Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.; Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sumpfe	19) NWM02056 Biotoptyp: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; salzbeeinflusst; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
7) NWM02071 Biotoptyp: Offenwasser Bodden; Phragmites-Röhricht; verbuscht Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede	20) NWM02089 Biotoptyp: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; verbuscht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	

Abb. 8: Beschreibung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot) bezogen auf vorherige Abbildung  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022)

In dem sich in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan, Teil Süd der Stadt Dassow in der Karte „Biotope (Bestand; Aufnahme 2017)“ erfolgt die Kartierung für das Plangebiet als „Großformbebauung“ (OG), das Biotop wird mit der Wertstufe 0 bewertet (siehe nachfolgende Abbildungen). Es sind keine Biotope innerhalb des Plangebietes dargestellt.

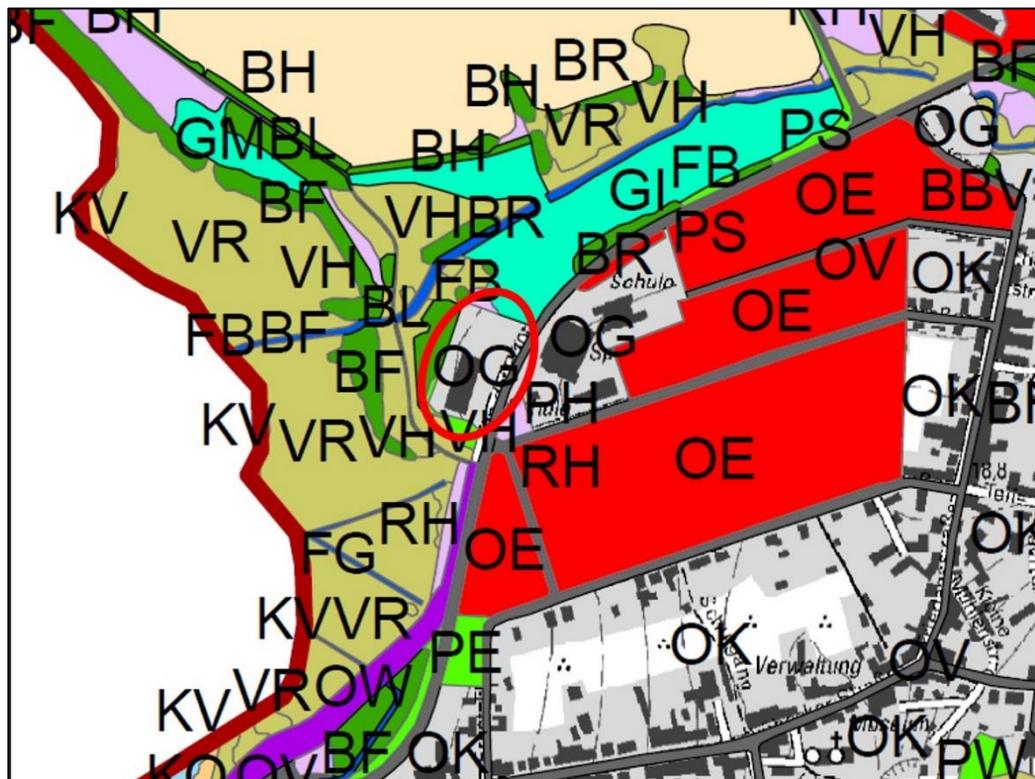


Abb. 9: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biotype (Bestand; Aufnahmen 2017)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet  
Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022



Abb. 10: Auszug aus dem Landschaftsplan – Teil Süd, Karte „Biototypen/ Arten und Lebensraumpotential (Bewertung)“ der Stadt Dassow, Lage Plangebiet rot umrandet  
Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2022

Aufgrund des Ersatzneubaus an gleicher Stelle sind keine Auswirkungen auf die geschützten Biotope zu erwarten. Eine direkte Betroffenheit ist nicht gegeben. Veränderte Auswirkungen als im Bestand bereits vorhanden ergeben sich nicht.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Östlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung ein Wasserschutzgebiet. Es handelt sich hier um die Wasserfassung Dassow-Prieschendorf der Schutzzone IIIA.

Das Trinkwasserschutzgebiet ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

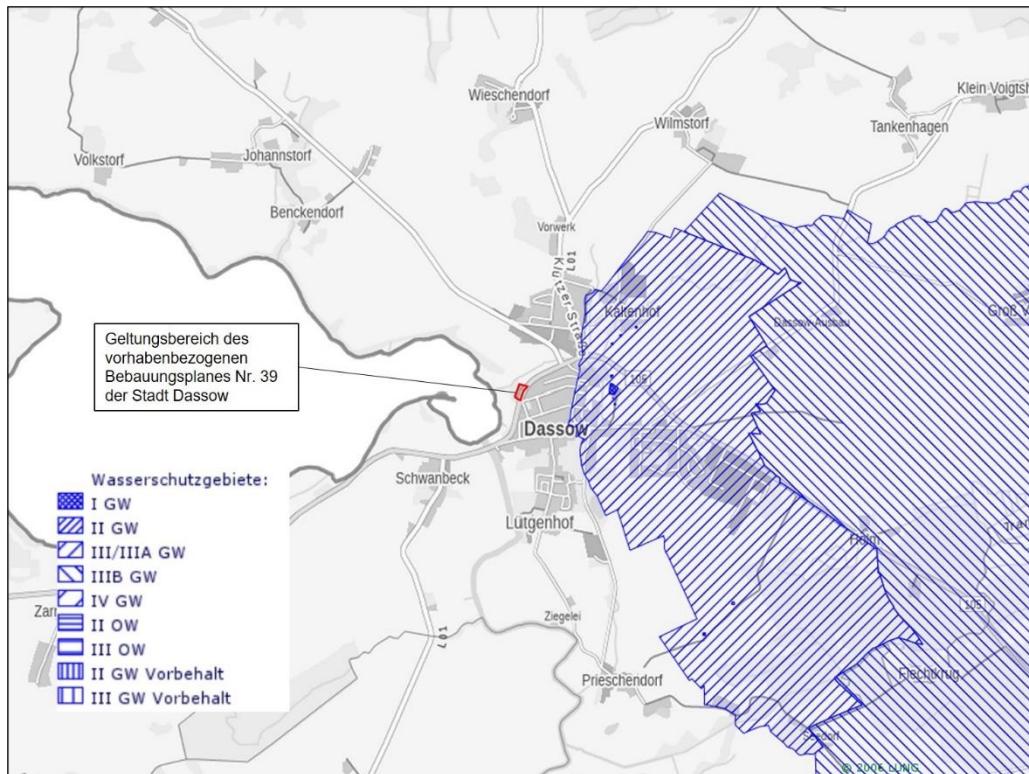


Abb. 11: Lage und Ausdehnung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)

(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

## **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Zur Festlegung des Inhalts und Umfangs des Umweltberichtes wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Umweltverbände wurden entsprechend informiert. Die Hinweise, die sich ergeben haben, werden im weiteren Verfahren beachtet.

Es handelt sich hierbei um:

- Anforderungen an artenschutzrechtliche Belange,
- Belange zu Ausgleich und Ersatzerfordernissen,
- Aufforderung zur Durchführung der Nachweise für die Verträglichkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Die Stadt Dassow legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden unter anderem folgende umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und

Detaillierungsgrad der Vorbereitung des Planvorhabens mit dem Umweltbericht bekanntgegeben.

Die umweltbezogenen Informationen bzw. Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes, die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekanntgegeben wurden, wurden durch die Stadt Dassow im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs der Bauleitplanung beachtet.

Im Zuge der Planvorbereitung wurde eine artenschutzfachliche Bewertung vorgenommen. Die entsprechenden Gutachten zum Artenschutz liegen vor. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse, die Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung sowie die in der Umgebung vorhandenen Biotope und geschützten Biotope werden im Umweltbericht bereits beachtet. Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens hat sich ergeben, Anforderungen an Ausgleich und Ersatz, an Artenschutz und an die Nachweise zur Natura2000-Verträglichkeit zu präzisieren. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bildet neben den zu erwartenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen der vorliegende Artenschutzfachbericht

- Faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Stand 1. September 2022 und
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vom 1. September 2022.
- Bestandteil der Umweltpreuflung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Hierfür wurde aufgrund des Beteiligungsverfahrens auf die Veränderungen im Zuge des Ersatzneubaus am bisherigen Standort eingegangen und eine vollständige Bilanz auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 erstellt.
- Ergänzend wurden Vorprüfungen zur Natura2000-Verträglichkeit des Vorhabens erstellt.
  - Natura 2000-Vorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):  
„Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023
  - Natura 2000-Vorprüfung für die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG):  
„Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) „Trave-förde“ (DE 2031-401) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Plangeltungsbereich hinaus abgegrenzt (vgl. Anlage 3).

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurden eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow,

sowie eine Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow durch den Gutachter Martin Bauer aus Grevesmühlen erstellt (Stand: 01.September 2022).

## 6.2 Bewertungsmethodik

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

## 6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

### 6.3.1 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt und wird bereits durch einen Lebensmittelmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen genutzt. Die Umsetzung der Planung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Das Gutachterbüro Bauer hat auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellt. Der abzubrechende Gebäudebestand wurde in einem gesonderten Fachbeitrag artenschutzrechtlich betrachtet. Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

#### Fledermäuse

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden die Fassaden des Gebäudes am 22. Mai 2022 visuell begutachtet. Der Gebäudebestand besitzt auf Grund seiner Bauweise potenziell eine geringe Bedeutung als Habitatbestandteil für

Fledermäuse. Es wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse vorgefunden.

#### Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel wurden vier Begehungen zwischen April bis Juni 2022 durchgeführt. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ausschließlich siedlungsnahe Flächen mit einem hohen Störpotenzial. Entsprechend kommen nur Arten der stark anthropogen geprägten Gehölzstrukturen vor.

Der überwiegende Teil der festgestellten Arten hat seine maßgeblichen Bestandteile in den Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Von allen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungsdaten, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

Tab. 7: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet BAUER

Ifd. Nr.	Deutscher Artnname	Wissenschaftlicher Artnname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
2	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
3	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
5	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
6	Grünfink	<i>Caduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
7	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSLAVY ET AL. 2020) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Reptilien

Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juni 2022 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels viermaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen.

Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen.

Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Der Plangeltungsbereich ist vollständig beschattet bzw. versiegelt und stellt kein Habitat für wärmeliebende Reptilien dar. Die Zauneidechse konnte nicht festgestellt werden.

#### Amphibien

Es erfolgte im Zeitraum von April bis Juni 2022 eine Erfassung der Artengruppe der Amphibien mittels viermaliger Begehung. Es wurden natürliche Verstecke untersucht und es erfolgte ein Verhören.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Biotope, die im weiteren Sinne als Gewässer anzusprechen sind und damit als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Es konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

### **6.3.2 Schutgzut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet ist bereits durch den Lebensmittelmarkt versiegelt. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen, die eher als arten- und individuenarme Lebensräume zu bewerten sind. Die Fläche zwischen Radweg, Mühlenbach und Penny-Markt besteht überwiegend aus der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Entsprechend ist das Gelände fast vollständig als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) anzusprechen. Lediglich einige alte Silberweiden sind vereinzelt vorhanden. Das Gebüsch wurde beim Bau des Penny-Marktes gepflanzt (Einzäunung noch sichtbar). Jedoch aufgrund der Überwucherung mit der Armenischen Brombeere dominieren nichtheimische Gehölzarten. Nach Auskunft der Forstbehörde handelt es sich hier um Wald. Der Radweg ist mit Sportgeräten ausgestattet, so dass hier eine immense Vorbelastung besteht.

Die im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Gehölzstruktur besteht überwiegend aus Schlehenjungwuchs und Weißdorn. Es sind auch ein roter Hartriegel und ein Bergahorn in dem Bereich vorhanden. Im Norden steht eine stark pflegebedürftige Kopfweide.

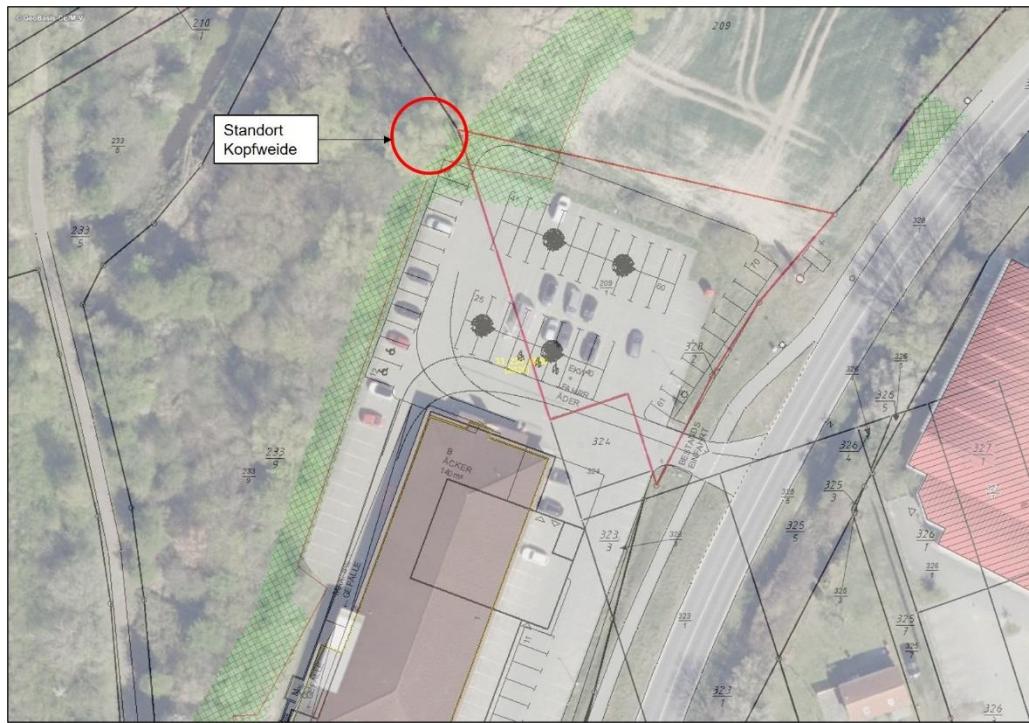


Abb. 12: Lage der Kopfweide (Luftbild auf dem Lageplan)  
(Quelle: WMS-MV-DÖP und 2022-07-20\_PLAN\_29\_Lageplan V10.dwg, Architekt Wieczorek)

Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich ebenfalls eine geringe faunistische Bedeutung der Flächen. So ist die biologische Vielfalt im Plangebiet auch wenig ausgeprägt.

### 6.3.3 Schutzwert Fläche

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 8.004,4 m<sup>2</sup>. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich weitestgehend um die mit dem Einkaufsmarkt und dem zugehörigen Parkplatz baulich genutzte und bereits versiegelte Fläche. Im nördlichen Randbereich werden durch die Erweiterung der Stellplatzfläche in geringem Umfang bisher unbebaute Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Die Lage direkt an der Bundesstraße 105 und die damit verbundenen bestehenden Lärm- und Immissionsbelastungen wirken sich mindernd auf die Qualität der Fläche aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen des derzeitigen Planungsstandes des Flächennutzungsplanes. Dort ist die Fläche als Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel dargestellt. Bezogen auf das Stadtgebiet (66,97 km<sup>2</sup>) ist die Flächeninanspruchnahme von 0,8 ha als gering zu bewerten.

### 6.3.4 Schutzwert Boden

Im Plangebiet herrschen grundwasserbestimmte Lehme/ Tieflehme und/ oder staunaß, > 40 % hydromorph mit einer mittel bis hohen Bewertung (Bewertungsstufe 2) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003). Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen.

Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung überwiegend gestört. Ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften sind durch die bestehende Nutzung bereits gegeben.

Für die Böden südlich des Marktgeländes wird die Bodenfunktion mit einer hohen Schutzwürdigkeit bewertet, die vor baulicher Nutzung zu schützen ist. Der natürliche Bodenzustand wird mit mittel und die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit hoch eingeschätzt (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 weist ebene Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen zwischen 6 m und 7 m (Vermessungsbüro Urban + Neiseke (ÖbVi), Schwerin vom 02.02.2022, im Höhensystem DHHN2016).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Boden im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

### 6.3.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen und von Überschwemmungsgebieten.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA (Dassow-Priesendorf) befindet sich ca. 0,5 km östlich.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschütztheit besteht. Die Grundwasserneubildungsrate mit Berücksichtigung eines Direktabflusses liegt im Plangebiet bei 219,7 mm/a (Umweltkartenportal des LUNG M-V 2022).

Graben

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes im Abstand von ca. 40 m verläuft der „Dassower Mühlenbach“ und mündet in den „Dassower See“.

Der „Dassower See“ stellt ein Hochwasserrisikogebiet dar. Das Plangebiet liegt außerhalb der extremen Überflutungsflächen gemäß Hochwasserrisikomanagement (Quelle: © LUNG MV (CC BY-SA 3.0)).

Das StALU hat zur Präzisierung der Bestandsdarlegungen in seiner Stellungnahme vom 15.02.2023 mitgeteilt, dass sich der Planungsbereich in einer ausreichenden Höhe befindet, um langfristig vor marinen Überflutungen geschützt zu sein. Siehe hierzu die entsprechenden Stellungnahmen in der Verfahrensdokumentation. Mit einer Entfernung von rund 60 m vom seeseitigen Hangfuß bzw. vom Feuchtgebiets/Röhrichtgürtel ist langfristig keine Betroffenheit durch Uferrückgang absehbar. Die Inhalte des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 39 stehen daher in keinem erkennbaren Widerspruch zu den Belangen des Küstenschutzes. Der Aufstellung des Bebauungsplanes kann aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt werden.

Das Grundstück besitzt lt. Auskunft des Zweckverbandes Grevesmühlen keinen Grundstücksanschluss zur Ableitung des Niederschlagswassers. Es ist

vorgesehen, das Niederschlagswasser zu versickern bzw. mit Rigolen aufzufangen.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Wasser im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

### **6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima**

Für die Stadt Dassow selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm)).

Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Auf Grund der Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße und der damit verbundenen Verkehrsbelastung ist von einer lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima.

Das Klima für die Stadt Dassow wird als gemäßigt beschrieben. Es ist eine erhebliche Menge an Niederschlag während des Jahres zu verzeichnen, dies gilt auch für den trockensten Monat. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9,6 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 714 mm, am wenigsten Niederschlag mit 46 mm gibt es im Monat April, der niederschlagsreichste Monat ist Juli mit 75 mm (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, [climate-data.org](http://climate-data.org)).

Das Plangebiet selbst nimmt auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung und des fehlenden Baumbestandes keine lokalklimatische Bedeutung ein. Durch bereits bestehende versiegelte Flächen sind schon Aufheizungseffekte vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, welches direkt an der Bundesstraße 105 liegt, sind Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft und des Schutzgutes Klima gemäß Anlage 1 der HzE im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Luft im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

### **6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft**

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgefüge in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die geplanten Nutzungsintensivierungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 105 sind die Flächen bereits durch die angrenzenden Nutzungen neben den bereits bestehenden Vorbelastungen beeinflusst.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Erweiterung der derzeit bestehenden Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 8: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li><li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li><li>– Pflanzen als Schadstofffakzeptor, Stoffein- und -austausch, Einfluss auf das Kleinklima</li><li>– Vegetation als Erosionsschutz</li></ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li><li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li></ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li><li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwassererneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li><li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li><li>– Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li><li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)</li></ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abhängigkeit der Grundwasserenergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der</li></ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<p>Grundwasserneubildung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li><li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li><li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li><li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li><li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li><li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li></ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li><li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li><li>– lufthygienische Situation</li><li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li><li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li></ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li><li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li></ul>

### 6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Urbaner Raum“, dessen Landschaftsbild mit urban bewertet wird.

Im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 6 m und 7 m (Vermessungsplan vom Vermessungsbüro Urban + Neiseke (ÖbVi), Schwerin, 02.02.2022, Höhenbezug DHHN2016). Das Gelände ist überwiegend eben.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Zerschneidungssachsen landschaftlicher Freiräume. Es befindet sich direkt westlich an der Bundesstraße B 105 nach Lübeck. Das Landschaftsbild wird durch das Marktgebäude und zugehörige Stellplatzflächen, die nicht durch Baumanpflanzungen gegliedert sind, bestimmt. Bei dem Marktgebäude handelt es sich um einen eingeschossigen Solitärbau ohne besondere städtebauliche Einbindung.

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt nur eine allgemeine Bedeutung.

### **6.3.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Der geplante Nahversorgungsmarkt befindet sich direkt an der Bundesstraße 105 am westlichen Stadtrand und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow. Rund ein Viertel der Anwohner kann den PENNY Markt fußläufig in maximal 10 Gehminuten erreichen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 600 m gegeben.<sup>1</sup>. Der Standort befindet sich in direkter Anbindung an die Bundesstraße 105 mit einer hohen verkehrlichen Belastung. Im Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Gerüche) aufgrund bestehender Nutzung (Einzelhandel, Verkehr).

Dem Plangebiet kommt keine Erholungsfunktion zu. Die Erholungsfunktion kann in der näheren Umgebung erfüllt werden. (Uferzone Dassower See).

### **6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale bzw. es sind keine Bodendenkmale für das Plangebiet bekannt.

## **6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Standort des Einzelhandels würde fortgesetzt. Eine Anpassung an heutige Anforderungen an einen Einkaufsmarkt würde nicht vorgenommen werden.

Der ermittelte Zustand von Natur und Landschaft würde erhalten bleiben und sich nicht wesentlich verändern.

## **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie

---

<sup>1</sup> Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnehmers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021

die Nutzung von Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Um Störungen der vorhandenen Tierarten während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Reptilien und Amphibien getroffen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die in den Randbereichen angrenzenden vorhandenen Heckenstrukturen bleiben bis auf einen kleinen Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet, der für die Herstellung von Umfahrungsflächen für Stellplätze genutzt wird, erhalten. Die zu rodenen Heckstrukturen werden durch Anpflanzungen ersetzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastungen und der Ersatzpflanzungen als nicht erheblich eingeschätzt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung) sowie durch die geplanten Verkehrsflächen kann es durch Lärm, Licht, Abgase und Bewegungen zu Vergrämungen auf vorhandene Arten kommen. Es bestehen bereits innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes Vorbelastungen durch den vorhandenen Einkaufsmarkt und die Verkehrsstrukturen. Die vorkommenden Arten sind entsprechend an die Störquellen gewöhnt. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

#### **Fazit:**

**Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten.**

### **6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen und anlagebedingten Auswirkungen überlagert. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen, sodass sich daraus bereits Auswirkungen ergeben.

Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt

Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung. Dort ist die Fläche als Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel dargestellt. Bezogen auf das Stadtgebiet (66,97 km<sup>2</sup>) ist die Flächeninanspruchnahme von 0,8 ha als sehr gering zu bewerten. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung, dass die Qualität der Fläche durch Verkehrslärm bereits gemindert ist. Der vorhandene Einzelhandelsmarkt soll entsprechend den heutigen Anforderungen an einen Markt durch einen Neubau ersetzt werden. Daraus resultiert eine Erweiterung des Marktes, die insgesamt nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche haben wird, die jedoch durch die Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 105 abgemindert werden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringen Neuversiegelung für Stellplatzflächen. Der zukünftige Marktstandort nimmt zwar eine größere Fläche ein als der bisherige Penny Markt. In den Randbereichen werden jedoch unbebaute Flächen und die Gehölzbestände erhalten und durch Festsetzungen dauerhaft gesichert. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme betrifft nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versiegelungen im nördlichen Planbereich; ansonsten sind maßgeblich bestandssichernde Festsetzungen für Gehölze beachtlich.

Der Eingriff wird durch Anpflanzungen zur Abschirmung nach Norden ausgeglichen. Damit wird eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht. Eine verbale Bewertung wird aus Sicht der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des Vorhabenträgers als hinreichend erachtet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird entsprechend gesichert.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu prognostizieren, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet wird.

#### **Fazit:**

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.**

### **6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung des Bodengefüges und der Bodenfunktionen. Die vorhandenen Böden sind durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits gestört, sodass eine Störung der Bodenfunktionen bereits vorliegt.

Im Plangeltungsbereich sind keine umfassenden Aufschüttungen vorgesehen. Das natürliche Gelände soll genutzt werden.

Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Derartige Belastungen sind durch

Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zu vermeiden. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Eine zeitweilige Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches insbesondere während der Baumaßnahmen ist nicht vorgesehen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Durch die geplante geringfügige Erweiterung und Anpassung des Marktes an heutige Anforderungen geht im nördlichen Plangebiet Boden verloren, der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen werden durch die Erweiterung dauerhaft vollversiegelt und auf ihnen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Die dauerhafte Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung stellt auf Grund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Bodenversiegelung einen Eingriff in den Boden dar, der jedoch nicht als erheblich zu bewerten ist.

Durch die Planung ergeben sich gering erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung wird verzichtet. Der Ausgleich erfolgt durch Anpflanzungen von Flächen zur Abschirmung im Norden. Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen von einer gering erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind geringfügige Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten. Betriebsbedingt müssen demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszuschließen und werden somit als unerheblich bewertet.

#### Fazit:

**Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet.**

### **6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind bei Erfordernis Maßnahmen zu ergreifen um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu verhindern. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Wasserschutzgebieten werden diese Beeinträchtigungen als unerheblich betrachtet. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als unerheblich bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Versiegelung der zusätzlichen Flächen stehen diese Flächen für eine Versickerung und für eine Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Es erfolgt geringfügig eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der geringen Größe der neuversiegelten Flächen als gering bewertet werden. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich bewertet.

Die geordnete Ableitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird im weiteren Planverfahren nachgewiesen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Schadstoffeinträge durch Fahrzeugverkehr und durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt, da es zu keiner Änderung der bisherigen Nutzung durch die geringfügige Erweiterung des Standortes kommt.

#### Fazit:

**Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.**

### **6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und das Schutzgut Klima**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Zeitweise ist mit erhöhten Staubemissionen bei den Abbrucharbeiten des vorhandenen Marktgebäudes und der Parkfläche zu rechnen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima werden als unerheblich, da zeitlich befristet, bewertet.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit dem Neubau des Marktes ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen und die Erweiterung der dauerhaften Versiegelung im Plangebiet wird zu lokal begrenzten Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeffekte. Die Flächen besitzen keine Relevanz für Kaltluftströme auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar an der Bundesstraße 105 ist eine geminderte Qualität der Luft vorhanden und es sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Luftqualität wird sich aufgrund der Zunahme des Verkehrs durch den zukünftigen Lebensmittelmarkt leicht verändern, es werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima erwartet. Der geplante Nahversorgungsmarkt befindet sich direkt an der Bundesstraße 105 am westlichen Stadtrand und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow. Rund ein Viertel der Anwohner kann den PENNY Markt fußläufig in maximal 10 Gehminuten erreichen. Eine direkte

Anbindung an den ÖPNV ist in einer Entfernung von ca. 600 m gegeben.<sup>2</sup>. Aufgrund der bestehenden allgemeinen Vorbelastung kann diese Mehrbelastung als gering eingeschätzt werden.

**Fazit:**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima werden insgesamt als unerheblich bewertet.**

#### 6.5.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Südwestlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow befinden sich in unmittelbarer Nähe folgende internationale Schutzgebiete:

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

Im Bereich westlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind diese Schutzgebiete nahezu deckungsgleich. Für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) liegt ein Managementplan vor, Abschluss 26.05.2015. Die Natura 2000-Gebiete befinden sich außerhalb des Plangebietes. Lediglich im südwestlichen Bereich grenzen das Plangebiet und die FFH-Gebiete in einem geringfügigen Abstand aneinander.

**Bau- und anlagebedingte Auswirkungen**

Es werden keine Flächen der Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen, daher sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die geringere Gebäudehöhe mit einer überwiegenden Höhe von  $H_{max}$  6,00 m und einer Höhe von  $H_{max}$  von 7,5 m für einen untergeordneten Teilbereich aus. Vorteilhaft sind die Vorgaben für die Dachbegrünung.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch den Neubau (Ersatzneubau) des Penny Marktes bleibt die bisherige Nutzung erhalten. Das Verkehrsaufkommen und somit die Lärm-, Licht-, und Emissionsbelastungen werden sich nur geringfügig ändern. Es kommt zu keiner Veränderung der bereits vorhandenen Auswirkungen aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Marktstandortes. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen durch den vorhanden Nahversorgungsmarkt sind die Mehrbelastungen als gering einzuschätzen.

---

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnehmers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021

**Fazit:**

**Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete werden aufgrund der Vorbelastungen und der regelnden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als unerheblich eingeschätzt.**

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren für den Vorentwurf wurde eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit der Europäischen Vogelschutzgebietskulisse für die betroffenen Schutzgebiete durchgeführt:

- Natura2000-Vorprüfung für die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
  - o Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE 2030-392) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023
- Natura2000-Vorprüfung für die Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG):
  - o „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) „Trave-förde“ (DE 2031-401) im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 der Stadt Dassow Neubau (Ersatzneubau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort), Stand September 2023

Im Ergebnis kann beurteilt werden, dass erhebliche Auswirkungen/erhebliche Beeinträchtigungen für die Natura2000-Schutzgebietskulisse nicht zu befürchten sind.

### **6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

**Baubedingte Auswirkungen**

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

**Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Vergrößerung des Einkaufsmarktes und Erweiterung der zugehörigen verkehrlichen Flächen. Mit der geplanten Bebauung wird lediglich der bisher unbebaute Raum im nördlichen Bereich des Plangebietes verändert. Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Nutzung im Plangebiet geprägt, so dass die Änderungen als gering erheblich eingeschätzt werden.

Am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine Heckenanpflanzung vorgesehen. Damit wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht gestaltet.

Die aktuelle Firsthöhe des Gebäudes nach vorliegenden Unterlagen beträgt 7,90 m. Die festgelegte Gebäudehöhe des geplanten Neubaus des Einkaufsmarktes beträgt 7,50 m.

Durch die Abschirmung durch vorhandene Gehölze westlich des Plangebietes ist der Einkaufsmarkt vom Geh- und Radweg aus nicht wahrnehmbar. Beeinträchtigungen des Schutzes Landschaft/ Landschaftsbild durch anlagebedingte Auswirkungen werden als gering erheblich bewertet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine anderen Auswirkungen als die der bisherige Marktstandort ausweist. Durch die Neuanordnung der Kundenparkplätze können Baumanpflanzungen realisiert werden, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken und einer optisch empfundenen großen versiegelten Fläche entgegenwirken.

#### Fazit

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingeschätzt und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden.**

#### **6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem bestehenden Standort wird die Nahversorgungsfunktion für das Grundzentrum Dassow gesichert und verbessert. Der Markt ist gut fußläufig zu erreichen sowie an den ÖPNV an der Bundesstraße 105 angebunden.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten. Insbesondere können die Emissionen durch den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz verstärkt auftreten. Es kann während der Bauphase zu zeitlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion im angrenzenden Naturschutzgebiet „Uferzone Dassower See“ (NSG\_143) kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch lokal und zeitlich begrenzt.

**Durch die zeitliche Begrenzung der Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung wird der bestehende Standort der Nahversorgungsfunktion aufgewertet. Es ergeben sich im Wesentlichen keine veränderten Auswirkungen im Vergleich zur Bestandsnutzung. Die angrenzende Erholungsnutzung (Radweg am Dassower See, Spielgeräte am Radweg) bleibt erhalten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt wird die Verkaufsfläche bei gleichbleibender Produktpalette erhöht. Die Nahversorgungsfunktion wird damit gesichert und verbessert. Die Erholungsfunktion in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes bleibt erhalten. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht darstellbar.

#### Fazit:

**Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.**

### 6.5.9 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ebenfalls keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf bekannte Bodendenkmale zu erwarten.

#### Fazit:

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.**

### 6.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Durch die künftig mögliche Bebauung und die Verkehrsflächen geht Boden verloren der bisher Bodenfunktionen übernommen hat. Die bisher unversiegelten Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden dauerhaft versiegelt und somit gehen auf diesen Flächen alle Bodenfunktionen verloren.

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der geringen Größe der neu versiegelten Flächen als gering bewertet werden.

Mit dem Ersatzneubau des Marktes ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen und die Erweiterung der Versiegelung im Plangebiet wird zu lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas führen. Die versiegelten Flächen bedingen besonders in den Sommermonaten erhöhte Aufwärmeffekte. Nachteilige Auswirkungen können durch grünordnerische Festsetzungen minimiert werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

**Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden als nicht erheblich bewertet.**

#### **6.5.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden.

Es ist mit branchenüblichen Abfällen aus dem Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters zu rechnen. Die Abfälle werden über die zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahrene und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet.

#### **6.5.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung des Gebäudes die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Durch Festsetzung des Bebauungsplanes wird vorgegeben, dass Photovoltaikanlagen auf Dachflächen zu errichten sind.

#### **6.5.13 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Der Bebauungsplan Nr. 39 wird als vereinbar mit den Zielen des Landschaftsplans gesehen. Die Grundzüge der Zielsetzungen des Landschaftsplans werden beachtet.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.5.14 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Jahr 2021 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Stadt Dassow lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die zu einer Verschlechterung der Luftqualität führen könnten. Die bisherige Nutzung des Plangebietes bleibt erhalten. Es ist nicht zu erwarten, dass es zu negativen Einflüssen auf die Luftqualität kommt. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

**6.5.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb und die zugehörigen Stellplätze werden keine Vorhaben begründet, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

**6.5.16 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplante Nutzung sind nicht erkennbar.

Es besteht keine potentielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet.

**6.5.17 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

**6.5.18 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden. Hierzu gehören die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen und die Anpflanzgebote für Einzelbäume. Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern stellt ebenfalls eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan ebenso zulässig.

Maßnahmen der Oberflächengestaltung wie z. B. eine Teilversiegelung und Bepflanzung der Stellplatzfläche, können sich positiv auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet auswirken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

**6.5.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnten.

**7. Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot ((§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz sind die Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort“ der Stadt Dassow und die Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, erstellt durch den Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Für den abzubrechenden Gebäudebestand wurden die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel gesondert betrachtet.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 9. im Teil 2 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung



Abb. 13: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Luftbild  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung war zunächst nicht vorgesehen. Es handelt sich hier um einen Ersatzneubau am bisherigen Standort. Anpflanzungen zur Abschirmung nach Norden sollten als Ausgleich für zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie zur besseren Einbindung in die Landschaft dienen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung erforderlich und erstellt.

### 8.1 **Gesetzliche Grundlagen**

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das

„Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

## **8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

### Bestandsbeschreibung

Eine Bestandsbeschreibung ist unter Gliederungspunkt 6.3.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt im Teil 2 der Begründung dargestellt. Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Jahr 2022. Zusätzlich werden die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von 2022 genutzt. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden entsprechend berücksichtigt.



Abb. 14: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Luftbild  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2022, mit eigener Bearbeitung)

#### Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban, Ginsterweg 8, 19288 Ludwigslust maßgebend.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 0,8 ha.

### **8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust
- für Versiegelung und Bebauung.

#### **8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes**

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in

Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006<sup>3</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 9: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<b>Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)</b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert</b>
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartierergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 10: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<b>Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)</b>	<b>Unterer Biotopwert<sup>a</sup></b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert<sup>b</sup></b>	<b>Oberer Biotopwert<sup>c</sup></b>
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

**a:** Unterer Biotopwert  
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

**b:** Durchschnittlicher Biotopwert  
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

**c:** Oberer Biotopwert  
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

<sup>3</sup> Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Tab. 11: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung			
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,5
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0

Die als „**Lehm- bzw. Tonacker**“ (**ACL**) karte Fläche ist unversiegelt. Die Versiegelung entspricht 0,00. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,00** (1-Versiegelungsgrad).

Die als „**Artenarmer Zierrasen**“ (**PER**) karte Fläche ist unversiegelt. Die Versiegelung entspricht 0,00. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,00** (1-Versiegelungsgrad).

### 8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 12: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Der bereits innerhalb des Plangebietes bestehende Einkaufsmarkt mit dazugehörigem Parkplatz. Die im Osten verlaufende Bundesstraße B105.  
In Abbildung 15 ist der Bestandsplan mit Störquellen und Wirkzonen eingefügt.

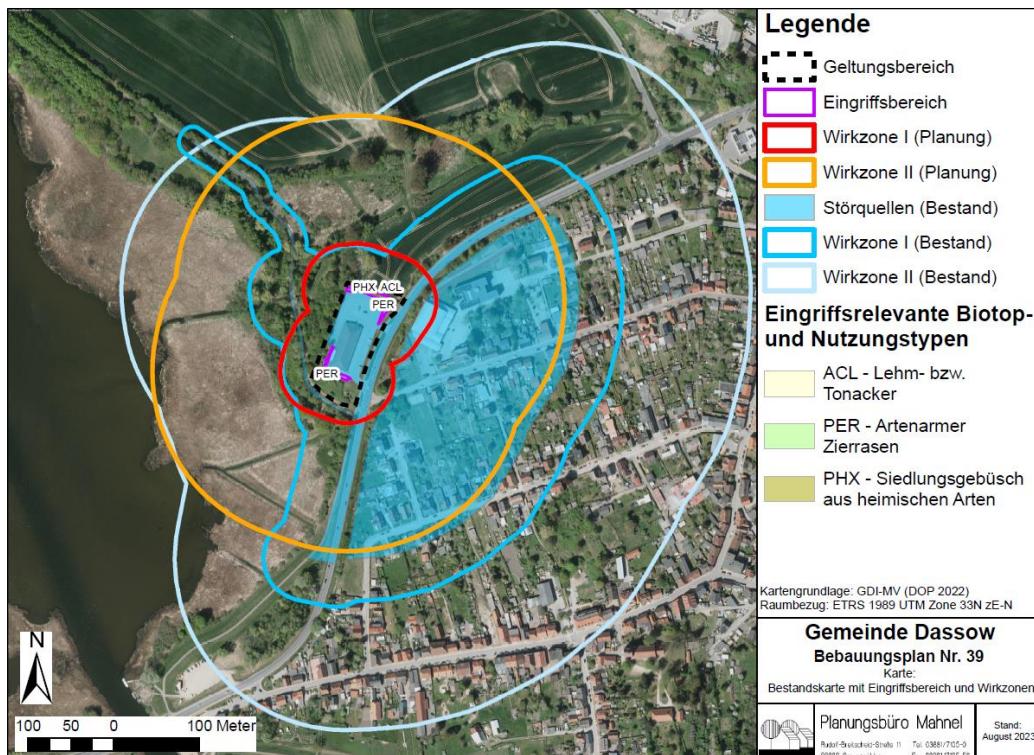


Abb. 15: Bestandskarte mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

### 8.3.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biototyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biototyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Tab. 13: Biotoptbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps ( <b>F</b> )	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps ( <b>B</b> )	Lagefaktor ( <b>L</b> )	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] ( <b>EFÄ = F x B x L</b> )
ACL, Lehm- bzw. Tonacker	25,43	1,00	0,75	19,07
PHX, Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	109,89	1,50	0,75	123,62
PER, Artenarmer Zierrasen	442,75	1,00	0,75	332,06
<b>Summe Funktionsverlust</b>	<b>578,06</b>			<b>474,76</b>

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 14: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung der Nahversorgung wird dem Vorhabenstyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 15: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Industrie- und Gewerbegebiete	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen, Radwege, Wohnbebauung und

Gewerbegebäuden und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. Da es sich bei den Überschneidungen von Wirkzonen von bereits bestehenden Störquellen und Wirkzonen von Störquellen, welche durch den Eingriff marginal gewachsen sind, handelt. Kann davon ausgegangen werden, dass es keinerlei zusätzliche Auswirkungen auf die umliegenden Biotope gibt. Hinzu kommt, dass im Norden des Plangeltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Die Fläche soll einen zusätzlichen Schutz umliegender Biotope erhöhen. Da sich im Süden keine weiteren zusätzlichen Nutzungen zu den bestehenden einstellen, kann auch hier von keiner erhöhten Störung ausgegangen werden.

### 8.3.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 16: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
SO NV	578,06	0,5	289,03
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>578,06</b>		<b>289,03</b>

### 8.3.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

#### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von rund 763,79 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	474,76
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0
Versiegelung und Überbauung	289,03
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>763,79</b>

#### 8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 18: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutgzut Arten und Lebensgemeinschaften
<ul style="list-style-type: none"><li>Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li><li>Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li><li>Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt</li></ul>
Schutgzut Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"><li>Markante geländeformologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li><li>Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</li><li>Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li><li>Gebiete mit kleinfächigem Wechsel der Nutzungsarten</li><li>Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li><li>Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li></ul>
Schutgzut Boden
<ul style="list-style-type: none"><li>Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li><li>Vorkommen seltener Bodentypen</li><li>Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li><li>Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li></ul>

<b>Schutzgut Wasser</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li><li>• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li><li>• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li><li>• Heilquellen und Mineralbrunnen</li></ul>
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li><li>• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li><li>• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li></ul>

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Bei Umsetzung der vorsorglich getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften kein additiver Kompensationsbedarf.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich umfasst ausschließlich siedlungsnahe Flächen, welche das Landschaftsbild bereits beeinflussen. Geplant ist es das Landschaftsbild des Marktes zu verbessern. Hierzu soll durch das anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden, eine neue Struktur geschaffen werden, welche die künftige Bebauung in das Landschaftsbild integriert.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher über den Regenwasserkanal in die vorhandene Vorflut abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Abwasserbeseitigungssystem zentral entsorgt.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

## 8.5 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 763,79 m<sup>2</sup> EFÄ soll durch eine geeignete Maßnahme im Gemeindegebiet der Stadt Dassow oder durch den Erwerb von Ökopunkten eines Ökokontos aus der Landschaftszone

„Ostseeküstenland“ alternativ Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht werden. Die Bezugnahme auf zwei Landschaftszonen erfolgt, weil sich das Gebiet in Grenzlage befindet. Somit wird im Planverfahren abgestimmt, welche Landschaftszone zuzuordnen ist.

Tab. 19: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

<b>Bedarf (= Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 763,79 m <sup>2</sup> EFÄ	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Maßnahme im Gemeindegebiet – 764,00 m <sup>2</sup> KFÄ oder - Erwerb von Ökopunkten – 764,00 m <sup>2</sup> KFÄ
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf): <b>763,79 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	Flächenäquivalent (Kompensation): <b>764,00 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

Mit der Maßnahme im Gemeindegebiet oder dem Erwerb von Ökopunkten können 764,00 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Demnach ist der Eingriff in Höhe von 763,79 m<sup>2</sup> EFÄ für die zusätzliche Bebauung vollständig ausgeglichen.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

#### Fledermäuse

Am abzubrechenden Gebäudebestand wurden die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel nicht festgestellt. Hier sind keine Maßnahmen erforderlich.

### Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollten Gehölzpflegearbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

### Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

### Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien) aus den Gräben zu entfernen sind

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind für die betrachteten Artengruppen der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien nicht erforderlich.

### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild

Anpflanzungen zur Abschirmung im Norden als Ausgleich und zur besseren Einbindung in die Landschaft.

## **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Im Zusammenhang mit den Eingriffen durch das Planvorhaben werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgen durch Heckenpflanzungen. Diese sind als Eingriffsminimierung zu betrachten und können auf den Ausgleichsumfang mangels der Größe nicht angerechnet werden.

## **9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit den Eingriffen durch das Planvorhaben werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit 764 qm EFÄ ermittelt. Der Eingriff soll durch eine geeignete Maßnahme im Gemeindegebiet der Stadt Dassow oder durch den Erwerb von Ökopunkten eines Ökokontos aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und alternativ aus der Landschaftszone „Hohenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht werden.

## **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Modernisierung des Penny Marktes verbessert sich die Einzelhandelsversorgung in der Stadt Dassow. Der Markt kann damit zu dem bereits 2019 neu errichteten Norma Markt an der östlichen Randlage der Stadt aufschließen<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, 17. August 2021

Alternativ zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Marktes wurde ein Neubau an der östlichen Grevesmühlener Straße nahe des Norma Marktes für einen Vollsortimenter geprüft. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist der Ersatzneubau des Penny Marktes am bisherigen Standort erforderlich, um die Versorgungsfunktion für den westlichen Bereich der Altstadt abzusichern. Darüber hinaus wird im östlichen Stadtbereich eine Einzelhandelsfläche für einen Vollsortimenter vorgehalten und damit das Einzelhandelskonzept der Stadt Dassow entsprechend umgesetzt. Im Rahmen der Variantenüberprüfung durch die Stadt Dassow auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden weitere Varianten untersucht. Siehe hierzu die entsprechenden Darlegungen im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow. Aufgrund der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums wird der Nahversorgungsstandort im westlichen Stadtbereich durch die Stadt Dassow begrüßt. Die Abstimmung mit den maßgeblichen Behörden und Stellen und insbesondere mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde geführt. Das Einvernehmen zum Einzelhandelsstandort liegt vor. Andere überprüfte Standorte verfügen nicht über die Lagegunst zur Stadt Dassow und sind nicht geeignet, die Nahversorgungsaufgaben des Grundzentrums zu erfüllen.

## **11. Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

- Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnehmers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021
- Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, 17. August 2021

#### **Schutzwert Tiere und Pflanzen**

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort“ der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abriss und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

## **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

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

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan festgestellten voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Vorhabens können überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

### Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In Bezug auf das Planungsziel für den Ersatzneubau wurden die Umweltbelange mit nachfolgendem Ergebnis geprüft.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Artenschutzrechtliche Fachbeiträge erstellt. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich zu bewerten.

#### Schutzgut Fläche

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringen Neuversiegelung für Stellplatzflächen. Der zukünftige Marktstandort nimmt zwar eine größere Fläche ein als der bisherige Penny Markt; in den Randbereichen werden jedoch unbebaute Flächen und die Gehölzbestände erhalten und durch Festsetzungen dauerhaft gesichert. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme betrifft nur in einem geringen Umfang zusätzliche Versiegelungen im nördlichen Planbereich; ansonsten sind maßgeblich bestandssichernde Festsetzungen für Gehölze beachtlich.

Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen, da der vorhandene Standort nachgenutzt wird und die Neuerrichtung des Marktes auf den vorgenutzten Flächen erfolgt.

#### Schutzgut Boden

Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Die dauerhafte Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung stellt auf Grund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Bodenversiegelung einen Eingriff in den Boden dar, der jedoch nicht als erheblich zu bewerten ist.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich bewertet.

#### Schutzgut Wasser

Eine Reduzierung der Bedeutung der Flächen für die Grundwassererneubildung sowie eine potentielle Gefährdung durch die zukünftige Bebauung können aufgrund der geringen Größe der neuversiegelten Flächen als gering bewertet werden.

Die Auswirkungen insgesamt auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich bewertet.

### Schutzbau Klima, Luft

Mit dem Neubau des Marktes und der dauerhaften Versiegelung im Plangebiet wird es zu lokal begrenzten Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas kommen. Die Flächen besitzen keine Relevanz für Kaltluftströme auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage unmittelbar an der Bundesstraße 105 ist eine geminderte Qualität der Luft vorhanden und es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzbau Luft/ Klima werden insgesamt als unerheblich bewertet.

### Schutzbau Landschaft/ Landschaftsbild

Es ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine anderen Auswirkungen als die der bisherige Marktstandort ausweist. Durch die Neuanordnung der Kundenparkplätze können Baumanpflanzungen realisiert werden, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken und einer optisch empfundenen großen versiegelten Fläche entgegenwirken.

Die Auswirkungen auf das Schutzbau Landschaft/ Landschaftsbild werden insgesamt als gering erheblich eingeschätzt und können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. minimiert werden. Als wesentlich wird auf die Festsetzung zur Höhe der Gebäude auf überwiegend 6,00 m und in Teilbereichen auf 7,50 m bewertet; die bisherige Firsthöhe beträgt 7,9 m; diese wird somit durch die geplanten Gebäude unterschritten.

### Schutzbau Mensch und menschliche Gesundheit

Durch den Ersatzneubau für den bestehenden Penny Markt wird die Verkaufsfläche bei gleichbleibender Produktpalette erhöht. Die Nahversorgungsfunktion wird damit gesichert und verbessert. Die Erholungsfunktion in der angrenzenden Umgebung des Plangebietes bleibt erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch sind nicht darstellbar.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzbau Mensch zu erwarten.

### Schutzbau Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Schutzbau Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzbau können durch im Bebauungsplan festgesetzte Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Penny Marktes wurde ein Neubau an der östlichen Grevesmühlener Straße nahe des Norma Marktes geprüft. Hier bieten sich Möglichkeiten für die Erweiterung des Sortiments durch einen Vollsortimenter. Eine Alternative für die Nahversorgung des westlichen Stadtbereichs ergibt sich am Standort des Norma Marktes nicht.

### Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzungen zur Abschirmung nach Norden dienen als Ausgleich und zur besseren Einbindung in die Landschaft.

### Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Stadt Dassow in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Überwachungsmaßnahmen erfolgen baubegleitend laufend bei den Abbrucharbeiten und bei Errichtung des Ersatzneubaus.

## **11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

### Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

- Auswirkungsanalyse zur Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eines PENNY Lebensmittelnehmers in der Stadt Dassow, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, Januar 2021
- Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Dassow 2021, CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck, 17. August 2021 – Entwurf, Überarbeiteter Entwurf 08.11.2021 – Strategieplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 „Neubau (Ersatzneubau) PENNY-Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort)“ der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022
- Artenschutzfachliche Begutachtung des Gebäudes und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Abbruch und Neubau des PENNY-Marktes in der Stadt Dassow, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 01.September 2022

### Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

#### Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
[www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2022)

## **TEIL 3 Ausfertigung**

---

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Dassow – Neubau (Ersatzbau) Penny Markt westlich der B 105 (am bisherigen Standort) wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Dassow, den.....

(Siegel)

.....  
Annett Pahl  
Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow

### **2. Arbeitsvermerke**

Die Stadt Dassow hat am 04.05.2021 den Beschluss über die Aufstellung des Bauleitplanes gefasst.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss waren diverse Unterlagen des Vorhabenträgers, die im Aufstellungsbeschluss beigefügt waren. Aus diesen Unterlagen war eine Gegenüberstellung des bisherigen Bestandes und der neuen Planungsziele möglich und gegeben. Es handelt sich hier um folgende Unterlagen die für die Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens genutzt wurden und die letztlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan mündeten:

- Lageplan zum Penny Markt
- Pläne zu Grundriss und Schnittdarstellungen sowie Ansichten
- Bestand und Schnittdarstellungen.

Die diesbezüglichen Anlagen 5 bis 9 werden hier entsprechend eingefügt.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

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

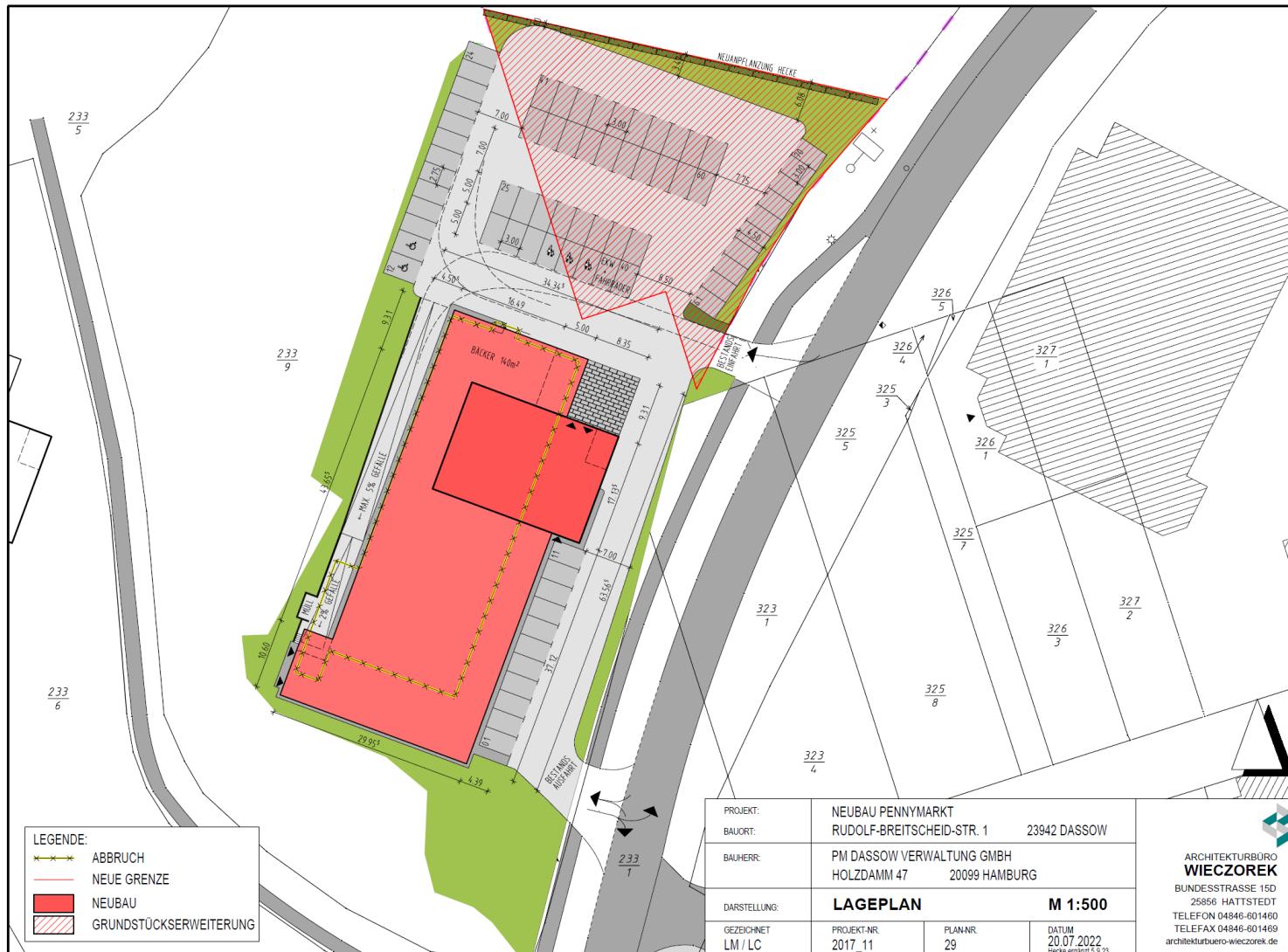


Abb. 16: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan

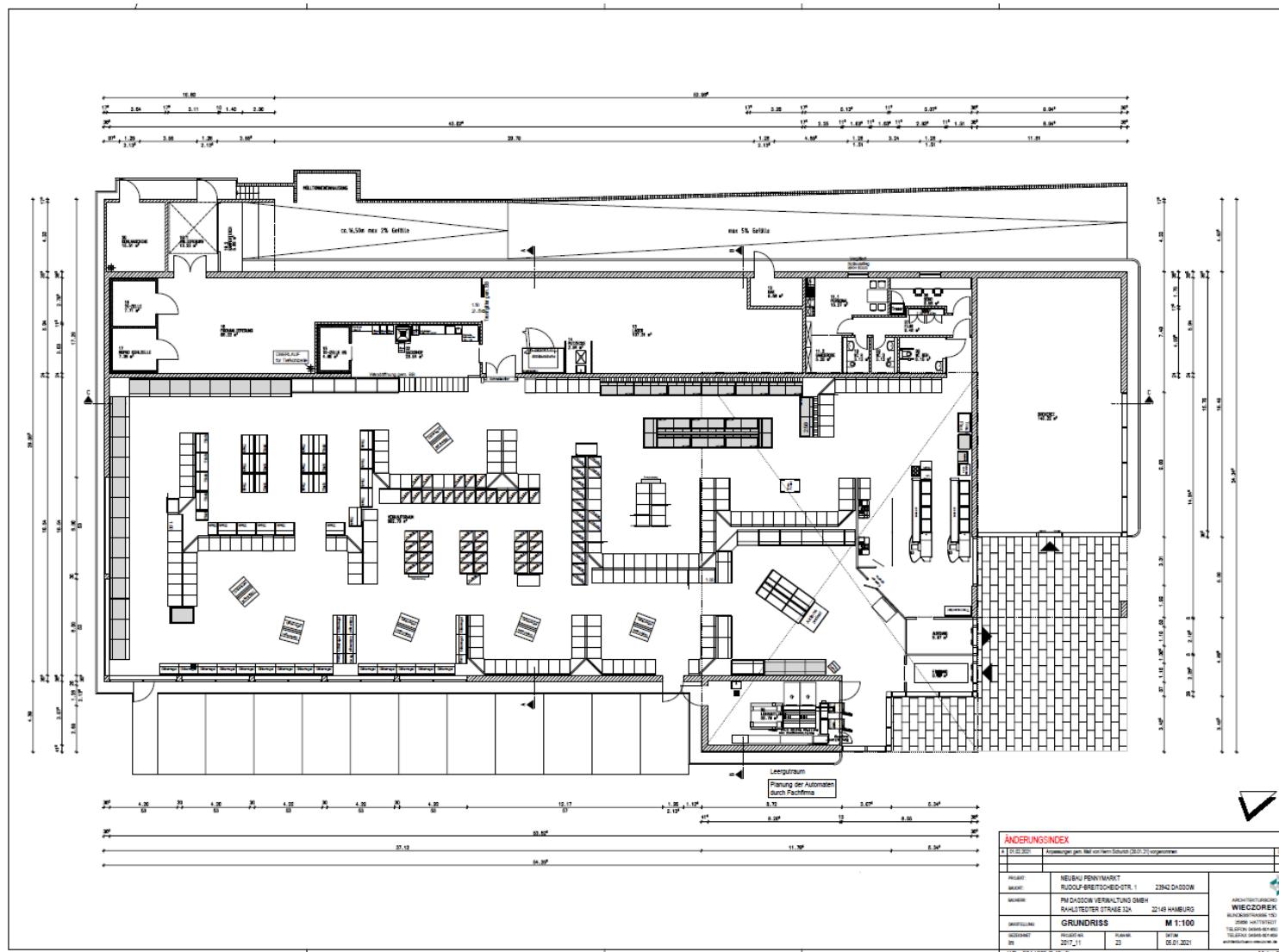


Abb. 17: Vorhaben - Grundrissgestaltung

Planungsstand: Entwurf 07. November 2023

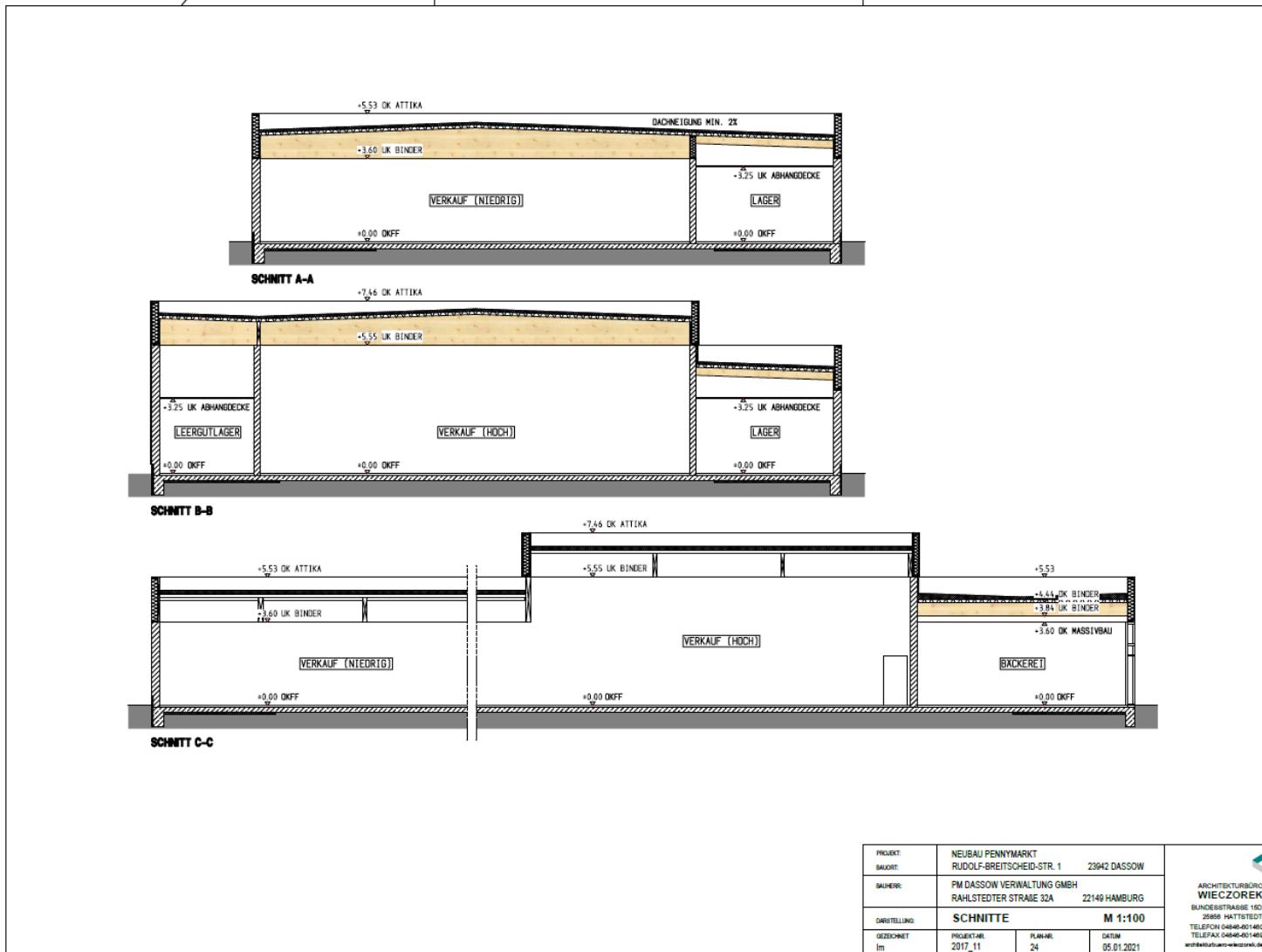


Abb. 18: Vorhaben - Schnittdarstellung

PROJEKT:	NEUBAU PENNYMARKT RUDOLF-BREITScheid-STR. 1 23942 DASSOW		
BAUHERR:	PM.DASSOW VERWALTUNG GMBH RAHLSTEDTER STRAÑE 32A 22149 HAMBURG		
DARSTELLUNG:	SCHNITTE M 1:100		
ZEICHNER/IN:	PROJEKTHR.	PLANAHR.	DATUM
Im	2017_11	24	05.01.2021

ARCHITEKTURBÜRO  
**WIECZOREK**  
BUNDESSTRASSE 150  
2568 HATTSTEDT  
TELEFON 04461-401400  
TELEFAX 04461-401409  
architekturwiecezorek.de



Abb. 19: Vorhaben - Ansichten

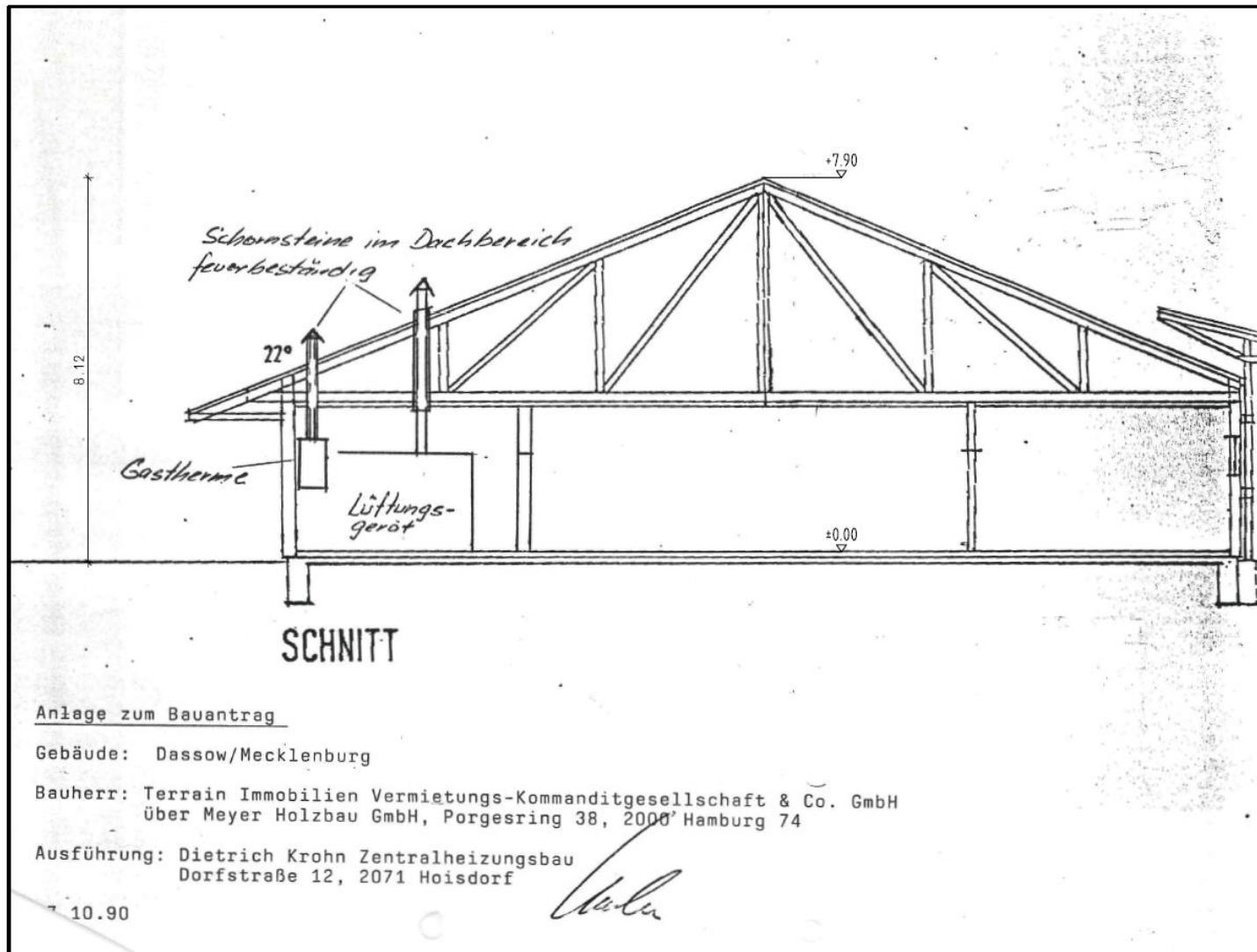


Abb. 20: Bestandsgebäude - Schnittdarstellung