

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/21/094

öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Dassow, OT Rosenhagen hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	03.11.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	02.12.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung vom 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. In ihrer Sitzung vom 12.10.2021 hat die Stadtvertretung den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 gebilligt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes im Nordwesten der Ortslage Rosenhagen und westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 24 zu schaffen.

Die Nachbargemeinden werden zur gegenseitigen Abstimmung der Bauleitplanungen ebenfalls beteiligt.

Die IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH in Kiel ist nach § 4b BauGB beauftragt, die Bauleitplanverfahren für die Stadt Dassow durchzuführen. Die Unterlagen werden unter folgendem Link auf der Homepage des Amtes Schönberger Land am 08.11.2021 veröffentlicht:

www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt dem Bürgermeister zum Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow 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
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Begründung Vorentwurf öffentlich
2	Umweltbericht zum B 26 öffentlich
3	Plan öffentlich



STADT DASSOW
Kreis Nordwestmecklenburg
Amt Schönberger Land

VORENTURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26

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

Stadt Dassow, 12.10.2021

Inhalt

1.	LAGE, PLANUNGSZIELE, PLANUNGSANLASS	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	4
2.3.	Landschaftsplan	6
2.4.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	6
3.	ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN	6
4.	UMWELTBERICHT	7

1. Lage, Planungsziele, Planungsanlass

1.1. Lage des Plangebietes

Die Stadt Dassow liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und grenzt im Westen unmittelbar an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Im Norden grenzt die Ostsee an das Stadtgebiet. Der Ortsteil Rosenhagen befindet sich rund 6 km nördlich der Stadt, etwa 350 m von der Ostsee entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Rosenhagen. Im Norden und Westen ist das Plangebiet vom Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ begrenzt, im Osten von der Straße des Friedens. Im Süden grenzt das Grundstück Straße des Friedens Nr. 5 an den Geltungsbereich.

Das ca. 2,14 ha große Plangebiet ist derzeit überwiegend als Grünland in Nutzung. Im nördlichen Teilbereich (Flurstück 67) befinden sich aktuell Fundamentreste eines ehemaligen Gutshauses und im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebenanlagen (Straße des Friedens Nr. 6).

Dabei liegen folgende Flurstücke Dassows innerhalb des Plangebietes:

61, 62, 63 (Teilstück), 65/1, 65/2, 66, 67 und 68, Stadt Dassow, Gemarkung Rosenhagen, Flur 2.

1.2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass ist, dass die Stadt Dassow im Ortsteil Rosenhagen die wohnbauliche Entwicklung in maßvollem Umfang weiterentwickeln möchte. Die alten Strukturen des Dorfangers im Norden des Plangebietes, an dem sich ursprünglich das alte Gutshaus befand, sollen dabei berücksichtigt und aufgegriffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 von der Stadt Dassow gefasst.

Planungsziel ist somit die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche (W) auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Entwicklungspotenziale sollen entsprechend im Plangebiet entwickelt werden. Neben den wohnbaulichen Zielvorstellungen der Stadt soll parallel der Teich im Osten des Plangebietes renaturiert werden und die angrenzende Grünfläche aufgewertet werden. Die Bebauung soll die Ortslage Rosenhagens im Nordwesten arrondieren und die bestehende Infrastruktur soll genutzt und erneuert werden.

Aktuell ist beabsichtigt, dass innerhalb des Teilgebietes WA 1 fünf Grundstücke für Einzelhäuser entstehen, die insgesamt ein Vollgeschoss (I) zulassen mit einer Firsthöhe von 9,50 m und einer GRZ von 0,3. Im Rahmen der Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow wurde

darüber beraten, ob auf den beiden südlichen Grundstücken des WA 1 auch die Errichtung eines Herrenhauses ermöglicht werden soll, da in diesem Bereich das ehemalige Gutshaus stand und somit die historischen Strukturen aufgegriffen werden könnten. Das neue „Herrenhaus“ würde voraussichtlich über zwei Vollgeschosse verfügen und ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 9,50 aufweisen. Die Prüfung und finale Entscheidung erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und wird bis spätestens zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) abgeschlossen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

Das gesamte Stadtgebiet Dassow ist in der Karte zum LEP MV innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Tourismus sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft dargestellt.

Die Küstenlinie mit den angrenzenden Uferbereichen ist als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Die nördlich an das Stadtgebiet grenzende Ostsee ist als Vorranggebiet für die Schifffahrt dargestellt.

Zugeordnet ist Dassow dem Mittelzentrum Grevesmühlen.

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

- Die verkehrliche Erschließung der Stadt Dassow ist neben der überregionalen Verkehrsanbindung durch die B 105 auch durch ein bedeutsames flächener-schließendes Straßennetz (K 45 und K 3) gekennzeichnet, an das auch der Ortsteil Rosenhagen über die Straße des Friedens angeschlossen ist.

2.3.Landschaftsplan

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 26 ist auf Ebene des Landschaftsplans der Stadt Dassow im nördlichen Bereich als Sonderbaufläche und im mittleren sowie südlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich sowie westlich angrenzend ist das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ ausgewiesen.

Im südlichen Geltungsbereich grenzt im Westen ein Landschaftsschutzgebiet-Vorschlag „Naturküste Nordwestmecklenburg“ an den Geltungsbereich. Dieser Bereich wird im Rahmen des B-Plans Nr. 26 als Streuobstwiese überplant. Baugrundstücke werden in diesem Bereich nicht festgesetzt.

2.4.Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im vorbereitenden Bauleitplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen. Die Straße des Friedens ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als örtlicher Hauptverkehrsweg ausgewiesen und die Grünfläche im Osten des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Das Planungsrecht richtet sich derzeit aufgrund der Außenbereichslage entsprechend nach § 35 BauGB.

Nach Abschluss des Planverfahrens regelt § 30 BauGB das Baurecht im Plangebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 26 wird im Normalverfahren inklusive Umweltprüfung sowie Umweltbericht aufgestellt. Der Umweltbericht wird bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erarbeitet.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die weiteren Erläuterungen der Planfestsetzungen folgen im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und liegt der Begründung als separates Dokument bei.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow



STADT DASSOW
Kreis Nordwestmecklenburg
Amt Schönberger Land

UMWELTBERICHT ZUM VORENTURF BEBAUUNGSPLAN NR. 26

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

Stadt Dassow, 8.07.2021

UMWELTBERICHT ZUM B-Plan Nr. 26 – Wohnaugebiet

DER STADT DASSOW – ORTSTEIL ROSENHAGEN

-Verfahrensschritt : Frühzeitigen Beteiligung-

1.1 Rechtliche Grundlagen

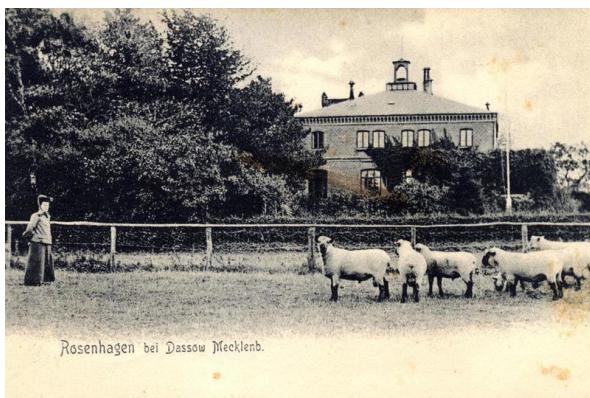
Bei einer Änderung eines Bauleitplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird zeitgleich zum Bauleitplan erarbeitet und im weiteren Verlauf des Verfahrens Teil der Begründung.

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

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

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

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



Rosenhagen bei Dassow Mecklenb.



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

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

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

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

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

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

1.3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

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

1.4 Geltungsbereich/Untersuchungsgebiet

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

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

1.5 Planerische Vorgaben

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

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

Als Vorgaben übergeordneter Umweltplanungen werden berücksichtigt :

- Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

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

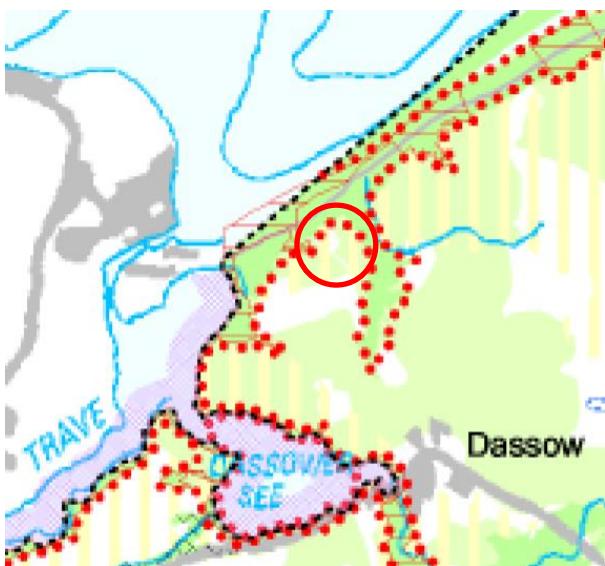


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte VII Ziele der Raumentwicklung B 26 =Roter Kreis

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg GLRP 2008

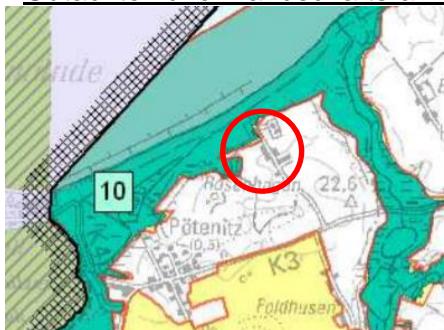


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Karte II GLRP Westmecklenburg - B 26 =Roter Kreis

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

1.5.1 Auswertung Landschaftsplan Dassow

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

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

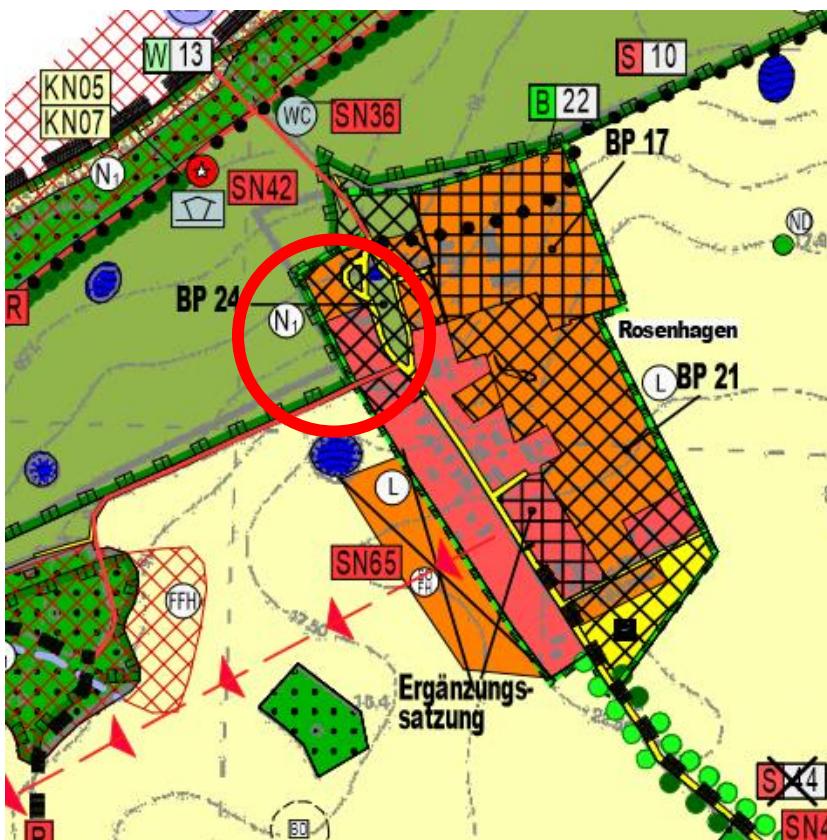


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan Stadt Dassow Karte 12 Entwicklung (MAHTEL 2012)- B 26 = Roter Kreis

1.5.2 Auswertung Kartenportal Umwelt Mecklenburg Vorpommern

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

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

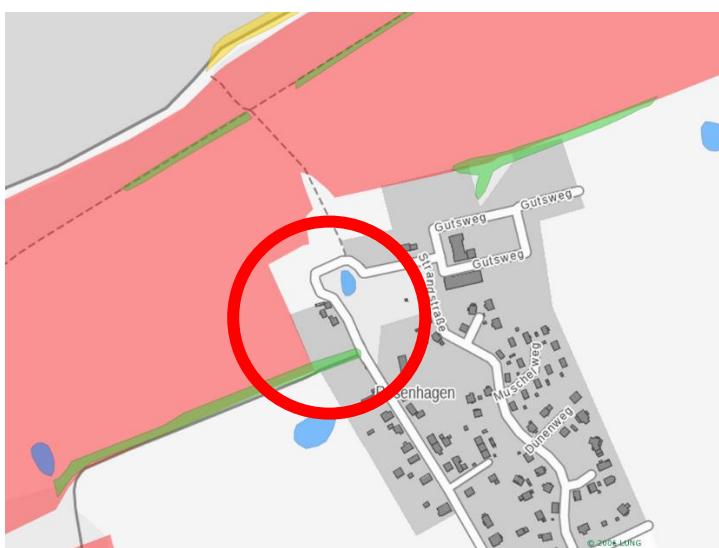


Abbildung 4 : Ausschnitt Kartenportal Umwelt mit den Schutzgebieten und den geschützten Biotopen

1.5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Die Betrachtung von Standort- Alternativen heißt auch die Prüfung der Null Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen von Ferienwohnen im Stadtgebiet von Dassow bzw. an der Ostseeküste.

Diese Alternativenprüfung wurde umfangreich bei der Neuaufstellung des Teilflächennutzungsplanes und des Teillandschaftsplans durchgeführt.

Auch eine aktuelle FFH-Verträglichkeitsprüfungen, sowie der Vorläufer (MAHNEL 2014) dienen dazu, alternative Standorte im Hinblick auf die Wohnnutzungen und Ferien-Nutzung an der Ostseeküste zu untersuchen und zu begrenzen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es derzeit keinen vergleichbaren und verfügbaren Standort auf dem Gebiet der Stadt Dassow für dieses Projekt gibt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

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

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

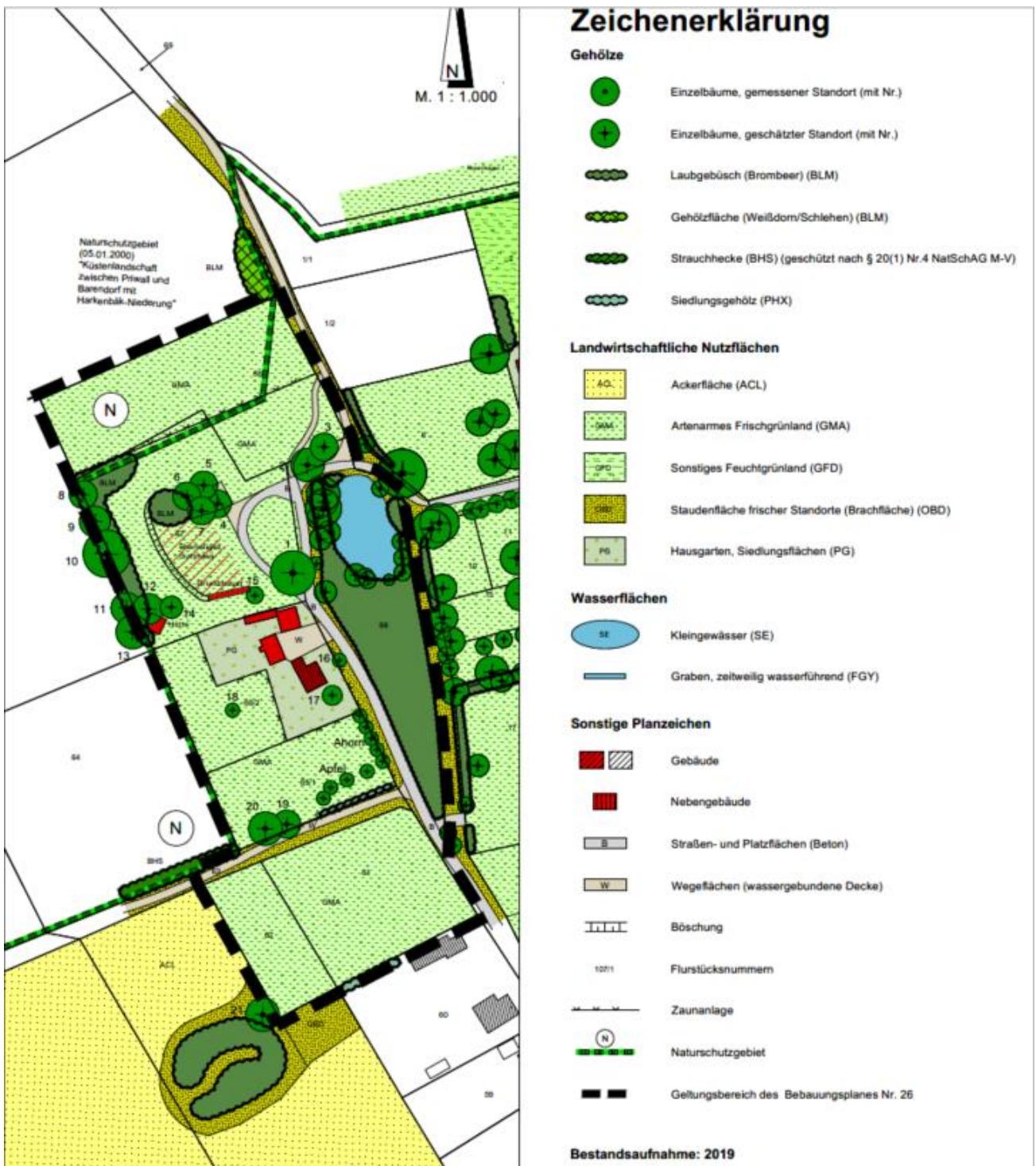


Abbildung 5 : Bestandplan des Umweltberichtes (Stand 2019)

Als besonders geschützt gelten dabei folgende Landschaftselemente :

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

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

Baumliste B-Plan Nr. 26

Baum-nummer	Deutscher Name	Stamm-umfang (in cm):	Kronen-durchm. (in m):	Hinweise	Baumschutz
1	Hybridpappel	260 +265	16	2 - stämmig, l.tr Schäden	ja ²⁺³
2	Bergahorn	230	12		ja ²⁺³
3	Gemeine Esche	108 +110	10	2 - stämmig,	ja ²⁺³
4	Bergahorn	285	10		ja ²⁺³
5	Bergahorn	290	10		ja ²⁺³
6	Bergahorn	285	10		ja ²⁺³
7	Bergahorn	290	10		ja ²⁺³
8	Eiche - Abgestorben	200	10		ja ²⁺³ ?
9	Walnuß	255	11		ja ²⁺³
10	Sandkiefer	360	17		ja ²⁺³
11	Winterlinde	265	11		ja ²⁺³
12	Winterlinde	265	11		ja ²⁺³
13	Stieleiche	270	12		ja ²⁺³
14	Sandbirke	250	8		ja ²⁺³
15	Walnuß	235	6		ja ²⁺³
16	Zierweide	80	5	Straßenbaum	ja ³
17	Apfelbaum	160	7		ja ²
18	Apfelbaum	80	5		Nein
19	Schwarzerle	88+83+85	10	3-stämmig	ja ²⁺³
20	Gemeine Esche	78+80+82+85	12	4-stämmig	ja ²⁺³
21	Kopfweide	205	12		ja ²⁺³

² gesetzlicher Baumschutz nach NatSchAG M-V = Stammumfang ab 100 cm

³ kommunaler Baumschutzsatzung Stadt Dassow v. 16.3.2004 = Stammumfang ab 80 cm, keine Obst- und Nadelbäume

Von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 (1) i. V. mit § 44 (5) BNatSchG ist auszugehen, daher wird ein **Artenschutzgutachten** vom Büro BIOPLAN-PARTNER erarbeitet und deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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

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

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

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

Die Ergebnisse der Bohrungen sind folgende :

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

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

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

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

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

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

- Maßnahmen zur Überwachung
- Zusammenfassende Beurteilung

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

3.0 Ausgleichsflächen-Konzept

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

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

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

