

Dassow BP 2-5 Schlossbereich Wiesenkamp

Bisher vorliegende nach Ansicht der Gemeinde wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen:

Fläche

Hinweis zur Sicherung/ Festsetzung / Widmung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage/Parkbereiche (Landkreis NWM / privat)

Hinweis auf die festzusetzende Anzahl der angestrebten Bettenzahl (Landkreis NWM, Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg / privat)

Boden

Darstellung der Grundsätze des vorsorgenden Bodenschutzes LK NWM

Hinweis auf die Vermeidung schädlicher Bodeneinwirkungen LK NWM

Hinweis auf vier landwirtschaftlich genutzte Feldblöcke (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westm.)

Hinweis auf zunehmende Versiegelung (privat)

Wasser

Hinweis auf die neu aufzubauenden Leitungsanlagen für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser und die Löschwasserversorgung (Zweckverband Grevesmühlen)

Tiere

Hinweis auf § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. Schutzstatus wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten, Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen,

Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) mit Darstellung erforderlicher Vermeidungs- bzw. vorgezogenen Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Hinweis auf das einzuhaltende Tierwohl (privat)

Pflanzen

Hinweis auf Überprüfung des Baumbestandes und fachgutachterliche Bestandserfassung von Biotopen LK NWM

Überprüfung des Schutzstatus von Bäumen und Baugrenze im Zusammenhang mit zu erhaltenden Baumes NWM

Überprüfen des Alleenschutzes oder einseitiger Baumreihe nach Naturschutzausführungsgesetz, Hinweis auf Befreiungsantrag bei Beseitigung (Landkreis NWM)

Hinweis auf Kompensation/ Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 des Landes MV (Landkreis NWM)

Hinweis auf Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den für das SPA / FFH / GGB festgesetzten Erhaltungszielen (erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes) (Landkreis NWM)

Forst

Festlegung und Einhaltung des 30m Waldabstandes / Wandlung des Waldes LK NWM

Hinweis auf Waldflächen im und angrenzend an das Plangebiet und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzleistungen (Landesforst ^{Mecklenburg} Vorpommern / privat)

Lärm

Hinweis auf Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze oder Sportanlagen (Landkreis NWM/ privat)

Hinweis auf den zunehmenden Verkehr (privat)

Licht

Hinweis zur möglichst Natur und Umwelt schonende Beleuchtung, aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet (Landkreis NWM / privat)

kulturelles Erbe

Betroffenheit der Substanz von Bau- und Bodendenkmalen und der Umgebungsschutz von Bau- und Bodendenkmalen (Einzel- und Flächendenkmale) betroffen. Hinweis auf den vorrangig zu berücksichtigenden Denkmalschutz (LK NWM und Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern / privat)

Umwelt

Hinweis auf notwendige ausreichende Löschwasserversorgung (LK NWM und Amt Schöneberger Land)

Grundsätzlicher Hinweis auf mögliche Munitionsfunde (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV)

Orts- und Landschaftsbild

Hinweis auf das zu beachtende Ortsbild

Bewertungsmaßstab

Hinweis auf Anwendung der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018 MV)*

Hinweis auf einen zu erstellenden Umweltbericht (privat)

Hinweis auf Ausweisung eines Naturschutzgebiets des westlich angrenzenden Planbereichs

Der Umweltbericht enthält Aussagen zu

den verwendeten Fachgesetzen und einschlägige Vorschriften, den Zielen des Umweltschutzes in Fachplänen und Schutzgebieten

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu den Belangen von:

Boden, Fläche, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Klima/ Luft, Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen/ Tiere, Landschaft, Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe, Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.

Schließlich enthält der Umweltbericht Aussagen zu

- geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich
- anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- forstlicher Eingriffsermittlung
- Kompensation der Eingriffe sowie
- Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.

Fläche

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



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

Amt Schönberger Land
Für die Stadt Dassow
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-505-145/20
Datum: 05.02.2021

5. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ im OT Pötenitz der Stadt Dassow

hier: Nachforderung von Unterlagen

Ihr Schreiben vom: 07.12.2020 (Posteingang: 08.12.2020)

Sehr geehrte Frau Müller,

mit o. g. Schreiben haben Sie um Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme zur 5. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ im OT Pötenitz der Stadt Dassow im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Ich möchte zunächst voranstellen, dass die Raumordnung dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenübersteht und dieses auch unterstützen möchte. Dennoch muss eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung hergestellt werden.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann derzeit noch keine abschließende Bewertung des Vorhabens erfolgen. Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Energieministerium (oberste Landesplanungsbehörde) besteht insbesondere Klärungs-/Beratungsbedarf zu folgenden Punkten:

- Wie fügt sich das Vorhaben in das Entwicklungskonzept der Gemeinde und hier insbesondere des Ortsteils Pötenitz und in die touristische Angebotsstruktur bzw. die touristischen Zielstellungen der Region Nordwestmecklenburg ein? Welche Aussage zur touristischen Entwicklung trifft das Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept des Landkreises Nordwestmecklenburg?
- Wird das Vorhaben durch einen Investor unterstützt? Wenn ja, wer ist der Investor und wie sieht der Finanzierungsplan des Gesamtvorhabens aus? Gibt es bereits Verträge zwischen der Gemeinde und dem Investor zur planerischen Umsetzung des Vorha-

Anschrift:

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

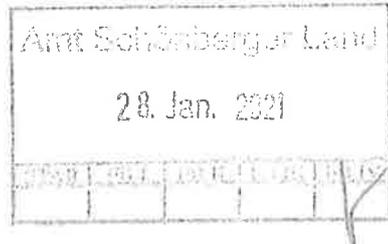
bens?

- Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 besteht Baurecht für 300 Betten. Wie begründet sich die Erhöhung der Bettenkapazität auf 530?
- Sind im Rahmen der derzeitigen Planung auch Beherbergungskapazitäten bzw. Unterbringungsmöglichkeiten für die Beschäftigten vor Ort berücksichtigt?
- Die Stadt Dassow hat sich bereits mit den zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auseinandergesetzt. Da die Stadt Dassow zwischenzeitlich von der ursprünglich angedachten Reitsportnutzung mit geplanten Großveranstaltungen Abstand genommen hat und diese Flächen mit der vorliegenden Planung zurückgenommen werden, wird gemäß den vorliegenden Unterlagen davon ausgegangen, dass eine deutliche Reduzierung der verkehrlichen Belastung der Ortslage erfolgt. Mit der vorgesehenen Verdopplung der Bettenkapazitäten werden jedoch, im Gegensatz zu Großveranstaltungen, die nur an einigen Tagen im Jahr stattfinden, ganzjährig zusätzliche Verkehre erzeugt. Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen der zusätzliche Verkehr innerhalb der Ortslage aufgenommen werden kann.
- Im Geltungsbereich des B-Plans bestehen umfangreiche Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V, die für die Umsetzung des Vorhabens umgewandelt werden sollen. Liegt hierzu bereits eine Einschätzung der zuständigen Forstbehörde vor?

Ich schlage vor, die offenen Fragen im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit der Stadt Dassow, dem Amt Schönberger Land, einem Vertreter des Landkreises Nordwestmecklenburg, dem zuständigen Planer sowie dem Investor (sofern es einen gibt) zu beraten. Bezüglich eines konkreten Termins würde ich mich gesondert mit Ihnen abstimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle



Amt Schönberger Land
Dassower Str. 4
Fachbereich IV / Frau Kortas-Holzerland

23923 Schönberg

Betreff : Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland, sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf die „5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich-Wiesenkamp“ Bekanntmachung erfolgt am 17.11.2020 /27.11.2020, Auslegefrist/ Einspruchsfrist 1.2.2021 legen wir EINSPRUCH ein bzw. geben folgende STELLUNGNAHME ab.

- I. Mit großer Überraschung haben wir von der Sitzung der Stadtvertretung am 20.10.2020 erfahren. Es gab hierzu und leider auch zu den Sitzungen am 1.10. und 6.10.2020 keinerlei Informationen im Amtsblatt. Auch zahlreiche Nachfragen unsererseits beim Amt Schöneberger-Land, ob Bauplanänderungen, Änderungen zum Flächennutzungsplan in Pötenitz anstehen würden, wurden verneint. Auch die Aussage in der Antragstellung, dass es einen Vertrag zwischen Investor und Stadt gibt, stimmt uns bedenklich, da die Stadt ohne ihre Einwohner zu fragen keine Baurechte o.ä. vergeben darf, bzw. solche Verträge nicht bindend sind (vgl. hierzu Kohlhofspitze Travemünde).
- II. Der Flächennutzungsplan (Frau Pahl /Bürgermeisterin Dassow erwähnte in einem gemeinsamen Termin dass u.a. 530 Betten in diesem und weitere Details ausgewiesen sein sollen) wurde nicht formgerecht bekanntgemacht. Es existiert nur ein Plan / Zeichnung, jedoch sind die wesentlichen Erläuterungen und Festlegungen nicht in den Bekanntmachungen enthalten. Auch auf Rückfrage beim Amt Schöneberger Land konnte uns dieser erst nach fast 10 Tagen zur Verfügung gestellt werden, daher ist dieser nicht formgerecht und somit nicht gültig. I.ü. sind die 530 Betten aus einem alten nicht gültigen Plan entnommen. Vgl. hierzu Erläuterungen zum FNP.

insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.

§ 2.2.2 Änderungsbereiche / Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang

Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage!

„Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

2.2.4 Bauweise

Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).

2.2.5 Grünordnung / Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger

„Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen.“

Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit 10.09.1997 rechtskräftig und verfügt über eine rechtskräftige 4. Änderung, die einen kleinen Teilbereich entlang der Bergstraße umfasst, wie dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen ist.



Mit der vorliegenden 5. Änderung soll die Grundkonzeption des auf Reittourismus ausgerichteten Ursprungsplanes in eine ausschließlich touristische Nutzung in Hotel, Beherbergung bzw. Ferienappartements bei einer Kapazitätserhöhung von ehemals 300 Betten auf 530 Betten geändert werden. Dabei bleibt das Hauptanliegen, das unter Denkmalschutz stehende Schlossareal mit Parkanlage zu sichern, zu erhalten bzw. wiederherzustellen und einer ganzjährigen touristischen Nutzung zuzuführen, erhalten.

Die Gemeinde hebt in diesem Zusammenhang große Teilbereiche auf, die für die Umsetzung des Planungsziels entbehrlich sind (im beigefügten Übersichtsplan hellrot gekennzeichnet).



Die Flurstücksbezeichnung ist in Übereinstimmung mit dem Kataster zu prüfen.

Planzeichenerklärung:

Die Parkfläche ist nicht als öffentlich festgesetzt.

OK 18,5 m NHN hier sollte erläuternd der Zusatz gegeben werden auf welche Oberkante abgestellt wird - Dach Geländer Fußboden Terrasse?

Eine Baulinie kann ich der Planzeichnung nicht entnehmen, ebenso finde ich keine Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Es ist Übereinstimmung herzustellen.

Tiefgarage: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB eröffnet die Möglichkeit, Stellplätze oder Garagen für

mehrere Grundstücke zusammenzufassen und sie in Form von Gemeinschaftsanlagen an städtebaulich und verkehrsmäßig geeigneten Stellen in der Nähe der pflichtigen Grundstücke festzusetzen. Bei den in einer Gemeinschaftsanlage zusammengefassten Stellplätze/Garagen handelt es sich um private Anlagen der pflichtigen Bauherrn, die grundsätzlich von ihnen selbst hergestellt und unterhalten werden müssen. Deshalb erfordert die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage eine genaue Zuordnung der Grundstücke, für die sie bestimmt ist.

Text - Teil B:

Zu I.1.

SO F ist in der Planzeichnung nicht enthalten. Es ist Übereinstimmung herzustellen (SO F 1 und SO F2).

SO I – ausnahmsweise können...

Die Wohnungen sind im Bestand vorhanden, von daher sollte nicht auf eine Ausnahme abgestellt werden, sondern die allgemeine Zulässigkeit im OG festgesetzt werden.

Dorfgebiet MD

Wie soll in diesem kleinen MD Gebiet der Gebietscharakter des MD gesichert werden können?

Zu I.2.2.

Untergeordnete baulichen Anlagen ist unbestimmt und zu erläutern.

Zu 1.2.4

Die Festsetzung ist unbestimmt – welche Fahrbahn ? und zu ggf. durch eine Skizze zu erläutern.

Boden

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

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

Abfallrechtliche Belange sind durch die Planung nicht berührt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

Die Änderungsplanung sieht eine Teilaufhebung des ursprünglichen Plans mit einer Reduzierung der baulichen Flächeninanspruchnahme vor. Das ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen.

Die Planung insgesamt und der ausstehende Umweltbericht insbesondere sollten die Grundsätze des vorsorgenden Bodenschutzes noch mehr berücksichtigen und behandeln.

Hierzu kann und sollte insbesondere die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ herangezogen werden. Ziel sollte sein, den baubegleitenden Bodenschutz planerisch vorzubereiten.

So könnte z.B. über eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB ein zeitlicher Ablauf der Umsetzung der Bauvorhaben vorgesehen werden, um eine geeignete Fläche für die Baustelleinrichtung und das Boden- und ggf. Bauschuttmanagement freizuhalten, indem diese erst dann für die Bebauung freigegeben wird, wenn die übrigen Flächen der neuen Nutzung zugeführt sind.

Weitere Arbeitsgrundlagen mit Bodenschutzbezug sind

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Mitteilungen

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

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

2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

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

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Im Auftrag



Petra Schröder

III. Im Einzelnen unsere Argumente (geordnet nach den § des Entwurfs der 5. Änderung) :

1.1.1 Geltungsbereich

Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld / Landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus unsere Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.

1.4.2 Baurecht

Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbar und sogar ggf. förderungsfähig wäre.

2. Städtebauliche Entwicklung

Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.

Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes. Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzureichend beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die

Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären. Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein. Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bleibe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre. Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern / Scheunen vorhanden und schützenswert.

Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Dettensenreduktion gewährleistet werden.

2.2. Änderungsbereiche

Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden. Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre. Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten.

Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliljan, Seeadler etc.) gefährden könnten.

2.5. Eingriffsbilanz

Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.

2.6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m² auf fast 30.000 m². Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet. Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.

3.1. Zusammenfassung

Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken. Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben. Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen. Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist. Die Landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist diese Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren. Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet. Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt. Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette / Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant. Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Aussen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch. Auch hier wurde ein

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
z. H. Frau Müller
Am Markt 15
23923 Schönberg

| | | | | |
|----------------------|------|-------|--------|-------|
| Amt Schönberger Land | | | | |
| 08. Jan. 2021 | | | | |
| STAB | FB I | FB II | FB III | FB IV |
| | | | | |

Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-347-20-5122-74017
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 7. Januar 2021

**Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Schlossbereich – Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz**

Ihr Schreiben vom 7. Dezember 2020

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlage habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die Satzung über die 5. Änderung mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich- Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz werden lt. den Unterlagen vier landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sein. Es handelt sich um die Feldblöcke DEMVLI082BB30049, DEMVLI082BB30041 und DEMVLI082BB30018. Der Feldblock DEMVLI082BB30020 wurde im Jahr 2020 nicht mehr zur Förderung beantragt. Die betroffenen Landwirte dieser Flächen müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn des geplanten Vorhabens unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen können. Die Zu- und Abfahrten auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen sollten bestehen bleiben bzw. schnellstmöglich wieder befahrbar sein. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Der Umweltbericht wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt. Daher wurden noch keine Aussagen zum Ausgleich des entstehenden Kompensationsbedarfs geäußert. Aus diesem Grund kann noch keine endgültige Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft abgegeben werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

wird nachgereicht

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag

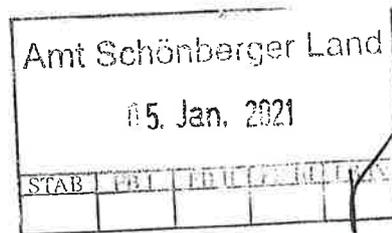
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petra Schröder', written in a cursive style.

Petra Schröder

Wasser



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen



Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Amt Schönberger Land
Bauamt
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumberruss

757 610

30.12.2020

**Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Pötenitz für das Gebiet „Schlossbereich – Wiesenkamp“
Reg.-Nr.: 0552/09-28**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 08.12.2020 baten Sie um unsere Stellungnahme zu der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Pötenitz für das Gebiet „Schlossbereich – Wiesenkamp“ (Planungsstand: Vorentwurf 11.08.2020).

Mit dieser Änderung wird das Ziel verfolgt für die historische Gesamtanlage Schloss und Gut Pötenitz eine touristische Nutzung zu ermöglichen. Gewährleistet werden soll ein ganzjähriger Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, Wellness und Seminarbereichen. Die geplante Hotelanlage mit ergänzenden Ferienwohnungen / -häusern umfasst eine Bettenkapazität von insgesamt 530. Weiterhin werden mit dieser Änderung die Randbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches des B-Planes aufgehoben. Insbesondere werden damit die Reitsportnutzung mit geplanten Großveranstaltungen und temporärer Parkplätze nicht mehr realisiert.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wird diesem Vorentwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben.

Nachstehende Forderungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung der Änderungen unbedingt einzuhalten bzw. die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

1. Allgemeines

Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des B-Planes keine Kosten entstehen.

Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 079/133/80708
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



Management System
ISO 50001:2011

www.tuv.com
ID 9105042183

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 (2) der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG und sind nur unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 möglich.

2. Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung mit Trinkwasser sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitung muss in der Bergstraße erfolgen.

Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

3. Schmutzwasserentsorgung

Zur Entsorgung des Schmutzwassers sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen muss in der Bergstraße erfolgen.

Das Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich, mit dem Öle und Fette abgeschwemmt werden, ist nach DIN 4040 über einen Fettabscheider mit integriertem Schlammfang vorzureinigen. Ein Probeentnahmeschacht ist dem Schlammfang nachzuschalten. Die Größe des Fettabscheiders und des Schlammfanges ist entsprechend der anfallenden Schmutzwassermenge nach der vorstehend genannten DIN zu bestimmen.

Die Abscheideranlagen sind von einem Mitarbeiter des Zweckverbandes abzunehmen, die Bewirtschaftung der Anlagen ist nachzuweisen.

Die Grenzwerte der Beschaffenheit und der Inhaltsstoffe des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (Grenzwerttabelle - Entwässerungssatzung des ZVG, Anlage 1) müssen eingehalten werden.

Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen sollte direkt ins angrenzende Gewässer 11:1:12/4/1 erfolgen. In die Planung sollte auch der Überlauf des Teiches auf dem Flurstück 35 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz integriert sein.

Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

5. Löschwasserbereitstellung

Im Bereich des B-Planes befinden sich derzeit zwei Hydranten, die für Löschwasserzwecke zur Verfügung stehen. Der Hydrant Nr. A9001-1003 bringt weniger als 48 m³/h, der Hydrant Nr. WA02625127 bringt mehr als 48 m³/h aber weniger als 96 m³/h.

Grundsätzlich wäre der Löschwasserbedarf sowie die Prüfung von Alternativen zur Bedarfsdeckung mit der Gemeinde / dem Amt Schönberger Land zu klären, da der ZVG Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t1

Anlagen:

- Bestandspläne Trink-, Abwasser und Hydranten

Darstellung der Wasserversorgung

Material & Dimension: Trinkwasserzuleitung
 E*: ZVG B*; nicht ZVG

Material & Dimension: Trinkwasserzuleitung
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Rohrverteilung
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Rohrverteilung
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Wasserverteilung
 E*: nicht ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Wasserverteilung
 E*: nicht ZVG B*; nicht ZVG

Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung

Material & Dimension: Schmutzwasserkanal
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Mischwasserkanal
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Abwasserdrückleitung
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Volumenleitung
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Schmutzwasserleitung
 E*: nicht ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Schmutzwasserleitung
 E*: nicht ZVG B*; nicht ZVG

Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)

Material & Dimension: Regenwasserkanal
 E*: ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Regenwasserkanal
 E*: nicht ZVG B*; ZVG

Material & Dimension: Regenwasserkanal
 E*: nicht ZVG B*; nicht ZVG

Darstellung von Gewässern

Gewässer
 E*: nicht ZVG B*; nicht ZVG

Darstellung von lagensicheren Leitungen

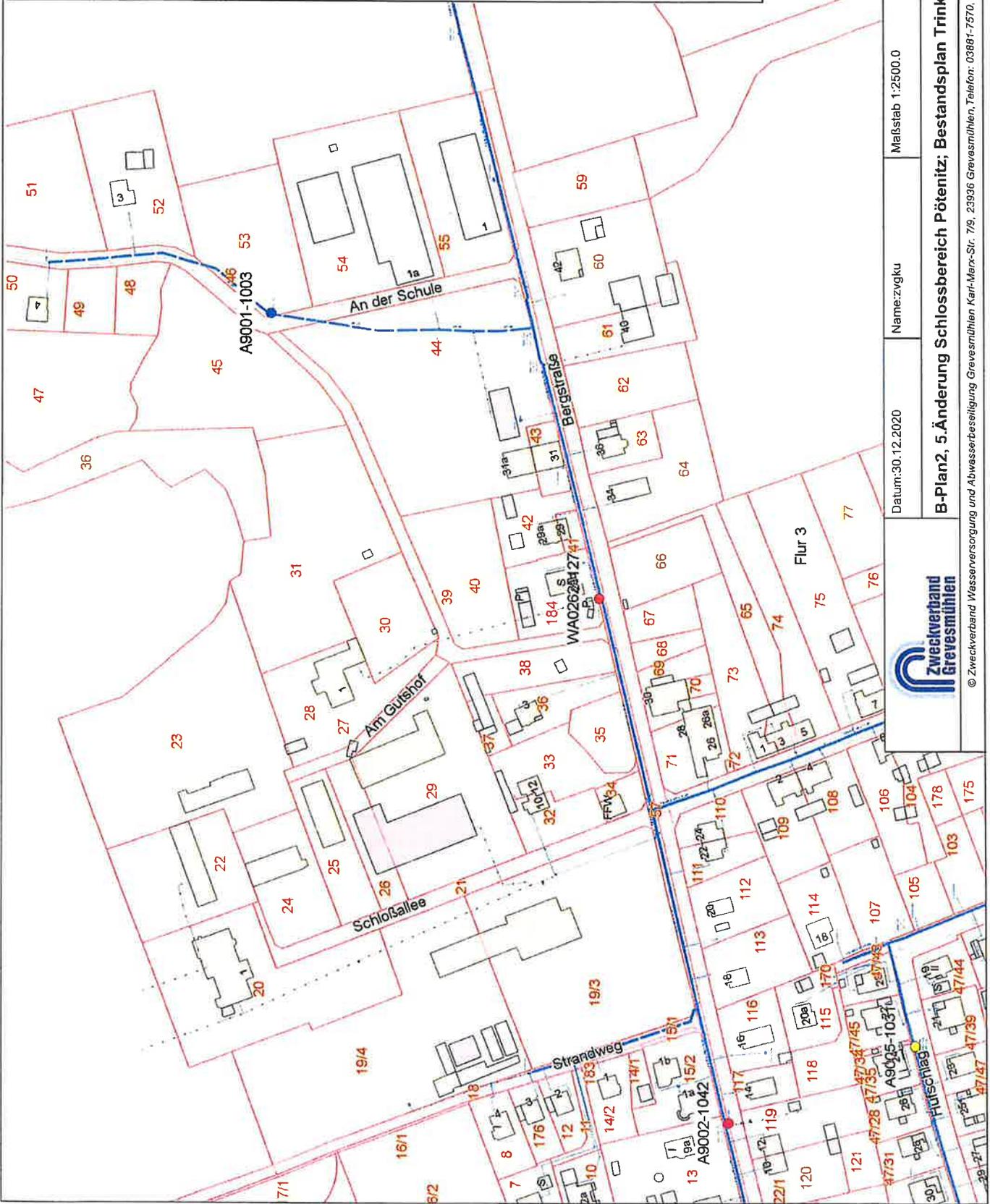
E*: ohne Leitungsarten/legensicher

Darstellung von Kabeln

Material & Dimension: Streifen- und Informationskabel
 Material & Dimension: Lichtwellenleiter
 Material & Dimension: Lichtwellenleiter

sonstige Kartendarstellungen

Gebäude mit Hausnummer
 Flurstück mit Flurstücksnummer
 E = Eigentümer, B = Bauler



BLATT-Nr. 1/1

Maßstab 1:2500.0

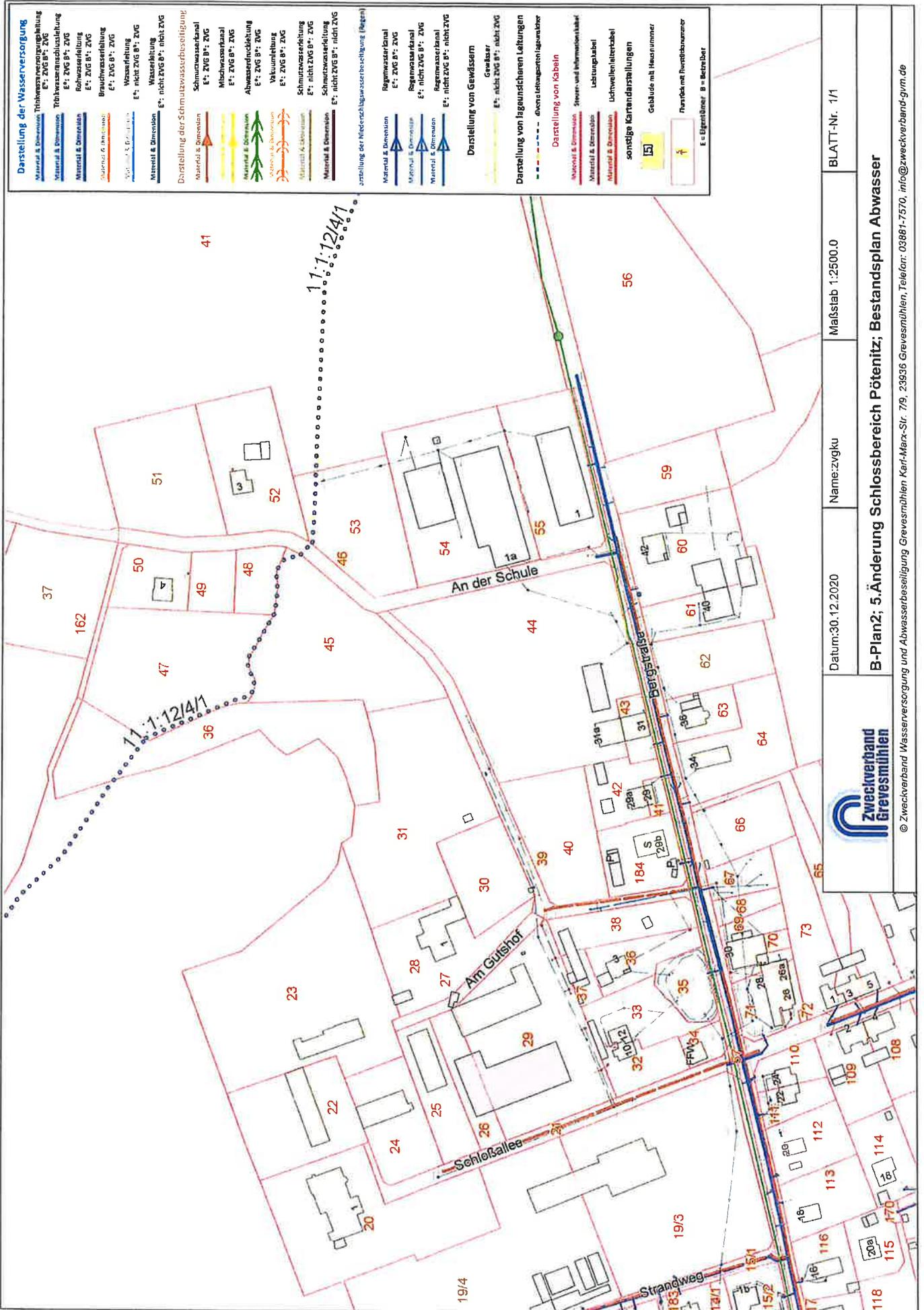
Name: zvgku

Datum: 30.12.2020

**Zweckverband
Grevesmühlen**

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 79, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de

B-Plan 2, 5. Änderung Schlossbereich Pötenitz; Bestandsplan Trinkwasser u. Hydranten



BLATT-Nr. 1/1

Maßstab 1:2500.0

Name: zvjgku

Datum: 30.12.2020

**Zweckverband
Grevesmühlen**
 © Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 79, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03981-7570, info@zweckverband-gm.de

B-Plan2; 5. Änderung Schlossbereich Pötenitz; Bestandsplan Abwasser

Tiere

- Zur **Abstrahlungsgeometrie** sollten folgende Festsetzungsmöglichkeiten (ganz oder teilweise) geprüft werden:
- ausschließliche Nutzung voll abgeschirmter Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum ($URL=0\%$) und in die Horizontale
 - Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sollten nur erfolgen, wenn dies besondere sachliche Gründe erfordern.
 - Objektbeleuchtungen sollten möglichst in einem von oben nach unten gerichteten Winkel installiert werden.
 - Lichtemissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit weitestgehend abzudecken.

- Hinsichtlich der **Beleuchtungsstärke** kommen z. B. folgende Festsetzungen in Frage:
- keine höhere Beleuchtungsstärke (auch zeitlich) über das Anforderungsprofil/den Bedarf hinaus
 - Begrenzung der Leuchtdichte, z. B. auf $2 - 5 \text{ cd/m}^2$ für größere Flächen und $50 - 100 \text{ cd/m}^2$ für kleinere Flächen (unter 10 m^2) (*→ sofern eine solche Begrenzung praktikabel ist*)
 - Indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten sind vorrangig zu nutzen, z. B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.

Da für die Berücksichtigung der o. g. Empfehlungen des BfN-Leitfadens inzwischen weitgehend kostenneutrale und energieeffiziente technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die geeignet sind, deutliche Minimierungswirkungen auf die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen angrenzender Lebensräume, aber auch des Planungsraumes selbst zu erzielen, sollte dies in die weitere Planung einfließen.

(Zur Ausgestaltung naturschonender Außenbeleuchtungen sind voraussichtlich in näherer Zukunft auch entsprechende gesetzliche Regelungen zu erwarten.)

Hinweis zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage/Parkbereiche

Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des Landschaftsbereichen nördlich von Pötenitz wird eine explizite Festsetzung zur dauerhaften öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage bzw. der Parkbereiche empfohlen.

Artenschutz: Herr Höpel

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu

stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen. Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmegenehmigungspflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.

1.4.2 Baurecht

Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbar und sogar ggf. förderungsfähig wäre.

2. Städtebauliche Entwicklung

Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien, so auch wir. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu meinen beiden Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird. Die dadurch entstehende Lärmbelästigung zu jeder Tageszeit ist unzumutbar.

Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes. Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzurechtmässig beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären. Ferner stellt sich für mich die Frage wieso in ganz Pötenitz nur 1,5 Geschosser mit Satteldach vorherrschen und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Bei der Erteilung unserer Baugenehmigung wurde der Bau einer Stadtvilla mit 2 Geschossen aus städtebaulicher Sicht abgelehnt. Nun aber sollen in nächster Entfernung sehr hohe, kompakte Bauten entstehen, die unsere Lebensqualität auf massive Weise einschränken würden. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur

Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein. Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre. Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern / Scheunen vorhanden und schützenswert. In jedem Jahr nisten schützenswerte Schwalben an unseren Häusern, das Tierwohl dieser Tiere sehe ich auch als besonders gefährdet.

Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.

2.2. Änderungsbereiche

Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden. Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre. Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten

haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.

§ 2.2.2 Änderungsbereiche / Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang

Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage!

„Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

2.2.4 Bauweise

Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).

2.2.5 Grünordnung / Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger

„Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen.“

Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen, wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen – Kurse etc.).

2.3 Wald

Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.

2.4 Erschliessung

Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr 15% = 159 = 1.219 KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ / je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstrasse) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist. Auch mag die Einbahnstrassen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstrassen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen / Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll. Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Strassen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstrassen. Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.

2.5. Eingriffsbilanz

Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.

2.6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m² auf fast 30.000 m². Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet. Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.

3.1. Zusammenfassung

Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken. Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben. Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen. Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist. Die Landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist diese Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren. Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet. Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt. Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette / Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant. Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach Aussen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch. Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV. Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „Puls“ – praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.

4. Umweltbericht

Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.

IV. Weitere Argumente:

a. Denkmalschutz

Das Schloss ist als Denkmal zu schützen. Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz. Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1 geschossig plus Dach) gestört werden. Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.

b. Feuerwehzufahrten

Im Notfall zweifle ich an, dass ein Objekt dieser Größenordnung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren können. Die Bergstr. als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend. Der Strandweg ist zu schmal für eine entsprechende Zufahrt.

c. Zufahrtskonzept

In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden ? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden. Wir erheben Einspruch und befürchten auf unserem Grundstück eine massive Lärm- und Geruchsbelästigung, die zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung der Lebensqualität führen würde.

d. Abwasser / Entwässerung

Bereits heute kommt es zu regelmässigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar. Desweiteren ist zu diskutieren und darzulegen, wie die massiven Probleme der Altverrohrung, die unter ganz Pötenitz und auch unter dem Schlossareal verläuft und auf unserem Grundstück zu massiven Überschwemmungen führt, gelöst werden.

Ich bitte um schriftliche Bestätigung des Eingangs meines Einspruchs.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Pötenitz, 29.1.2021

Pflanzen

9. Ver- und Entsorgung des Baugebietes
10. Aussagen zum Klimaschutz gem. § 1 a Abs.5 BauGB
11. (Auseinandersetzung mit Asylproblematik)
12. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
13. Sonstige Festsetzungen
14. Alternativenprüfung (hier innerhalb des B-Planes z.B. Anordnung, Größe usw.)
15. Bodenordnung, Realisierung des B- Planes
16. Kostenabschätzung für die Gemeinde
17. Umweltbericht

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Im weiteren Planverfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow ist darzulegen, dass die bereits im B-Plan Nr. 2 der Stadt Dassow festgesetzten und nicht aufgehobenen Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geeignet und ausreichend sind, die mit der geplanten Änderung des B-Planes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Satzung entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches rechtlich zu sichern.

Der B-Plan Nr.2 der Stadt Dassow ist seit 1997 bestandskräftig. Die Planungen wurden nur teilweise umgesetzt. Ich empfehle im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.2 der Stadt Dassow, angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage, die Eingriffsregelung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 neu zu erarbeiten, auch um den Nachweis der geeigneten und ausreichenden Kompensation rechtssicher ableiten zu können.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

geschützter Baumbestand

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Alleebaumbestand

Des Weiteren ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangebietes Bäume befinden, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder Baumreihen führen können.

Es ist daher fachgutachterlich zu prüfen, ob es durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen des Alleebaumbestandes bzw. der einseitigen Baumreihen kommen kann. In erster Linie sind Eingriffe in den geschützten Baumbestand zu vermeiden (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Dazu sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz aufzuzeigen und in den Planungsunterlagen darzustellen.

Sind bei Umsetzung der Maßnahme Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen des nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Der Ausgleich für Fällungen richtet sich nach dem Alleenerlass, für Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

In einem Befreiungsverfahren nach §19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Unterlagen auf Befreiung sind mir in 6-facher Ausfertigung für die Verbandsbeteiligung zuzusenden.

Hinweise zu den Naturdenkmalen

In dem Änderungsbereich befinden sich folgende Naturdenkmale:

- 6 Linden, ND-NWM 105 Pötenitz, Flur 4, Flurstück 35 und
- 1 Platane, ND-NWM106 Pötenitz, Flur 3, Flurstück 20.

Die Bäume sind derzeit noch als Naturdenkmale im Naturdenkmalverzeichnis des Landkreises aufgelistet und dementsprechend geschützt.

Aktuell wird das Naturdenkmalverzeichnis im Rahmen einer neuen Naturdenkmalverordnung überarbeitet. Ein Abschluss des Verfahrens ist in Kürze zu erwarten. Mit Inkrafttreten der neuen Verordnung werden die o.g. Naturdenkmale aufgehoben.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zwar dann der Schutzstatus „Naturdenkmal“ entfällt, bei der weiteren Planung aber der gesetzliche Baumschutz für die o.g. Bäume auch künftig zu beachten ist

Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Landschaftsplanung: Frau Basse

Hinweis zur möglichst naturschonenden Beleuchtung:

Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet (NSG) "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" sollten Festsetzungen zu einer möglichst naturschonenden Beleuchtung getroffen werden – eine Abmilderung der Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung ist hier geboten:

Mit dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) veröffentlichten „Leitfaden zur Ausgestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (2019) liegt eine praxisorientierte Grundlage auch für mögliche B-Planfestsetzungen für eine nachhaltige und naturschonende Beleuchtung vor.

Hiernach sollten Regelungen zu folgenden Parametern getroffen werden:
Beleuchtungsstärke, Abstrahlungsgeometrie und Lichtfarbe.

– Hinsichtlich der **Lichtfarbe sollten** Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von möglichst 2400

Kelvin bis maximal 3000 Kelvin verwendet werden.¹ UV- und IR-Emissionen sind gänzlich zu vermeiden.

¹ BfN-Leitfaden S. 74: „Lichtemissionen von Außenbeleuchtungen sollten daher allgemein und zwingend innerhalb und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000, bestenfalls von 2400 Kelvin aufweisen. Aus diesem Grund sind für Schutzgebiete und nicht gesetzlich geschützte aber naturschutzfachlich wertvolle Gebiete folgende Leuchtmittel empfehlenswert: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED.“

Grund: Vermeidung zu hoher Blaulichtanteile, die gemäß Forschungsstand besonders nachteilige Auswirkungen auf zahlreiche Organismen haben können (einschließlich des Menschen)

— Zur **Abstrahlungsgeometrie** sollten folgende Festsetzungsmöglichkeiten (ganz oder teilweise) geprüft werden:

- ausschließliche Nutzung voll abgeschirmter Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL=0%) und in die Horizontale
- Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sollten nur erfolgen, wenn dies besondere sachliche Gründe erfordern.
- Objektbeleuchtungen sollten möglichst in einem von oben nach unten gerichteten Winkel installiert werden.
- Lichtemissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit weitestgehend abzudecken.

— Hinsichtlich der **Beleuchtungsstärke** kommen z. B. folgende Festsetzungen in Frage:

- keine höhere Beleuchtungsstärke (auch zeitlich) über das Anforderungsprofil/den Bedarf hinaus
- Begrenzung der Leuchtdichte, z. B. auf $2 - 5 \text{ cd/m}^2$ für größere Flächen und $50 - 100 \text{ cd/m}^2$ für kleinere Flächen (unter 10 m^2)(→ *sofern eine solche Begrenzung praktikabel ist*)
- Indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten sind vorrangig zu nutzen, z. B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.

Da für die Berücksichtigung der o. g. Empfehlungen des BfN-Leitfadens inzwischen weitgehend kostenneutrale und energieeffiziente technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die geeignet sind, deutliche Minimierungswirkungen auf die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen angrenzender Lebensräume, aber auch des Planungsraumes selbst zu erzielen, sollte dies in die weitere Planung einfließen.

(Zur Ausgestaltung naturschonender Außenbeleuchtungen sind voraussichtlich in näherer Zukunft auch entsprechende gesetzliche Regelungen zu erwarten.)

Hinweis zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage/Parkbereiche

Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des Landschaftsbereichs nördlich von Pötenitz wird eine explizite Festsetzung zur dauerhaften öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage bzw. der Parkbereiche empfohlen.

Artenschutz: Herr Höpel

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu

stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen. Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

Natura 2000:

Europäisches Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471)

Die Planänderungen beziehen sich auf Flächen, die minimal nur etwa 200 m vom Europäischen Vogelschutzgebiete „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) entfernt sind. Es ist deshalb seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder insbesondere betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V² nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u.

² Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Trautner 2007³, Schreiber 2004⁴, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017⁵) zu nutzen.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der SPA muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit den unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

Im Rahmen der weiteren Planung ist die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ nachzuweisen.

Begründung

Das B-Plangebiet liegt in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art 6 Abs. 3 FFH-RL in nationales Recht umgesetzt. Hierbei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V (Natura 2000-LVO M-V) zu verwenden. Mit Erlass dieser Verordnung wurden die bestehenden FFH-Gebiete in den Status von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) überführt und auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen und Arten definiert.

³ Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP, Endbericht zum Teil Fachkonventionen, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, FKZ 804 82 004.

⁴ Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138.

⁵ Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH- Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Diese ergeben sich aus der Schutzerklärung (Natura 2000-LVO M-V) bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Plan deshalb nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind.

Rechtsgrundlagen

- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung** über das Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" vom 05. Januar 2000 (GVOBl. M - V 2000 S. 47)
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)
- Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011
- Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)
- Alleenerlass** Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 –VIII 240-1/556-07 -VI 250 – 5300-00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff

Forst



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen An der B 105 · 23936 Gostorf

Amt Schönberger Land
z Hd. Frau Müller
per E-Mail

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Herr Rabe
Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0
Durchwahl -10
Fax: 0 3 88 1/ 7599 17
E-mail: grevesmuehlen@ifoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444-382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 18. Dezember 2020

Bauleitplanung Stadt Dassow
Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow
„Schlossbereich-Wiesenkamp“ im Ortsteil Pötenitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. B-Plan hat es in den letzten Jahren umfangreiche Abstimmungen zu unterschiedlichen Vorhaben von verschiedenen Planungsbüros mit dem Forstamt gegeben.

Insbesondere wurden dabei die Waldeigenschaft des Gebietes und die für die Realisierung von Baumaßnahmen erforderlichen Waldumwandlungen abgestimmt.

Mit dem am 7.12.2020 eingereichten Entwurf liegt nunmehr eine konkrete Planung vor zur Festsetzung eines rechtskräftigen B-Planes.

Im Auftrag der Landesforstanstalt nehme ich zu oben genannten Antrag für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. IS.1037) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 31. Juli 2010 und des Landeswaldgesetzes Mecklenburg- Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V S.90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S.311) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Für das Vorhaben wird das forstrechtliche Einvernehmen noch nicht erteilt.

Ich verweise auf die bisherigen Abstimmungen mit dem neuen Investor bzw. dessen Beauftragten.

Zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Waldumwandlungen sind bereits flächenmäßig ganz konkrete Abstimmungen erfolgt, die dem Vorhaben eine Planungssicherheit gewähren sollten.



Vorstand: Herr Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@ifoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Zur Frage der Waldbilanz und der mit Waldumwandlungen verbundenen Ausgleichs- und Ersatzleistungen sind jedoch noch Unterlagen zu erstellen und Nachweise zu erbringen.

Im Abschnitt 2.3) sind bereits wesentliche Aussagen zur Inanspruchnahme von Wald getroffen.

Es fehlt jedoch eine detaillierte Waldbilanz, die den Zustand aktuell, die Waldumwandlungsfläche, Waldabstandslinien zu baulichen Anlagen sowie die Berechnung von Ausgleichspunkten ausweist.

Die Frage der Ausgleichspflichtigkeit gem. §15 LandeswaldG ist noch nicht abschließend geklärt. Die Anwendung von Absatz 7 ist noch zu prüfen.

Sobald diese Punkte geklärt sind, kann eine so genannte Waldumwandlungserklärung abgegeben werden, wobei die genaue Lage und der Umfang hiermit noch nicht festgelegt/bestätigt ist. Die Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt wenn, dann erst auf Basis des rechtskräftigen B-Planes.

Ein Rechtsanspruch auf eine Waldumwandlungsgenehmigung in dem mit dem Entwurf geplanten Umfang besteht grundsätzlich sowie aus diesem Schreiben heraus nicht.

Die konkreten Umwandlungsflächen müssen vermessen sein.

Ich verweise auch auf das notwendige Einvernehmen seitens der Naturschutzbehörde, welches erst im Genehmigungsverfahren eingeholt wird. Hier kann der Antragsteller eine Beteiligung vorab veranlassen.

Für Fragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter

Die Bedingungen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, wie z. B. die Bettenkapazitäten (530 Betten), sollten sich auch in den Festsetzungen wiederfinden, da die Begründung am Festsetzungscharakter der Satzung nicht teilnimmt, kann bei der Prüfung der Bauanträge auch nicht darauf zurückgegriffen werden. GGF. ist auch eine Bindung im städtebaulichen Vertrag denkbar, dann obliegt die Kontrolle und Durchsetzung der Gemeinde.

ZU 2.2.2 Seite 19/20

Ich möchte darauf hinweisen, dass Ferienwohnungen, unabhängig davon ob sie als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Gewerbebetriebe nach § 13 a BauNVO. oder nach § 10 BauNVO planungsrechtlich zu beurteilen sind, nur dann als solche zu bewerten sind, wenn sie einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

Seite 20 Mitte

„Auch ohne gesonderte Festsetzungen sind ...“ Was will die Gemeinde damit zum Ausdruck bringen? Zumindest sollte auf die Einschränkung durch den Denkmalschutz noch hingewiesen werden.

Zu 2.2.3 Seite 21

Ich weise darauf hin, dass festgesetzte Grünflächen bei der Berechnung der GRZ nicht berücksichtigt werden. Sofern keine reale Grundstücksteilung erfolgt, sollte angegeben werden

welche Fläche im SO F1 und SO F2 für die Ermittlung in Ansatz gebracht wird. Die Übersicht auf Seite 27 ist hier nicht ausreichend.

Zu 2.2.5 Seite 22

Voraussetzung für die Umsetzung der Parkanlage als öffentliche Parkanlage ist eine entsprechende Widmung.

Zu 2.3 Wald

Sukzessionsflächen im Bereich geplanter Baugebiete Seite 24

Hier sollte ein bedingtes Baurecht nach § 9 Abs.2 BauGB in die textl. Festsetzungen aufgenommen werden. Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme der Gebäude innerhalb des derzeitigen 30 m Waldabstandes (hier genau festsetzen um welchen Baubereich es sich handelt) ist, dass der Wald in diesem Bereich zur Parkanlage tatsächlich umgewandelt ist.

Zu 2.4 Erschließung Seite 24 unten

Die Begründung ist in Pkt. 2.2.3) - Maß der baulichen Nutzung- ist ebenfalls an den aktuellen Arbeitsstand anzupassen.

Gleiches gilt für das Baufenster der geplanten Erweiterung des Gutshauses. Eine Erweiterung in Fassadenflucht des Baudenkmals ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig, da sich der eingeschossige Erweiterungsbau als moderner Neubau von der historischen Kubatur und Gestaltung des Gutshauses klar abzusetzen hat.

Die Überschreitung der Baufenster im Gebiet SO F₂ von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß (§ 23 BauNVO) sowohl im Bereich der Sichtachsen des Gutshauses als auch der Gebäudeseiten der Appartementshäuser, welche sich auf historische Vorgängerbauten stützen und der Schlossallee direkt zugewandt sind, ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig.

Begründung:

Ausschlaggebend hierfür sind der Erhalt der Baudenkmale und ihrer uneingeschränkten Sichtachsen und die Rekonstruktion historische Raumkanten der ehemaligen historischen Wirtschaftsgebäude entlang der Schlossallee, welche den Gutshof bildeten.

Wegen der zu erwartenden großen Auswirkung der Neubebauung am Strandweg im Kontext zum Gutshaus und der ehemaligen Gärtnerei sind die Lage, die Baumassen, die Kubatur, die Materialität und die architektonische Gestaltung innerhalb eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7 DSchG M-V abzustimmen- vgl. Stellungnahme Landesfachbehörde.

Gleiches gilt für die neuen Appartementshäuser entlang der Schlossallee.

Über die Ausweisung von Baulinien statt Baugrenzen - insbesondere auch für die geplanten Appartementshäuser an der Schlossallee - sind die Denkmalbehörden einzubeziehen. Die Baufenster beidseitig der Schlossallee müssen bezüglich der neuen Raumkanten der historischen Vorlage entsprechen. Aus denkmalfachlicher Sicht standen die ehemaligen Wirtschaftsgebäude entlang der Schlossallee in Flucht der Giebel des Gutshauses. Hierzu muss es im Vorfeld der Entwurfsfassung klärende Abstimmungsgespräche zwischen Denkmalbehörden, Vorhabenträger und der Stadt Dassow geben.

Die in der Begründung unter Punkt 2.2.5 - Maßnahmen der Grünordnung - und 2.3 - Wald – ausgeführten Erläuterungen stimmen nicht mit der Plandarstellung überein. Die Entwurfsfassung ist auf die bestätigte Denkmalpflegerische Zielstellung für den Park abzustellen und die Landesfachbehörde, Abteilung Gartendenkmalpflege ist einzubeziehen.

Die Begründung unter Punkt 2.2.6 –Örtliche Bauvorschriften- muss in Gänze überarbeitet werden. Das Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V in seiner aktuell geltenden Fassung stellt keine örtliche Bauvorschrift i.S.d. § 86 LBauO M-V dar. Es handelt sich nicht um eine Satzung. Wichtig ist die Klarstellung, dass alle

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen – Kurse etc.).

2.3 Wald

Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.

Ferner bitten wir um Stellungnahme wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.

2.4 Erschliessung

Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr 15% = 159 = 1.219 KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ / je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheres KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstrasse) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist. Auch mag die Einbahnstrassen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstrassen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen / Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll. Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden Strassen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstrassen. Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten,

Lärm

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Mitteilungen

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

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

2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Stadt Dassow über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Pötenitz „Schlossbereich - Wiesenkamp“ mit Bearbeitungsstand vom 11.08.2020, da die Belange des Immissionsschutzes überwiegend hinreichend berücksichtigt wurden.

Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze oder Sportanlagen können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.

Untere Wasserbehörde

Die Antragsunterlagen sind nicht prüffähig und um Aussagen zur Abwasserbeseitigung und zur Niederschlagsentwässerung zu ergänzen.

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist.

Auch die Verdichtung der Versiegelung und Bebauung (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden. Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre. Auch die umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.

2.2.4 Bauweise

Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. I.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden.

2.3 Wald

Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein,

dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.

2.4 Erschliessung

Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, das Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr 15% = 159 = 1.219 KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ / je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheres KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern.

2.5. Eingriffsbilanz

Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen Planungsfehler. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.

3.1. Zusammenfassung

Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen falschen positiven Eindruck zu erwecken. Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben. Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen. Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, auf die Tiere und nicht zuletzt auf die hier lebenden Menschen sind. Die Landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist diese Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren. Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet. Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt. Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette / Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand geplant. Ferner sind

keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach aussen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch. Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV. Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „Puls“ – praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.

4. Umweltbericht

Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.

II. Weitere Argumente:

a. Denkmalschutz

Das Schloss ist als Denkmal zu schützen. Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz. Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1 geschossig plus Dach) gestört werden. Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.

b. Zufahrtskonzept

In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden ? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen.

c. Abwasser / Entwässerung

Bereits heute kommt es zu regelmässigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.

umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Territorien versperrt werden.

§ 2.2.2 Änderungsbereiche / Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang

Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage!

„Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

2.2.4 Bauweise

Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).

2.2.5 Grünordnung / Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger

„Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen.“

Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Wie eine **massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen**. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen – Kurse etc.).

2.3 Wald

Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.

Ferner bitten wir um Stellungnahme wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.

2.4 Erschliessung

Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr 15% = 159 = 1.219 KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ / je 24 Stunden zu rechnen ist. **Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben (hinzu kommen sogar noch die Tagesgäste !)**. Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstrasse) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist. Auch mag die Einbahnstrassen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstrassen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen / Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll. Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden

Strassen (Eichenallee, Strandweg etc.) als reine Anliegerstrassen. Dies ist erforderlich, da ansonsten mit vielen Durchfahrten, Falschparkern etc. zu rechnen ist, die im Bereich des Strandwegs auch die Tierwelt (Heimisches Wild, geschützte Tierarten wie Feldhamster, Eidechsen, Rotliman, Seeadler etc.) gefährden könnten.

2.5. Eingriffsbilanz

Die Eingriffsbilanz orientiert sich an Werten aus Schleswig-Holstein. Das Gelände befindet sich in MV, daher handelt es sich hier um einen **Planungsfehler**. Ferner ist nicht nachvollziehbar wo eine Umwidmung von Acker in Wiese stattfinden soll. Dies ist ferner auch fraglich, da die Böden in diesem Bereich von MV Werte über 60 aufweisen, somit nicht umgewidmet werden dürfen. Daher ist die Berechnung zu negieren und neu und detailliert zu erstellen.

2.6. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erscheint auf den ersten Blick unkritisch. Näher hinterfragt ergibt sich jedoch eine **Neuausweisung der Fläche Fremdenverkehr um 10.000 m² auf fast 30.000 m²**. Dies ist insbesondere aufgrund der Verkaufsplanungen (vgl. oben) nicht hinnehmbar. Ebenso ergibt sich hieraus eine unzulässige Versiegelungserhöhung, gleiches gilt für das Ferienhausgebiet. Beide Effekte werden nur scheinbar durch den Wegfall des Reitsportgebietes kompensiert, da hier derzeit nur Grünfläche, Acker etc. ist. Daher ergibt sich bei einem Realvergleich heute und zukünftig eine negative Flächenbilanz.

3.1. Zusammenfassung

Hier erwähnt der Investor richtig, dass die Ursprungsplanung nicht mehr in den Blick zu nehmen ist, aber genau dies hat er wie o.a. getan, um so einen **falschen positiven Eindruck** zu erwecken. Die Belange der Wirtschaft zielen insbesondere auf eine bewirtschaftete Hotelanlage, allerdings will der Investor einen Großteil der Ferienhäuser verkaufen, somit werden weniger Arbeitsplätze geschaffen als beschrieben. Der Denkmalschutz sollte im Vordergrund stehen, allerdings versucht der Investor massive Bebauungen und kleinteilige Ferienhäuser zu bauen, die nicht dem historischen Vorbild entsprechen. Natur und Umwelt Aspekte werden miteinbezogen, es bleibt aber fraglich wie die wirklichen Auswirkungen von 530 Betten, mehr als 1.200 PKW, Zuliefer LKWs etc. auf die Natur, die Tiere und nicht zuletzt die hier lebenden Menschen ist. Die Landwirtschaftlichen Belange werden ggü. dem bisherigen Bebauungsplan positiv beschrieben, es soll aber kein Vergleich zwischen alt und neu, sondern real und neu erfolgen, daher ist diese Effekt gleich null und nicht geeignet in die Flächenbilanz einbezogen zu werden, und kann insbesondere nicht die weitere Versiegelung von Flächen kompensieren. Die Belange des Waldes werden nicht beachtet, da Fällungen in großem Ausmaß zur Herstellung versiegelter Fläche erfolgen sollen. Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse der Bürger ist stark gefährdet. Die erwähnten 15 Meter Abstand zu Parkflächen und Paletten werden z.T. nicht eingehalten bzw. es sind 28 Meter anzusetzen, da es sich um reine Wohngebiete handelt. Nicht beachtet wurde die bereits vorhandene Bebauung im Strandweg (vgl. oben), hier ist eine Parkpalette / Parkanlage mit weniger als 15 Metern Abstand (**Planungsfehler**) geplant. Ferner sind keine lärmschluckenden Bepflanzungen o.ä. geplant, der Schallschutz geht nur nach innen und nicht nach

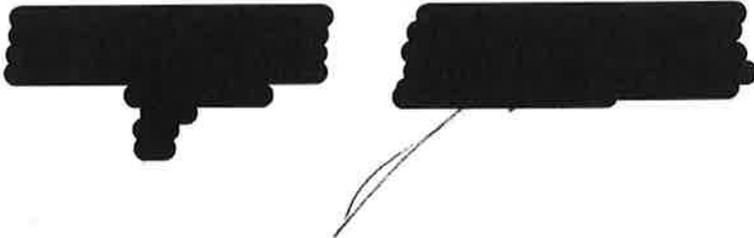
Aussen, dies ist besonders im Bereich des LKW Parkplatz problematisch. Auch hier wurde ein Wert aus Bayern herangezogen und nicht der Wert aus MV. Zu guter Letzt wurden die Empfehlungen bzgl. DIN 18005 von „Puls“ – praxisorientierter Umgang mit Lärm des Umweltbundesamtes nicht beachtet, bzw. nur im Bereich des Schlosses aber nicht hinsichtlich der bestehenden Bebauung.

4. Umweltbericht

Dieser fehlt und soll ergänzt werden. Wie soll über ein Vorhaben ohne diesen entschieden werden? Die Emissionen und Immissionen sind hier ebenso zu prüfen wie auch die negativen Auswirkungen für Mensch, Tier und Natur durch ein Vorhaben dieser Größenordnung.

Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs unseres Einspruchs / unserer Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Two redacted signatures, one on the left and one on the right. The signature on the right has a handwritten mark below it, possibly a checkmark or a flourish.

Pötenitz, 23. Januar 2021

Licht

Hinweise zu den Naturdenkmalen

In dem Änderungsbereich befinden sich folgende Naturdenkmale:

- 6 Linden, ND-NWM 105 Pötenitz, Flur 4, Flurstück 35 und
- 1 Platane, ND-NWM106 Pötenitz, Flur 3, Flurstück 20.

Die Bäume sind derzeit noch als Naturdenkmale im Naturdenkmalverzeichnis des Landkreises aufgelistet und dementsprechend geschützt.

Aktuell wird das Naturdenkmalverzeichnis im Rahmen einer neuen Naturdenkmalverordnung überarbeitet. Ein Abschluss des Verfahrens ist in Kürze zu erwarten. Mit Inkrafttreten der neuen Verordnung werden die o.g. Naturdenkmale aufgehoben.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zwar dann der Schutzstatus „Naturdenkmal“ entfällt, bei der weiteren Planung aber der gesetzliche Baumschutz für die o.g. Bäume auch künftig zu beachten ist

Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Landschaftsplanung: Frau Basse

Hinweis zur möglichst naturschonenden Beleuchtung:

Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet (NSG) "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung" sollten Festsetzungen zu einer möglichst naturschonenden Beleuchtung getroffen werden – eine Abmilderung der Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung ist hier geboten:

Mit dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) veröffentlichten „Leitfaden zur Ausgestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ (2019) liegt eine praxisorientierte Grundlage auch für mögliche B-Planfestsetzungen für eine nachhaltige und naturschonende Beleuchtung vor.

Hiernach sollten Regelungen zu folgenden Parametern getroffen werden: Beleuchtungsstärke, Abstrahlungsgeometrie und Lichtfarbe.

– Hinsichtlich der **Lichtfarbe** sollten Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von möglichst 2400

Kelvin bis maximal 3000 Kelvin verwendet werden.¹ UV- und IR-Emissionen sind gänzlich zu vermeiden.

¹ BfN-Leitfaden S. 74: „Lichtemissionen von Außenbeleuchtungen sollten daher allgemein und zwingend innerhalb und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000, bestenfalls von 2400 Kelvin aufweisen. Aus diesem Grund sind für Schutzgebiete und nicht gesetzlich geschützte aber naturschutzfachlich wertvolle Gebiete folgende Leuchtmittel empfehlenswert: Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED.“

Grund: Vermeidung zu hoher Blaulichtanteile, die gemäß Forschungsstand besonders nachteilige Auswirkungen auf zahlreiche Organismen haben können (einschließlich des Menschen)

– Zur **Abstrahlungsgeometrie** sollten folgende Festsetzungsmöglichkeiten (ganz oder teilweise) geprüft werden:

- ausschließliche Nutzung voll abgeschirmter Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum ($URL=0\%$) und in die Horizontale
- Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen. Abstrahlungen in Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sollten nur erfolgen, wenn dies besondere sachliche Gründe erfordern.
- Objektbeleuchtungen sollten möglichst in einem von oben nach unten gerichteten Winkel installiert werden.
- Lichtemissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit weitestgehend abzudecken.

– Hinsichtlich der **Beleuchtungsstärke** kommen z. B. folgende Festsetzungen in Frage:

- keine höhere Beleuchtungsstärke (auch zeitlich) über das Anforderungsprofil/den Bedarf hinaus
- Begrenzung der Leuchtdichte, z. B. auf $2 - 5 \text{ cd/m}^2$ für größere Flächen und $50 - 100 \text{ cd/m}^2$ für kleinere Flächen (unter 10 m^2) (*→ sofern eine solche Begrenzung praktikabel ist*)
- Indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten sind vorrangig zu nutzen, z. B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.

Da für die Berücksichtigung der o. g. Empfehlungen des BfN-Leitfadens inzwischen weitgehend kostenneutrale und energieeffiziente technische Möglichkeiten zur Verfügung stehen, die geeignet sind, deutliche Minimierungswirkungen auf die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen angrenzender Lebensräume, aber auch des Planungsraumes selbst zu erzielen, sollte dies in die weitere Planung einfließen.

(Zur Ausgestaltung naturschonender Außenbeleuchtungen sind voraussichtlich in näherer Zukunft auch entsprechende gesetzliche Regelungen zu erwarten.)

Hinweis zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage/Parkbereiche

Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung des Landschaftsbereichs nördlich von Pötenitz wird eine explizite Festsetzung zur dauerhaften öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage bzw. der Parkbereiche empfohlen.

Artenschutz: Herr Höpel

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu

d. Energie

Immer wieder kommt es in Pötenitz zu Ausfällen der Energieversorgung (z.B. 30.01.2021) über mehrere Stunden. Schon jetzt kommt somit die entsprechende Infrastruktur an ihre Grenzen. Für eine Erweiterung der Energieversorgung um eine Hotelanlage mit 530 Betten mit Restaurant und Sauna ist das Stromnetz damit nicht ausgelegt. Das Vorhaben der Schloßbebauung ist damit die Bettenanzahl zu reduzieren und/oder die Infrastruktur der Energieversorgung auszubauen und damit sicherzustellen. Zudem fehlen in der Satzung Vorgaben zur Nutzung erneuerbaren Energien(Solar, ...) oder/und Blockheizkraftwerke.

Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs unseres Einspruchs / unserer Stellungnahme per Mail. Eine unterschriebene Stellungnahme geht Ihnen zusätzlich noch postalisch zu.

Mit freundlichen Grüßen

Pötenitz, 29.01.2021

kulturelles Erbe

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111263, 19011 Schwerin

Amt Schönberger Land

Am Markt 15

23921 Schönberg

Ausdruck erteilt

DenkmalGIS

Telefon

0385 588 79 100

E-Mail

poststelle@lakd-mv.de

Aktenzeichen

201208_010001E01

Schwerin, den

11.01.2021

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 08.12.2020

Ihr Aktenzeichen 61.27.17.02.05

Gemeinde Dassow, Stadt

Grundstueck Ortsteil Pötenitz; Schlossbereich Wiesenkamp

Georeferenz 105_5650, box, 214643.45 m2

33232275.80, 5985851.43

33232275.80, 5985428.76

33232783.64, 5985428.76

33232783.64, 5985851.43

33232275.80, 5985851.43

END

END

Vorhaben Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2

Hier eingegangen 08.12.2020 09:48:00

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG MV]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV):

Baudenkmale:

Allgemeines

Das Plangebiet überschneidet sich in wesentlichen Teilen mit der

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210

Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Landesarchäologie

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410

<http://www.kulturreferat-mv.de> E-Mail: poststelle@lakd-mv.de Fax: 0385 588 79 344

denkmalgeschützten Gutsanlage Pötenitz. Der genaue Umfang ist aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg in den Entwurf textlich sowie als Darstellung als Fläche im Planteil zu übernehmen. Es leitet sich ein Genehmigungsvorbehalt gem. §7 DSchG MV für Flächen innerhalb der Gutsanlage im Hinblick auf Denkmalschutz ab.

| | | |
|----------|----------------|--------------|
| Pötenitz | Schlossallee | Gutsanlage |
| Pötenitz | Schlossallee 1 | m. Gutshaus |
| Pötenitz | Schlossallee | Park |
| Pötenitz | Schlossallee | Backsteintor |
| Pötenitz | Schlossallee | u. Gärtnerei |

Die Plandarstellung und Text weichen teilweise voneinander ab, was eine fachliche Einschätzung sehr erschwert oder fast unmöglich macht. Das Gartendenkmal ist in der Plandarstellung größtenteils nicht mit abgebildet, somit besteht eine Divergenz zwischen Plandarstellung und textlicher Festsetzung (siehe speziell auch Punkte 2.2.5 und 2.3).

Der Entwurf entspricht im Bereich der Neubauten am Strandweg nicht dem aktuellen Gesprächsstand zur Verträglichkeit von Baumassen und -anordnungen im Hinblick auf Einfügung und Unterordnung innerhalb der Gutsanlage und ist zu aktualisieren.

Die Quartiere sind nicht eindeutig nachvollziehbar beschrieben, da die unter 2.1) beschriebenen vier Quartiere nicht im Plan markiert sind. Baufenster sollten eine eindeutige Bezeichnung erhalten, um differenzierte Festlegungen treffen zu können.

Bezeichnungen von Gebäuden werden differierend verwendet, z.B. "Gutshaus", aber auch "Herrenhaus" oder "Schloss". Hier sollte der Klarheit halber die Art der Bezeichnung in Text und Plan gemäß Denkmalliste erfolgen. Das ehemalige Verwalterhaus ist nicht als Gutshaus zu bezeichnen (siehe Plan), um Verwirrung zu vermeiden. Im Plan nicht vorkommende Bezeichnungen, wie z.B. "Dorfplatz" (S. 18) sind nicht zu verwenden, da sie nicht zugeordnet werden können.

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

Hier werden "Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie die Freizeitgestaltung" als zulässig genannt, welches sich nicht in der Plandarstellung wiederfindet. Innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage sind solche Anlagen auszuschließen, da sie mit der historischen Struktur der Gutsanlage nicht vereinbar sind. Gleiches gilt für die unter 1.2) genannte Nutzung "Kletterwald".

Dem vorgesehenen Verzicht auf Festsetzungen zu Stellplätzen sowie untergeordneten Nebenanlagen wird für den Bereich der denkmalgeschützten Gutsanlage ausdrücklich widersprochen. Die genannten baulichen Anlagen haben großen Einfluss auf die Substanz und das Erscheinungsbild der Denkmale und bedürfen dringend einer Regelung.

2.2.3) Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf entspricht im Bereich der Neubauten am Sandweg nicht mehr dem aktuellen Gesprächsstand. Die Unterordnung und Einfügung in die denkmalgeschützte Gutsanlage kann hierbei nicht ausschließlich durch Höhenvergleiche angegeben werden. Relevant sind die Sichtmöglichkeit aus dem repräsentativen Raum im Piano Nobile, die zu erhalten sind. Einer teilweisen

Überbauung des kleinen Gartenbereichs westlich des Gutshauses wurde prinzipiell bereits im Vorfeld Zustimmung in Aussicht gestellt. Wegen der zu erwartenden sehr großen Auswirkung der Bebauung am Strandweg sind Baumassen, -höhen und architektonischer Ausdruck als Gesamtheit innerhalb des Genehmigungsverfahrens abzustimmen.

2.4.) Erschließung

Stellplätze zum Dauerparken vor dem Gutshaus werden aus denkmalfachlichen Gründen abgelehnt.

2.2.6) Örtliche Bauvorschriften

Es handelt sich um eine denkmalgeschützte Gesamtanlage (siehe Allgemeines, am Anfang dieser Stellungnahme). Es handelt sich daher rechtlich nicht um die "Umgebung eines Denkmals" gemäß § 7(2) DSchG MV, sondern um Eingriffe in das Denkmal selbst gemäß §7(1) DSchG MV, was rechtlich eine grundsätzlich andere Tragweite hat.

Hinweis: der Autor des Artikels im Handbuch städtebauliche Denkmalpflege heißt korrekt: Heinrich Walgern.

Neubebauung begleitend zur Schlossallee ist auf die Standorte der historischen Wirtschaftsgebäude zu platzieren. Dazu ist durch historische Nachforschungen, z.B. Fundamente, ein Nachweis zu führen. Die zur Allee weisenden Außenkanten sind als Baulinien festzusetzen.

Bodendenkmale:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht)

Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:

Die Farbe Rot kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zugestimmt werden kann.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vorgang besteht aus:

ORI201208_010001E01.xml

ORI201208_010001E01.pdf

201208_010001E01K250.pdf

Dr.-Ing. Michael Bednorz
CFE13482594ACE56D64DA34D5EE806E7
11.01.2021 14:45:20

125m

Karte im Maßstab 1 : 2500 (auf A3 ohne Rand 1mm = 2,50m)
Koordinaten ETRS89 Zone 33

Quellen:
Geoportal MV
LAKD MV 11.01.20

Genauigkeit Koordinaten Bodendenkmale: Standardabweichung Sigma = +/- 25 Meter (= Vertrauensbereich 68%)

5125

5000

5875

5750

5625

5500

5375

5250

5985

5985

5985

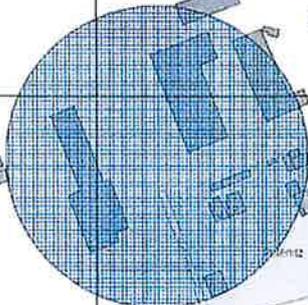
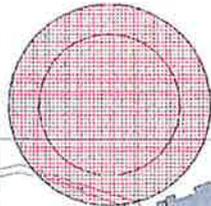
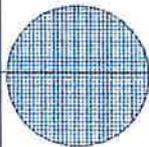
5985

5985

5985

5985

5985



LEGENDE
Bodendenkmale
rot
blau

3 Sigma = VA 99.7

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der von der Stadt Dassow eingereichten Unterlagen - begründete Vorentwurfsfassung vom 15.04.2020 Stand 11.08.2020 zur 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 `Schlossbereich - Wiesenkamp` der Stadt Dassow - gebe ich folgende Stellungnahme aus denkmalfachlicher Sicht ab:

Vorbemerkung

Das städtebauliche Konzept wurde am 14.01.2020 in der Landesfachbehörde vorgestellt, der erforderliche Abstimmungsbedarf zur Vorentwurfsfassung beschränkt sich bis dato auf die geplanten Neubauten am Strandweg.

Die Vorentwurfsfassung vom 15.04.2020 Stand 11.08.2020 entspricht nicht dem aktuellen Gesprächsstand, letztmalig am 15.01.2021, zwischen Denkmalbehörden, Stadt Dassow und dem Vorhabenträger hinsichtlich der geplanten Neubauten am Strandweg SO F₂.

Festzustellen ist weiterhin, dass die städtebauliche Planung hinsichtlich der Freiflächengestaltung, der Sport- und Freizeitanlagen, der Wegeführung, des ruhenden Verkehrs als auch der Anzahl und Anordnung von Nebenanlagen - insbesondere in den Flächen des Baudenkmals `Gutsanlage` - auch aus

gartendenkmalpflegerischer Sicht mit den Denkmalbehörden noch nicht besprochen wurde.

Die zeichnerische Darstellung des Vorentwurfes und die dazugehörenden Texte der Begründung stimmen teilweise nicht immer überein, was eine fachliche Einschätzung sehr erschwert - vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde.

Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzungen (Teil B) und deren Begründung müssen in Übereinstimmung gebracht werden.

Planzeichnung (Teil A), Textliche Festsetzungen (Teil B) und Begründung

Mit der städtebaulichen Planung sind die Substanz von Bau- und Bodendenkmalen und der Umgebungsschutz von Bau- und Bodendenkmalen nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Denkmale gemäß § 2 Abs. 1, 2 und 5 sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung geschützt.

Betroffen ist das Bodendenkmal `Pötenitz, Fundplatz 1 (Turmhügel am Gutshaus)`, welches sich sowohl auf dem Flurstück 35 (Park/ Wald) der Flur 4 als auch partiell auf dem Flurstück 20 (Gutshaus) der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz befindet.

Das, durch die Landesarchäologie `rot` markierte, Bodendenkmal `Turmhügel am Gutshaus` befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der geplanten baulichen Erweiterung des denkmalgeschützten Gutshauses und der nördlichen Neubauten am Strandweg. Es stellt ein Zeugnis von hervorragender wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung für die betreffende Epoche und Region dar. Inwiefern die geplanten Maßnahmen in die Substanz oder das äußere Erscheinungsbild des Bodendenkmals erheblich eingreifen, wurde bisher nicht erörtert.

Insofern liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vor, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V -Abteilung Landesarchäologie bezüglich der denkmalfachlichen Zulässigkeit, der Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V und ggf. denkmalverträglicher Alternativen für die weitere Abstimmung zur Entwurfssfassung seitens des Vorhabenträgers einzubeziehen.

Nicht mehr betroffen ist das Bodendenkmal `Pötenitz, Fundplatz 12` auf den Flurstücken 19/4, 19/3, 20, 21, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Es wurde am 09.12.2020 gemäß § 5 DSchG M-V von Amts wegen gelöscht, da die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen.

Die Gutsanlage in Pötenitz ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein Baudenkmal.

Es umfasst die Flurstücke 35 und 36 der Flur 4 und die Flurstücke 19/4, 19/3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz.

Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden eindeutig festgestellt, so dass die Gutsanlage folgerichtig in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen ist.

Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage sind die Einzeldenkmale:

- Schlossallee 1, Gutshaus
auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz
- Schlossallee, Parkanlage
auf den Flurstücken 35 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz und vorbehaltlich der Angaben in der Denkmalpflegerischen Zielstellung PARK Stand 13.04.2020
- Schlossallee, Gärtnerei
auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz
- Schlossallee, Toranlage
auf dem Flurstück 21 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz

Als Bestandteile der Gutsanlage sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und ihrer städtebaulichen Lage die vier Wirtschaftsgebäude östlich vom Gutshaus auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 25 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz und die erhaltene Mauer mit Torpfeilern auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz bedeutend.

Die exakte Lage, der genaue Umfang und die Bezeichnung der betroffenen Bau- und Bodendenkmale sind gemäß Listeneintrag sowohl in den Textlichen Festsetzungen (Teil B), in der Planzeichnung (Teil A) und in der Begründung zu übernehmen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die denkmalgeschützten Flächen in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend zu differenzieren und eindeutig gegenüber der Umgebung der Denkmale zu begrenzen. Die Planzeichnung (Teil A) und deren Planzeichenerklärung – z.B. Signatur für Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Bodendenkmal – sind falsch und müssen entsprechend korrigiert werden.

Die Einzeldenkmale sind gemäß Listeneintrag zu bezeichnen und sowohl in der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als auch in der Begründung übereinstimmend und durchgängig exakt zu benennen. Das ehemalige Verwalterhaus ist nicht als Gutshaus zu bezeichnen- vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde.

Mit der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere mit der Ausweisung des Dorfgebietes, der sonstigen Sondergebiete SO F₂ (ehemaliges Verwalterhaus) und Ferienhausgebiete FH, ist der Umgebungsschutz von Denkmälern betroffen.

Es leitet sich sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals 'Gutsanlage' und am Bodendenkmal als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmälern in Hinblick auf den Denkmalschutz ab.

Dies ist entsprechend in den Textlichen Festsetzungen (Teil B) zu aktualisieren - vgl. III/ Nachrichtliche Übernahme und Hinweise Punkt III.1).

Die Textlichen Festsetzungen Teil B Punkt III.2) sind zu ändern in:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß

§ 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert

-vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Begründung:

Der § 11 DSchG M-V - Fund von Denkmälern - gilt nicht nur für Bodendenkmäle.

Weitere, im (Teil B) Punkt III.2), erforderlichen Hinweise bezüglich der Anzeigepflicht von Erdarbeiten sind mit der Landesfachbehörde Abteilung Landesarchäologie seitens des Vorhabenträgers direkt abzustimmen.

Die, im (Teil B) unter I.) Planungsrechtliche Festsetzungen Punkt I.1), genannte Ausnahmeregelung ist zu überarbeiten. Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung sowie Freizeitgestaltung sind im Bereich der Bau- und Bodendenkmäle aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig - vgl. auch Stellungnahme zur Begründung 2.2.2) - Art der baulichen Nutzung -.

Die in (Teil B) unter Punkt 1.2.2) genannte Überschreitung der maximalen Gebäude- und Firsthöhe um bis zu 2,0 m mit untergeordneten sowie technisch bedingten baulichen Anlage ist zu qualifizieren und mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Die in (Teil B) unter 1.3) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen Punkt 1.3.1) Stellplätze genannten Regelungen unter a), b) und c) sind zu qualifizieren.

Aus denkmalfachlicher Sicht sind sowohl Stellplätze, als auch überdachte Stellplätze, oberirdische Garagen und Nebenanlagen im Bereich innerhalb des Baudenkmals `Gutsanlage` unzulässig. Sie haben großen Einfluss auf die Substanz und das äußere Erscheinungsbild der Denkmale und bedürfen einer Regelung.

Zur weiteren Beurteilung ist es daher erforderlich, dass ein Stellplatznachweis in Abhängigkeit der geplanten 188 Einheiten für das gesamte Gebiet der touristischen Nutzung (ggf. Zuordnung zu Sammelstellplätzen) vorgelegt wird.

Aus denkmalfachlicher Sicht werden Stellplätze zum dauerhaften Parken vor dem denkmalgeschützten Gutshaus ausgeschlossen.

Die Planzeichnung (Teil A), die Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Punkt 2.4 –Erschließung- in der Begründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Für die in der Begründung unter Punkt 2.2.2 - Art der baulichen Nutzung - genannten Tennisplätze und andere Anlagen der sportlichen Betätigung sowie der Freizeitgestaltung, welche ausnahmsweise zugelassen werden können und für den unter Punkt 1.2) genannte Kletterwald fehlen in der Planzeichnung (Teil A) die Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung.

Eine Genehmigung solcher Anlage kann aus denkmalfachlicher Sicht im Bereich der Bau- und Bodendenkmale nicht in Aussicht gestellt werden.

Begründung:

Sie sind mit der historischen Struktur sowohl eines Turmhügels als auch einer Gutsanlage nicht vereinbar- vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde.

Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baufenster SO F₂ entlang des Strandweges entsprechen nicht dem aktuellen Arbeitsstand zur Verträglichkeit von Baumasse und – anordnung im Hinblick auf das Einfüge- und Unterordnungsgebot innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage – vgl. Stellungnahme der Landesfachbehörde. Die Unterlagen sind entsprechend zu aktualisieren und in weiterer Bearbeitung der Entwurfsfassung dem jeweiligen aktuellen Stand anzupassen.

Gleiches gilt für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhen (Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen). Hierzu bedarf es vor Erarbeitung der Entwurfsplanung weiterer Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutz- und der Denkmalfachbehörde.

Die Begründung ist in Pkt. 2.2.3) - Maß der baulichen Nutzung- ist ebenfalls an den aktuellen Arbeitsstand anzupassen.

Gleiches gilt für das Baufenster der geplanten Erweiterung des Gutshauses. Eine Erweiterung in Fassadenflucht des Baudenkmals ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig, da sich der eingeschossige Erweiterungsbau als moderner Neubau von der historischen Kubatur und Gestaltung des Gutshauses klar abzusetzen hat.

Die Überschreitung der Baufenster im Gebiet SO F₂ von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß (§ 23 BauNVO) sowohl im Bereich der Sichtachsen des Gutshauses als auch der Gebäudeseiten der Appartementshäuser, welche sich auf historische Vorgängerbauten stützen und der Schlossallee direkt zugewandt sind, ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zustimmungsfähig.

Begründung:

Ausschlaggebend hierfür sind der Erhalt der Baudenkmale und ihrer uneingeschränkten Sichtachsen und die Rekonstruktion historische Raumkanten der ehemaligen historischen Wirtschaftsgebäude entlang der Schlossallee, welche den Gutshof bildeten.

Wegen der zu erwartenden großen Auswirkung der Neubebauung am Strandweg im Kontext zum Gutshaus und der ehemaligen Gärtnerei sind die Lage, die Baumassen, die Kubatur, die Materialität und die architektonische Gestaltung innerhalb eines Genehmigungsverfahrens gemäß § 7 DSchG M-V abzustimmen- vgl. Stellungnahme Landesfachbehörde.

Gleiches gilt für die neuen Appartementshäuser entlang der Schlossallee.

Über die Ausweisung von Baulinien statt Baugrenzen - insbesondere auch für die geplanten Appartementshäuser an der Schlossallee - sind die Denkmalbehörden einzubeziehen. Die Baufenster beidseitig der Schlossallee müssen bezüglich der neuen Raumkanten der historischen Vorlage entsprechen. Aus denkmalfachlicher Sicht standen die ehemaligen Wirtschaftsgebäude entlang der Schlossallee in Flucht der Giebel des Gutshauses. Hierzu muss es im Vorfeld der Entwurfsfassung klärende Abstimmungsgespräche zwischen Denkmalbehörden, Vorhabenträger und der Stadt Dassow geben.

Die in der Begründung unter Punkt 2.2.5 - Maßnahmen der Grünordnung - und 2.3 - Wald – ausgeführten Erläuterungen stimmen nicht mit der Plandarstellung überein. Die Entwurfsfassung ist auf die bestätigte Denkmalpflegerische Zielstellung für den Park abzustellen und die Landesfachbehörde, Abteilung Gartendenkmalpflege ist einzubeziehen.

Die Begründung unter Punkt 2.2.6 –Örtliche Bauvorschriften- muss in Gänze überarbeitet werden. Das Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V in seiner aktuell geltenden Fassung stellt keine örtliche Bauvorschrift i.S.d. § 86 LBauO M-V dar. Es handelt sich nicht um eine Satzung. Wichtig ist die Klarstellung, dass alle

a. Denkmalschutz

Das Schloss ist als Denkmal zu schützen. Durch die insbesondere im Strandweg geplante massive Bebauung entsteht eine städtebauliche Dominante neben dem eigentlichen Denkmal, dies kann nicht sein und widerspricht dem Denkmalschutz. Vielmehr sollte hier zur Unterstützung der Sichtbarkeit des Denkmals ein Terrassengarten (vgl. oben) angelegt werden, der einen freien Blick auf das Denkmal ermöglicht. Dies insbesondere wenn man von Dassow kommend erstmalig auf Pötenitz schaut, hier darf kein Blick auf das Schloss durch eine höhere Bebauung als bisher (1 geschossig plus Dach) gestört werden. Ebenso sollten alle ursprünglichen Gebäude nur in ihrer ursprünglichen Höhe wieder erbaut / renoviert werden dürfen um die Anlage als Ganzes einem Denkmal würdig zu definieren.

b. Feuerwehrezufahrten

Im Notfall zweifeln wir an, dass ein Objekt dieser Größenordnung feuerwehrtechnisch und brandschutztechnisch entsprechend zügig geräumt werden kann und die Feuerwehren anfahren können. Die Bergstr. als einziger Zufahrtsweg wird nicht reichen, ebenso ist die feuerwehrtechnische Ausstattung des Ortes Pötenitz nicht ausreichend.

c. Zufahrtskonzept

In Travemünde gibt es bereits große Zufahrtsprobleme, insbesondere auch durch Waterfront / Priwall etc. Die Bergstrasse ist bereits stark frequentiert durch die massive Bebauung in Rosenhagen, Barendorf etc. Wie soll der Verkehr für weitere 530 Betten geregelt werden ? Hier ist ein schlüssiges Konzept gemeinsam mit Travemünde / Priwall vorzulegen. Auch ist das Ausweichen auf vermeintliche Umgehungsstraßen in Pötenitz schlüssig zu vermeiden.

d. Abwasser / Entwässerung

Bereits heute kommt es zu regelmässigen Überschwemmungen im Bereich des Strandwegs, durchschnittlich 2-mal pro Jahr muss die Feuerwehr hier ausrücken. Wird nun weitere Fläche oberhalb des Strandwegs (die Schlossbebauung liegt ca. 2-3 Meter höher über NN) großräumig versiegelt, wird es zu erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen kommen, dies ist nicht hinnehmbar.

e. WC / Parkplätze

Da es sich um einen öffentlichen Landschaftspark handeln soll, fehlt vollständig ein Konzept bzgl. der Parkplätze für nicht Hotel Gäste und ein Konzept wo WC Anlagen etc. im Park geplant sind. Ferner sind die anfahrenen Tagesgäste bei der Verkehrsbelastungsplanung nicht berücksichtigt.

IV. Weitere Argumente (geordnet nach den § des Entwurfs der 5. Änderung) :

1.1.1 Geltungsbereich

Die Änderungen betreffen neben dem Schloss auch das Gebiet westlich des Strandweges. Hier ist ein für die Natur wichtiges Feld / Landwirtschaftliche Fläche und eine (Natur-) Wiese. Das Gebiet sollte aus unsere Sicht komplett unter Naturschutz mit der Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im bisherigen Umfang gestellt werden. Insbesondere das Zusammenspiel von Wiese und Feld ermöglicht es der heimischen Tierwelt genug Futter zu finden und zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten haben hier ihren Lebensraum. Unfraglich ist, dass in keinem Fall hier eine spätere Bebauung/ Nutzung als Golfplatz o.ä. genehmigt werden darf.

1.4.2 Baurecht

Ursprünglich war eine Beherbergungsstätte mit 300 Betten vorgesehen und eine GRZ von 0,35. Dies erscheint, wenn man Pötenitz mit etwas mehr als 300 Einwohnern sieht, zumindest angepasst, wenn auch bereits kritisch. Das nun geplante Vorhaben umfasst 530 Betten, dies ist abzulehnen, da u.a. die Emissionen somit um 77% (!) höher sind als ursprünglich geplant. Es wird eine Planung mit 300 Betten verlangt, kleiner und feiner, was auch im Vergleich mit Anlagen wie Waterfront oder Rosenhagen zu der gewünschten Distanzierung solcher Großprojekte führt und auch für den Investor von Vorteil sein kann. In diesem Zusammenhang wäre auch eine noch kleinere und spezifischere Planung zu prüfen mit max. 200 Betten, die im Rahmen des Themas „Grünes Band“ vermarktbar und sogar ggf. förderungsfähig wäre.

2. Städtebauliche Entwicklung

Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BAUGB errichtet. Hier wohnen 7 Familien, u.a. auch wir. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. auszugehen (**kein Fewo Gebiet, sondern festes Wohngebiet, daher Planungsfehler**). Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.

Ferner ist für die Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes. Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzurechtmässig

beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären. Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein. Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre. Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern / Scheunen vorhanden und schützenswert.

Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.

2.2. Änderungsbereiche

Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

Auch die **Verdichtung der Versiegelung und Bebauung** (u.a. GRZ 0,5) kann nicht hingenommen werden. Es werden neben den 3 massiven Gebäuden am Strandweg auch an der Schlossallee Traufhöhen von 23,5 m NHN geplant, somit 3 Geschosse. Lediglich im südlichen Bereich des Strandwegs nimmt man planerisch die Höhe der Altbebauung mit 17 m NHM auf, allerdings ist auch hier zu prüfen wie sich die Beschattung auswirkt und ferner ist zu hinterfragen warum Grünfläche versiegelt werden soll, anstatt z.B. neben der denkmalgeschützten Gärtnerei einen Staudengarten o.ä. anzulegen, der zum Allgemeinwohl aller Bürger z.B. vom Strandweg begehbar wäre. Auch die

umfangreiche kleinteilige Bebauung in östlicher Richtung ist als kritisch und verdichtend zu werten, insbesondere ist hier von einer erheblichen Lärmbelastung der Einwohner auszugehen, da Feriengäste ein anderes Verhalten haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouen versperrt werden.

§ 2.2.2 Änderungsberelche / Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang

Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage!

„Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolladen etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

2.2.4 Bauweise

Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).

2.2.5 Grünordnung / Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger

„Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen.“

Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Wie eine massive Bebauung denkmalschutzrechtlich genehmigt werden soll ist zu hinterfragen. Die Baukörper am Strandweg stehen in unmittelbarer Nähe des Schlosses und nehmen in keiner Weise die historische Bebauung/ Planung auf. Hier waren nie irgendwelche Gebäude vorhanden, daher sollte dies so bleiben und z.B. terrassenförmige begehbare Nutz-Gärten angelegt werden, die wieder gut mit der daneben liegenden Gärtnerei harmonieren würden. Auch hier geht der Trend weltweit zu erlebbarer Bewirtschaftung, so dass dies gut und auch für den Investor lukrativ kombiniert werden könnte (z.B. kleiner und feiner, Essen aus dem eigenen Garten, selber pflücken und kochen – Kurse etc.).

2.3 Wald

Hier ist die Umwandlung von Waldflächen kritisch zu prüfen. Dient diese der Herstellung alter historischer Sichtachsen ist diese hinzunehmen, dient die Umwandlung jedoch der Neubebauung ist diese vollständig abzulehnen. Es sollte kein Baum gefällt werden, nur damit dort eine Bebauung erfolgt bzw. es sollte konkret jede Fällung kritisch hinterfragt werden. Ferner kann es auch nicht sein, dass der Tierwelt keinerlei Rückzugsmöglichkeiten mehr bleiben und es ist anzustreben, dass im hinteren zur Ostsee gewandten Bereich der entstandene Wald in seiner jetzigen Form bestehen bleibt. Dies könnte in einem Übergang Schloss, Parkbereich Schloss, Parkbereich öffentlich, Wald erfolgen.

Ferner bitten wir um Stellungnahme wer die bereits erfolgten umfangreichen Rodungsarbeiten genehmigt hat, wer diese veranlasst und bezahlt hat.

2.4 Erschliessung

Wie berechnet geht der Investor von 820 KFZ in 24 Stunden aus. Er geht hierbei von den Einheiten und nicht den Betten aus. Dies ist nicht korrekt, da die Einheiten teilweise mehr als 4 Personen umfassen. Daher ist von den Betten auszugehen. Ferner besteht aufgrund der Infrastrukturanbietung nicht die Möglichkeit, dass Gelände ohne PKW zu erreichen, daher ist auch die Kürzung um 5% nicht zulässig. Somit ergibt sich $530 / 2 * 4 = 1.060$ plus Wirtschaftsverkehr 15% = 159 = 1.219 KFZ je 24 Stunden. Ferner ist hier noch nicht das Verkehrsaufkommen der Mitarbeiter etc. korrekt eingeplant, die 15% sollten eher mit 30% berechnet werden, so dass insgesamt mit 1.378 KFZ / je 24 Stunden zu rechnen ist. Dies bedeutet ein fast um 70% (!) höheren KFZ Aufkommen als vom Investor zugegeben (hinzu kommen sogar noch die Tagesgäste !). Damit stimmen alle getroffenen Aussagen zu Emissionen, Feinstaubbelastung, Lärm-Belästigung der Bürger, Stau-Bildung etc. nicht und sind kritisch und neu zu erörtern. Dies umso mehr, da über die Hauptachse Dassow bzw. Travemünde der Verkehr über den westlichen Teil (Bergstrasse) von Pötenitz erfolgen wird und bereits jetzt diese Achse durch die intensive Bebauung von Rosenhagen etc. im Sommer stark ausgelastet ist. Auch mag die Einbahnstrassen Regelung für das Schloss von Vorteil sein, aber definitiv nicht für die Anwohner der beiden Einbahnstrassen. Hier wird es zu erheblichen Belastungen / Staus etc. kommen. Es ist hier nicht einzusehen, warum die eigentliche Schlossallee (ohne Altbewohner zu belästigen) nicht zumindest als 3. Zufahrt genutzt werden soll. Ebenso fehlt im Bebauungsplan die Ausweisung der angrenzenden

Umwelt

- Orts- und Landschaftsbild
- Bewertungsmaßstab HZE
- Hinweis auf Ausweisung eines Naturschutzgebiets des westlich angrenzenden Planbereichs

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ♦ Am Markt 15 ♦ 23923 Schönberg

Frau Müller

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg
Auskunft erteilt: Frau Koch
Durchwahl: 038828/330-1412
Fax: 038828/330-2412
E-Mail: s.koch@schoenberger-land.de
Aktenzeichen: 66.06.01/Dassow
Datum: 12. Januar 2021

Stellungnahme zur Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow / OT Pötenitz hier: Löschwasserversorgung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334,394) sind die Gemeinden verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 (für Brandlastberechnung) berücksichtigt werden. Ferner sind Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteiche), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf soll mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerweereinheit ist dieser Abstand jedoch zu groß, da der Aufbau der Schlauchleitung wertvolle Löschzeit in Anspruch nimmt. Deshalb wird empfohlen, um die Löschwasserversorgung auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 mit kurzen Wegen abzusichern, einen weiteren Hydranten in zentraler Lage zwischen den Gebäuden auf dem Gelände zu errichten. (Optimaler Hydrantenabstand 150 Meter). Als Rückfallstufe können offene Löschwasserentnahmestellen, wie der Teich an der Bergstraße gegenüber der Feuerwehr oder dem geplanten Teich im Park der Schlossanlage, Bedeutung beigemessen werden. Die

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, **Telefon:** 038828/330-0 (Zentrale), **Fax:** 038828/330-175, **Internet:** 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, Papenhusen, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Einrichtung einer frostfreien Entnahmestelle ist für die sofortige Wasserentnahme vorzunehmen.

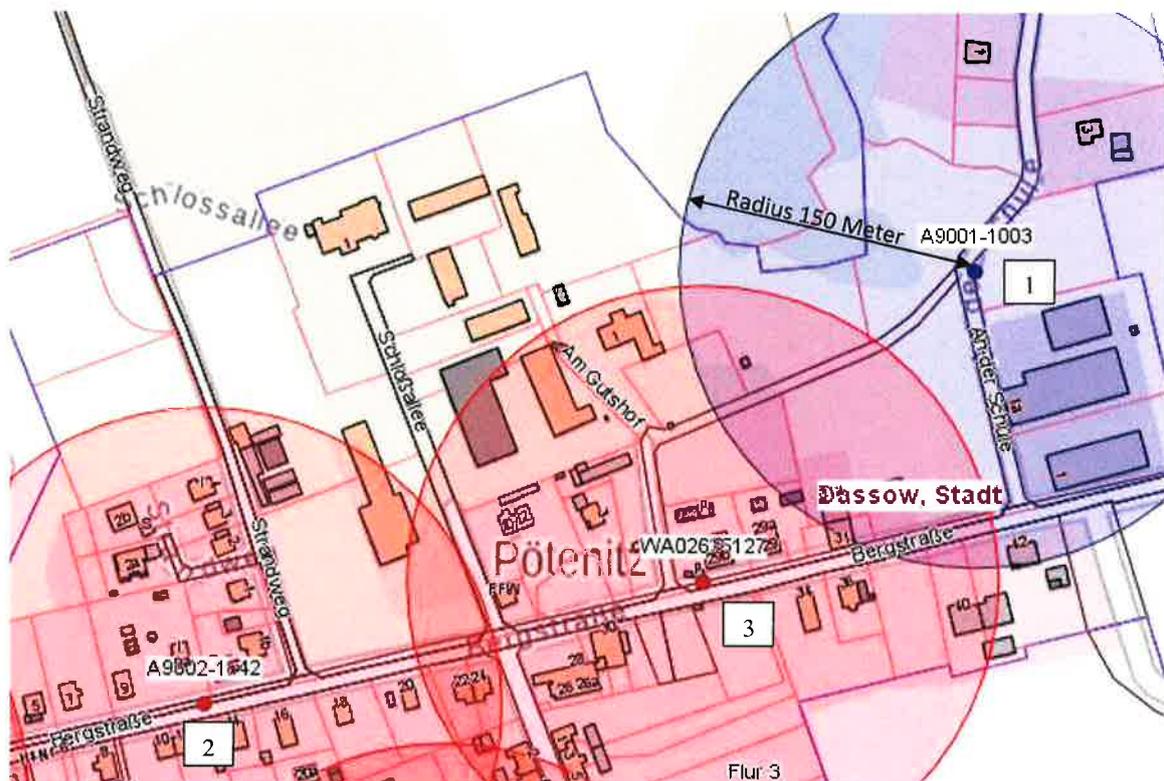
Löschwasserentnahmestellen

| Löschwasserbereich | Art der Löschwasserentnahmestelle | Lage der Löschwasserentnahmestelle | Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle |
|--------------------|--|--|---|
| 1 | Unterflurhydrant, AutoID 767, Nummer A9001-1003 | An der Schule Höhe Reiterhof | Kleiner 48 m ³ /h |
| 2 | Unterflurhydrant, AutoID 768, Nummer A9002-1042 | Bergstraße im Gehweg Höhe Haus Nr. 12/14 | 48-96 m ³ /h |
| 3 | Unterflurhydrant, AutoID 1614, Nummer WA02625127 | Bergstr./Am Gutshof | 48-96 m ³ /h |

Bei der Betrachtung der dargestellten Löschwassermengen muss beachtet werden, dass die Hydranten 2 und 3 auf einer Leitung DN 150 liegen. Bei einer gleichzeitigen Wasserentnahme aus beiden Hydranten kann das maximale Leistungsvermögen der Entnahmestellen geringer ausfallen.

Die Leistung der einzelnen Hydranten darf nicht summiert werden. Sofern ein Löschwasserbedarf über dem Grundschatz von 48m³/h besteht, kann dies nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet werden und eine alternative Löschwasserentnahmemöglichkeit (LW-Teich, Brunnen, Zisterne) ist nachzuweisen.

Darstellung der Löschwasserbereiche



AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes in der Gemeinde Dassow ergeben sich zu dem o.g. Bebauungsplan weitere folgende Hinweise:

- Die Feuerwehrezufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzung gekennzeichnet sein.
- Die Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen freigehalten werden (im Winter frei von Schnee und Eis).
- 3,50 Meter Mindestbreite der Straßen entsprechend für An- und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen (bei Kurven mindestens 5 Meter). Wendekreisdurchmesser von mindestens 21 m gemäß DIN 14090.
- Gesamtbelastbarkeit der Straßen von 16 t, einer Achslast von 10 t und ein Auflagedruck von mindestens 800 KN/m² Flächenpressung DIN 14090.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Silvana Koch
FBIV Bauen- und Gemeindeentwicklung

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: 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, Papenhusen, Roduchelstorf, Selmsdorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Bankverb.: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00 Kto.Nr.: 1 000 038 196 Swift/BIC: NOLADE21WIS IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96
DKB Schwerin BLZ 120 300 00 Kto.-Nr.: 100 578 Swift/BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Stadt Dassow über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Pötenitz „Schlossbereich - Wiesenkamp“ mit Bearbeitungsstand vom 11.08.2020, da die Belange des Immissionsschutzes überwiegend hinreichend berücksichtigt wurden.

Im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste/lösbare immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen durch Stellplätze oder Sportanlagen können auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden.

Untere Wasserbehörde

Die Antragsunterlagen sind nicht prüffähig und um Aussagen zur Abwasserbeseitigung und zur Niederschlagsentwässerung zu ergänzen.

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der von der Stadt Dassow eingereichten Unterlagen - begründete Vorentwurfsfassung vom 15.04.2020 Stand 11.08.2020 zur 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 `Schlossbereich - Wiesenkamp` der Stadt Dassow - gebe ich folgende Stellungnahme aus denkmalfachlicher Sicht ab:

Vorbemerkung

Das städtebauliche Konzept wurde am 14.01.2020 in der Landesfachbehörde vorgestellt, der erforderliche Abstimmungsbedarf zur Vorentwurfsfassung beschränkt sich bis dato auf die geplanten Neubauten am Strandweg.

Die Vorentwurfsfassung vom 15.04.2020 Stand 11.08.2020 entspricht nicht dem aktuellen Gesprächsstand, letztmalig am 15.01.2021, zwischen Denkmalbehörden, Stadt Dassow und dem Vorhabenträger hinsichtlich der geplanten Neubauten am Strandweg SO F₂.

Festzustellen ist weiterhin, dass die städtebauliche Planung hinsichtlich der Freiflächengestaltung, der Sport- und Freizeitanlagen, der Wegeführung, des ruhenden Verkehrs als auch der Anzahl und Anordnung von Nebenanlagen - insbesondere in den Flächen des Baudenkmals `Gutsanlage` - auch aus

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52
23921 Schönberg

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**8142-2020**

Schwerin, 30. Dezember 2020

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2
"Schlossbereich - Wiesenkamp" der Stadt Dassow / OT Pötenitz**

Ihre Anfrage vom 08.12.2020; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

haben als Einwohner. Auch ist hier von einer erheblichen Belastung der Tierwelt auszugehen, da durch die vielen kleinen Häuser die bisherigen Tierrouten versperrt werden.

§ 2.2.2 Änderungsbereiche / Umwidmung in verkaufbare Ferienhäuser ohne Beherbergungszwang

Dies ist nicht hinnehmbar und entbehrt jeglicher Grundlage!

„Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt.“

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Beherbergung hin zu Fremdenverkehr ist ebenfalls nicht vertretbar. Der Investor möchte sich hier die Möglichkeit eröffnen, die eigentlich als Ferienhäuser zu bewirtschaftenden Häuser zu verkaufen. Hierdurch wird eine Vergeisterung von Pötenitz gefördert, da die Käufer nicht verpflichtet sind zu vermieten, somit im Winter mit Leerstand, heruntergelassenen Rolläden etc. zu rechnen ist. Dies kann nicht im Sinne der Stadt Dassow sein und es sollte überlegt werden, warum hier in Pötenitz so etwas genehmigt wird, wo in Schleswig-Holstein diese Konstellationen nicht mehr genehmigt werden, sondern auf Beherbergung bestanden wird. Ebenfalls ergibt sich durch Verkäufe an Privatpersonen auch nicht der gewünschte Effekt der Arbeitsplatzschaffung und nicht zuletzt ist durch den Verkauf keine einheitlich geplante Begrünung, Erhalt von Freiflächen etc. gewährleistet. Ebendiese ist jedoch erforderlich um den Eingriff in die bestehende Bebauung und in das Bürgerwohl so niedrig wie möglich zu halten (u.a. Begrünung durch Hecken etc. zum Altbestand).

2.2.4 Bauweise

Von einer offenen Bauweise zu sprechen, wenn Gebäude mit 50 (!) Metern Länge geplant sind, bleibt ebenfalls zu diskutieren. Allenfalls kann dies für bestehende Baukörper, aber nicht für neu zu errichtende gelten, die sich in das Ortsbild von Pötenitz einpassen sollten. i.w. sind dies 1-2 Familienhäuser mit einem Obergeschoss und Längen von ca. 15 Metern. Dies sollte auch für die zu kleinteilige Bebauung im Ferienhausgebiet gelten und die Anzahl der einzelnen Baukörper könnte so reduziert werden (1 Geschoss plus DG, statt nur EG).

2.2.5 Grünordnung / Einschränkung der freien Begehbarkeit für alle Bürger

„Der Park soll auch der Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offen stehen.“

Der Park soll als öffentliche Grünfläche mit allen Vorteilen für den Investor ausgewiesen werden und trotzdem sollen die Bürger nur zu bestimmten Zeiten (!) zur Verfügung stehen. Man kann sich ausmalen, wann dies sein wird und wie häufig. Hier ist eine Öffnung ohne wesentliche Einschränkung für die Bürger vorzusehen. Ferner bleibt offen wie die Flächen abgetrennt sein sollen. So ist aus Sicht des Tierwohls keine Einzäunung zu erlauben, da dadurch der normale Wildwechsel etc. eingeschränkt wird.

9. Ver- und Entsorgung des Baugebietes
10. Aussagen zum Klimaschutz gem. § 1 a Abs.5 BauGB
11. (Auseinandersetzung mit Asylproblematik)
12. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
13. Sonstige Festsetzungen
14. Alternativenprüfung (hier innerhalb des B-Planes z.B. Anordnung, Größe usw.)
15. Bodenordnung, Realisierung des B- Planes
16. Kostenabschätzung für die Gemeinde
17. Umweltbericht

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

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

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Im weiteren Planverfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Stadt Dassow ist darzulegen, dass die bereits im B-Plan Nr. 2 der Stadt Dassow festgesetzten und nicht aufgehobenen Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geeignet und ausreichend sind, die mit der geplanten Änderung des B-Planes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Satzung entsprechend den Möglichkeiten des Baugesetzbuches rechtlich zu sichern.

Der B-Plan Nr.2 der Stadt Dassow ist seit 1997 bestandskräftig. Die Planungen wurden nur teilweise umgesetzt. Ich empfehle im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr.2 der Stadt Dassow, angepasst an die aktuelle Sach- und Rechtslage, die Eingriffsregelung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 neu zu erarbeiten, auch um den Nachweis der geeigneten und ausreichenden Kompensation rechtssicher ableiten zu können.

2. Städtebauliche Entwicklung

Westlich des Strandwegs ist im Süden ein Wohngebiet gem. § 33 BAUGB (reines Wohngebiet, kein Ferienhausgebiet) errichtet. Hier wohnen 7 Familien, u.a. ich persönlich. Daher ist hier grundsätzlich nicht von einem Abstandsgebot von 15 Metern, sondern von 28 Metern zu Parkplätzen etc. (vgl. Ausführungen in dem Entwurf der Änderung) auszugehen. Insofern handelt es sich hier schlichtweg um eine fehlerhafte Planung, die zu korrigieren ist, zumal selbst der Abstand von 15 Metern zu den beiden ersten Häusern im Strandweg nicht eingehalten wird.

Ferner ist für mich und die anderen Anwohner und die zahlreichen Bürger, die den Strandweg als einzigen Spazierweg in Pötenitz nutzen nicht hinnehmbar, dass die bestehenden Grün- und Gartenflächen einer Versiegelung mit massiver Bebauung weichen sollen. Die im Gegenzug „offerierten“ Rückbauten von im Park befindlichen Gebäuden sind hier nicht zielführend, vielmehr sollte die Bebauung, wenn überhaupt, dann dort erfolgen, wo bereits versiegelte Flächen existieren, nämlich im Park und nicht am Rand des Schlossgebietes. Zumal für die drei geplanten massiven Baukörper ein Knick bzw. Redder entfernt werden müsste, der als Naturdenkmal einzustufen ist bzw. bereits eingestuft ist. Erschwerend kommt hinzu, dass die Baukörper zum Strandweg ca. 17 Meter (Gebäudehöhe 27 m NHN) hoch werden sollen, dies entspricht 4 Geschossen. Rechnet man das Gefälle hinzu (Schlossbereich ist ca. 5 Meter höher als die Restbebauung in Pötenitz) würden die 3 massiven Baukörper die gesamte Bebauung in Pötenitz als städtebauliche Dominante dominieren, die anderen Gebäude im Strandweg unzurechtmässig beschatten und die Privatsphäre gefährden, da die Grundstücke zumindest aus den beiden oberen Etagen einsichtbar wären. Ferner stellt sich die Frage wieso in ganz Pötenitz kein Haus höher als 2 Etagen ist und nun 4 Geschosse in direkter Lage ggü. der niedrigen Bebauung entstehen sollen. Dies kann städtebaulich nicht gewollt sein und der reine Blickwinkel aus dem Schloss bis zur Schlossbereichsgrenze kann hier nicht im Sinne der Stadt und der Bürger sein. Auch der Hinweis, die Bebauung am Strandweg bliebe deutlich unter der Höhe des Schlosses, ist falsch, da die Traufhöhe des Schlosses mit 27,75 M NHN gerade mal 75 cm (!) höher wäre. Aus Sicht des Tierwohls ist hier insbesondere anzuführen, dass mit Höhen über der Normalhöhe in Pötenitz die Flugrouten der Vögel und Fledermäuse gefährdet werden. Letztere sind in großer Anzahl nicht nur im Schlossbereich wo eine Umsiedelung geplant ist, sondern auch in den umliegenden Häusern / Scheunen vorhanden und schützenswert.

Zusammenfassend ist die Bebauung entlang des Strandwegs in der vorgeschlagenen Form abzulehnen. Vielmehr sollte der Übergang von Schlossbereich über die Grün- und Gartenfläche, die Wiese bis hin zum Feld und dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet vollständig erhalten bleiben und die gesamte Fläche als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden. So könnte auch ein Teil der anzustrebenden Bettenreduktion gewährleistet werden.

2.2. Änderungsbereiche

Wieso der Reitsport als Sondergebiet nicht mehr vorstellbar sein sollte, entzieht sich unserer Kenntnis als Pötenitzer Bürger. Es gibt einen Reit- und Fahrverein, zahlreiche Bürger sind Reiter, im Bereich der Strasse an der Schule gibt es einen Reitstall mit Halle, in dem u.a. Reiter auf Landesniveau (u.a. Springpferde S-Klasse) trainieren. Hier sollte vielmehr eine Neugestaltung im östlichen Randbereich das Thema aufnehmen und z.B. Ferien mit Pferd o.ä. geplant werden.

Umweltbericht

(siehe Planunterlagen) enthält Aussagen zu

den verwendeten Fachgesetze und einschlägige Vorschriften, den Zielen des Umweltschutzes in Fachplänen und Schutzgebieten

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu den Belangen von:

Boden, Fläche, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Klima/ Luft, Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen/ Tiere, Landschaft, Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe, Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.

Schließlich enthält der Umweltbericht Aussagen zu

- geplanten Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich
- anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- forstlicher Eingriffsermittlung
- Kompensation der Eingriffe sowie
- Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.