



**STADT DASSOW**  
Kreis Nordwestmecklenburg  
Amt Schönberger Land

## **ENTWURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26**

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

**Stadt Dassow, 24.10.2022**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>LAGE, PLANUNGSZIELE, PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Lage des Plangebietes .....	3
1.2.	Planungsanlass und Planungsziele .....	4
<b>2.</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>4</b>
2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	4
2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	5
2.3.	Landschaftsplan .....	6
2.4.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	6
2.5.	Innenentwicklungspotenziale.....	7
<b>3.</b>	<b>ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
3.4.	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
3.5.	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich .....	10
3.6.	Örtliche Bauvorschriften .....	12
3.7.	Grünordnung .....	14
3.8.	Artenschutz .....	14
3.9.	Umweltverträglichkeitsvorprüfung.....	18
3.10.	Immissionen .....	20
3.11.	Störfallbetriebe .....	22
3.12.	Denkmalschutz.....	22
3.13.	Bundeswasserstraße Ostsee .....	23
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSANBINDUNG .....</b>	<b>24</b>
<b>5.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>26</b>
5.1.	Versorgung.....	26
5.2.	Entsorgung.....	27
<b>6.</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....</b>	<b>28</b>
<b>7.</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>28</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>30</b>
10.1.	Orientierende Untergrunderkundung.....	30
10.2.	Fachbeitrag Artenschutz.....	30
10.3.	FFH-Verträglichkeitsprüfung.....	30
10.4.	Verkehrstechnische Stellungnahme .....	30

# 1. Lage, Planungsziele, Planungsanlass

## 1.1. Lage des Plangebietes

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

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

Das ca. 2,16 ha große Plangebiet ist derzeit überwiegend als Grünland in Nutzung. Im nördlichen Teilbereich (Flurstück 67) befinden sich aktuell Fundamentreste eines ehemaligen Gutshauses und im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebenanlagen (Straße des Friedens Nr. 6).

Dabei liegen folgende Flurstücke Dassows innerhalb des Plangebietes:

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

Der genaue Geltungsbereich ist Abbildung 1 zu entnehmen.

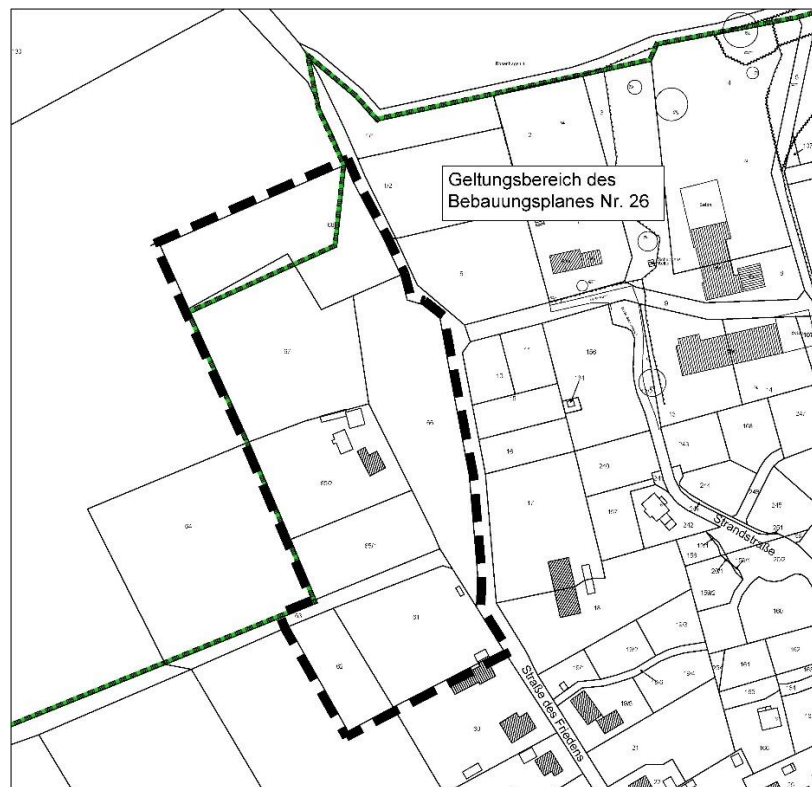


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Dassow

## **1.2. Planungsanlass und Planungsziele**

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

Planungsziel ist somit die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche (W) auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Entwicklungspotenziale sollen entsprechend im Plangebiet entwickelt werden. Im nordwestlichen Plangebiet befand sich das Herrenhaus, von dem mittlerweile nur noch Grundmauern vorhanden sind. An dieser Stelle soll ein neues, repräsentatives Herrenhaus entstehen mit einem angegliederten „Kavaliershaus“, in dem ebenfalls Wohneinheiten realisiert werden soll. Neben den wohnbaulichen Zielvorstellungen der Stadt soll parallel der Teich im Osten des Plangebietes renaturiert und die angrenzende Grünfläche aufgewertet werden. Die Bebauung soll die Ortslage Rosenhagen im Nordwesten arrondieren und die bestehende Infrastruktur soll genutzt und erneuert werden.

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

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

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

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

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

Zugeordnet ist Dassow dem Mittelzentrum Grevesmühlen.

## 2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

- Weite Teile des Stadtgebietes (Rosenhagen eingeschlossen) befinden sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Innerhalb dieses Bereiches gilt es die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung stärker zu nutzen und zusätzliche Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazität soll dabei bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Gerade in den Tourismusräumen sollen die jeweiligen Nachfragen nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern gedeckt werden.
- Dassow liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Ein Großteil des Stadtgebietes (Rosenhagen ausgenommen) ist als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Das Plangebiet schließt in nördlicher Richtung unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.
- Die verkehrliche Erschließung der Stadt Dassow ist neben der überregionalen Verkehrsanbindung durch die B 105 auch durch ein bedeutsames flächener-schließendes Straßennetz (K 45 und K 3) gekennzeichnet, an das auch der Ortsteil Rosenhagen über die Straße des Friedens angeschlossen ist.

### **2.3. Landschaftsplan**

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

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

### **2.4. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan**

Die vorliegende Planung entwickelt sich aus der seit 30.01.2015 wirksamen Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow – für den Bereich der ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz. Die wirksame Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplans der Stadt Dassow stellt das Plangebiet westlich der Straße des Friedens als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot nach Maßgabe § 8 (2) BauGB wird somit bezüglich dieser Flächen Rechnung getragen. Die Straße des Friedens ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als örtlicher Hauptverkehrsweg ausgewiesen und die

Grünfläche im Osten des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 26 wird aufgrund der exponierten Lage an der Ostsee im Normalverfahren inklusive Umweltprüfung sowie Umweltbericht aufgestellt.

## **2.5. Innenentwicklungspotenziale**

Gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Eine konkrete Untersuchung, die die Innenentwicklungspotenziale der Stadt Dassow im Gesamten, also inklusive aller Ortsteile, betrachtet, gibt es bisher nicht.

Der Ortsteil Rosenhagen weist eine Größe auf, die als „in Zusammenhang bebaut“ rechtfertigt. Die Abgrenzung eines Innenbereiches für Rosenhagen ist somit möglich. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Innenbereiches von Rosenhagen. Bebauungszulässigkeiten richten sich vor Planaufstellung somit nach § 35 BauGB.

Die Fläche ist auf Ebene des vorbereitenden Bauleitplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Entscheidung, dass das Plangebiet zukünftig grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden soll, wurde somit mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes von der Stadt Dassow getroffen.

Die Regionalplanung findet u.a. folgende Worte für die Stadt- und Dorfentwicklung:

*Bei der Stadt- und Dorfentwicklung ist darauf zu achten, dass die historisch gewachsene Stadtstruktur und ihre jeweilige Bausubstanz berücksichtigt, aber gleichzeitig auch zukunftsfähig gestaltet wird. Dies gilt in speziellem Maße für ortsbildprägende oder historisch wertvolle Gebäude, die möglichst erhalten und entsprechend etwaiger Belange des Denkmalschutzes, sinnvollen und zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden sollen. Dies beinhaltet auch die Verwendung aktueller und moderner Bauformen und Bautechniken. Gerade die ortsbildprägenden und oftmals bauhistorisch wertvollen Gebäude wie Guts- und Herrenhäuser o.ä. gilt es zu wahren und in Wert zu setzen. Grundsätzliches Ziel ist es dabei, die städtebauliche und architektonische Qualität der Städte und Dörfer zu verbessern. Der Umbau und die Erneuerung der Dörfer sollen*

*unter Berücksichtigung der sich wandelnden Bedürfnisse in Gesellschaft und Wirtschaft vorangetrieben und unterstützt werden.*

Durch die Planung wird ein Standort eines solchen Guts- oder Herrenhauses reaktiviert und einer zeitgemäßen Bauform zugeführt.

Das Plangebiet, das sich im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rosenhagen befindet, ist entsprechend an den vorgesehenen Standort gebunden. Alternative Freiflächen in anderen Ortsteilen sind nicht vergleichbar. Es handelt sich um eine Arrondierung der bestehenden Infrastruktur von der Straße des Friedens Richtung Norden und Nordosten Richtung Bebauungsplan Nr. 17. Es wird keine Bebauung vorbereitet, die ein Hineinragen in den Außenbereich ermöglicht.

Zudem ist die Flächenverfügbarkeit ein relevantes Thema. Ein Investor ist mit einer Nutzung für die Flächen auf die Stadt Dassow zugekommen, um die Fläche nachhaltig zu entwickeln.

Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich erforderlich und sinnvoll, neben klassischen Planungen im Innenbereich von Dassow, auch auf Planungen in behutsamem Umfang in Außenbereichslagen zurückzugreifen, um die vielschichtigen Vorgaben der Landes- und auch Regionalplanung zu berücksichtigen.

### **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem Planungsziel werden alle vier Teilgebiete als allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen im Sinne des §13 a BauNVO sind unzulässig, da die Stadt Dassow eine hohe Wohnqualität anstrebt, die mit den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen nicht zwingend sichergestellt wäre. Der Ausschluss von Ferienwohnungen soll dazu dienen, dass die Planung keine Rolladensiedlung hervorbringt, sondern die Gebäude dauerhaft bewohnt werden.

Für die Teilgebiete WA1 und WA 4 wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur in einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass Vorgartenbereich freigehalten werden und ein aufgelockertes Erscheinungsbild gewahrt bleibt.



### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,3 festgesetzt. Dadurch können bis zu 30 % der Baugrundstücke mit Hauptgebäuden bebaut werden. Durch § 19 (4) BauNVO kann die Grundfläche für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um 50 von 100 überschritten werden.

Die GRZ orientiert sich dabei an in anderen Baugebieten im Ortsteil Rosenhagen festgesetzten Grundflächenzahlen und bewegt sich in einem für WA-Gebiete üblichen Rahmen.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß der vorliegenden Planzeichnung überwiegend auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage in Ostseenähe und am Naturschutzgebiet sollen die Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss plus Staffelgeschoss errichtet werden.

In Teilgebiet WA 2 beabsichtigt die Stadt die Errichtung eines Herrenhauses. Dieses soll städtebaulich das an ähnlicher Stelle vorhandene Herrenhaus aus vergangenen Tagen neu interpretieren. Um diesem Gebäude das nötige Volumen verleihen zu können, wird für den Teilbereich WA 2 eine Zweigeschossigkeit als zwingen vorgegeben. Aufgrund der historischen Bedeutung kann aus städtebaulichen Gründen von der sonstigen eingeschossigen Bauweise abgesehen werden.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den zulässigen Vollgeschossen. Im überwiegenden Geltungsbereich wird die Firsthöhe auf 8,5 m festgesetzt. Damit ist eine eingeschossige Bauweise problemlos möglich. Gleichzeitig wird dem Schutzgut Landschaftsbild ausreichend Rechnung getragen, da keine unverhältnismäßige Höhenentwicklung zugelassen wird.

Im Teilgebiet WA 2 wird hingegen eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. An dieser Stelle beabsichtigt die Stadt Dassow eine gewisse bauliche Dichte, da dort das Herrenhaus entstehen soll. Die Höhe entspricht hierbei der im Ortsteil maximalen Firsthöhe. Das Herrenhaus spiegelt das östlich im B-Plan Nr. 17 befindliche alte Stallgebäude, dass ebenfalls mit einer Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt ist. Um diese städtebauliche Zielsetzung adäquat zu verfolgen und die Historie des Plangebietes aufzugreifen, ist die Firsthöhe von 10,50 m auch in der exponierten Lage nahe dem Naturschutzgebiet gerechtfertigt.

### **3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird im gesamten Gebiet gemäß § 22 (1) BauNVO als offene Bauweise (o) festgesetzt. Hierbei sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Mit der offenen Bauweise passt sich das Plangebiet in den Ortsteil Rosenhagen ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen festgelegt. Im nördlichen Bereich wird ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, in dem eine Art Kavaliershhaus zum neu entstehenden Herrenhaus errichtet werden soll. Geplant ist, dass dort bis zu drei Wohneinheiten realisiert werden können. Die Ausweisung von einzelnen Baufeldern für eine typische Einzelhausbebauung ist an dieser Stelle nicht zielführend.

Das Herrenhaus wird hingegen als einzelnes Baufenster festgesetzt. Die Gebäudekubatur wird überwiegend mit einer Baulinie vorgegeben. Die Stadt Dassow möchte hiermit verhindern, dass schlussendlich nach Rechtskraft doch „nur“ ein bungalowartiges Einfamilienhaus entsteht und das städtebauliche Konzept nicht umgesetzt wird.

### **3.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Begrenzung der Bebauungsdichte wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

In Teilgebiet WA 1 wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je Hausgruppe maximal drei Wohnungen zulässig sind. Die Stadt beabsichtigt in diesem Bereich die Realisierung des „Kavaliershauses“ mit drei Wohnungen.

Innerhalb des WA 2 wird festgesetzt, dass bis zu acht Wohneinheiten zulässig sind. Da innerhalb des WA 2 das Herrenhaus neu errichtet werden soll, wird hier eine gesonderte Regelung für die Wohneinheiten getroffen.

Innerhalb des WA 3 wird keine Festsetzung bezüglich der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten getroffen.

Innerhalb des WA 4 wird festgesetzt, dass je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Somit kann eine zu starke bauliche Dichte innerhalb des Teilgebietes verhindert werden und eine ortstypische bauliche Dichte wird erreicht.

### **3.5. Vermeidung, Minimierung, Ausgleich**

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Hierbei ist unter Vermeidung allerdings nicht der Verzicht auf das Vorhaben im gesamten zu verstehen, sondern vielmehr die Vermeidbarkeit einzelner Teile des Vorhabens

und die Möglichkeiten der Verringerungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Für die vorliegende Planung sind folgende Verringerungsmaßnahmen geplant:

- In den Randbereichen zum Außenbereich werden Anpflanzgebote für Gehölzstreifen festgesetzt, damit der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild minimiert wird.
- Die Gebäudehöhe wird überwiegend auf 8,50 m reduziert und es ist maximal ein Vollgeschoss im Plangebiet zulässig. Zusätzlich wird ausgeschlossen, dass ein Staffelgeschoss oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig ist. Somit kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaft minimiert werden.
- Um einen sanften und ruhigen Übergang von Bebauung zum Außenbereich zu schaffen, wird innerhalb des Teilgebietes WA 1 ein Firstrichtung festgesetzt.
- Um den Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren, wird für Bauflächen eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Somit wird gemäß der Vorgabe aus § 1a (2) BauGB zum einen sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen, zum anderen können die Grundstücke ansprechend bebaut werden.
- Mit nur 8.800 m<sup>2</sup> Baufläche (rund 40 % des Plangebietes) und rund 10.500 m<sup>2</sup> Grünflächen (rund 48 % des Plangebietes) wird der sensiblen Lage an der Ostsee Rechnung getragen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Gehölzen an die Schutzfristen des § 39 (5) BNatSchG gebunden. Demnach ist die Entnahme und das auf den Stock setzen von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten.
- Es wird auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen, wodurch auf eine Neuanlage von bereits unversiegelten Flächen im Außenbereich verzichtet werden kann.

Durch die Vorliegende Planung werden Eingriffe in die Schutzgüter hervorgerufen die ausgleichspflichtig sind. Die Ermittlung des Ausgleichbedarfs erfolgt gemäß der HzE-MV (Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern).

Durch die Planung ergibt sich folgender Gesamtausgleich, der sich aus drei Komponenten zusammensetzt:

### **Gesamtausgleich nach HzE 2018:**

Nach HzE 2.3 Biotopverluste = 43.916 m<sup>2</sup> EFÄ

Nach HzE 2.4 Funktionsverluste = 5.583 m<sup>2</sup> EFÄ

Nach HzE 2.5 Überbauung und Versiegelung = 3.210 m<sup>2</sup> EFÄ

---

**Multifunktionaler Kompensationsbedarf = 52.709 m<sup>2</sup> EFÄ**

Die detaillierte Ausgleichsberechnung ist dem Kapitel 4 des Umweltberichts zu entnehmen.

Der multifunktionale Kompensationsausgleich wird im vollen Umfang von 52.709 m<sup>2</sup> EFÄ über das Ökokonto LRO-093 ausgeglichen. Die Ökopunktefläche liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland so wie auch die Eingriffsfläche.

### **3.6. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 84 LBauO M-V kann die Stadt Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften treffen. Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebietes macht die Stadt Dassow von den Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch.

#### Dachmaterial

Das Plangebiet grenzt nördlich direkt an das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“. Um den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren, wird festgesetzt, dass nur nicht glänzend Dacheindeckungsmaterialien zulässig sind. Reetdächer und andere weiche Materialien sind ebenfalls unzulässig, da sich diese nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Um dem Schutzgut Klima Rechnung zu tragen, wird von der Stadt vorgegeben, dass Carports und Garagen mit Gründächern herzustellen sind und südlich ausgerichtete Dachflächen mit mindestens 50 % Photovoltaikanalagen auszustatten sind.

#### Dachform

Um einen möglichst ruhigen Übergang von Bebauung zum Naturschutzgebiet zu ermöglichen, wird zum einen festgesetzt, dass in den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Die Festsetzung

soll allerdings nicht für das Herrenhaus in Teilgebiet WA 2 gelten, da dort aufgrund der Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss auch andere Dachformen denkbar sind, wie beispielsweise ein flaches Zeltdach.

Des Weiteren wird in WA 1 eine Firstrichtung vorgegeben, ebenfalls um ein ruhiges Bild Richtung Ostsee zu erzeugen.

### Fassadengestaltung

Zur Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes wird für die Fassadengestaltung festgesetzt, dass die Fassadengiebel mit einem maximalen Glasanteil von 50% herzustellen sind.

Des Weiteren werden Holzfassaden generell ausgeschlossen. Zum einen sind diese als nicht ortstypisch einzustufen, zum anderen kann so die benötigte Löschwassermenge aufgrund der geringeren Brandgefahr reduziert werden. Somit kann auf die Errichtung einer Löschwasserzisterne im Plangebiet verzichtet werden (vgl. Kapitel 5.1) und der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden.

### Staffelgeschosse

Zur Einfügung des Plangebiets in das bestehende Maß der baulichen Nutzung sind in den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 Staffelgeschosse oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig. So können in Kombination mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ungewollte Höhen- und Geschossentwicklungen unterbunden werden.

Innerhalb des WA 2 ist beabsichtigt, dass zwei Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss zulässig ist, um die Kubatur eines Herrenhauses zu ermöglichen.

### Gestaltung von Pflanzen für Abfallbehälter

Aufgrund der sensiblen Lage direkt an der Ostsee und unmittelbar am Naturschutzgebiet sollen Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter durch geeignete Maßnahmen der Sicht entzogen werden.

### Notwendige Stellplätze und Garagen

Um die verkehrliche Belastung auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren und den ruhenden Verkehr des Planungsgebietes aufzunehmen, wird festgesetzt, dass für jedes Grundstück je erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze oder Garagen vorzuhalten sind. Je zweiter Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück vorzuhalten.

## Einfriedungen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen, die unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzen, nur in heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig sind. Damit greift die Stadt die Ist-Situation in der Straße des Friedens auf und führt diese weiter,

### **3.7. Grünordnung**

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Teilbereich des Naturschutzgebietes „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“. Dieser bleibt in der bestehenden Form erhalten. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet. Die Untersuchung hängt der Begründung als Anlage an. Auf die Untersuchung wird weitergehend verwiesen.

Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich ein zu erhaltender Gehölzstreifen. Ein Walnussbaum, eine Sandkiefer, eine Winterlinde sowie eine Steineiche sind aufgrund ihrer Ausprägung als Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt.

Des Weiteren sind im Plangebiet sechs weitere Bäume aufgrund des landschaftsbestimmenden Charakters als zu erhalten festgesetzt (siehe Bestandsplan zum Umweltbericht).

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Teich, der aufgrund mangelnder Pflege im Rahmen der Planung renaturiert werden soll. Bei dem Teich handelt es sich um ein geschütztes Biotop. Die Renaturierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Südlich an den Teich schließt eine bestockte Grünfläche an, die ebenfalls im Rahmen der Ausführungsplanung aufgewertet werden soll. Für die Fläche wird festgesetzt, dass jeder Baum mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m zu erhalten ist. Mittels dieser Festsetzung soll ein parkähnlicher Charakter auf der Fläche entstehen. Um die Aufenthaltsqualität zudem zu steigern, sollen weitere Charakterzüge einer Parkanlage realisiert werden. Denkbar sind an dieser Stelle Parkbänke oder ein kleiner Kinderspielplatz. Genaue Regelungen werden auf Ebene des städtebaulichen Vertrags zwischen Kommune und Projektträger getroffen und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

### **3.8. Artenschutz**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung für den Geltungsbereich erarbeitet, die der Begründung als Anlage beiliegt. Durch die Planung ergeben sich folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

*„Aufgabe des Artenschutzberichtes ist, die im Plangebiet (potenziell) vorkommenden europarechtlich geschützten Arten und deren Relevanz für das geplante Vorhaben zu beschreiben sowie anhand der geplanten Eingriffe (Wirkfaktoren) eine Konfliktdanalyse durchzuführen. Als Ergebnis sind die Maßnahmen zu benennen, die Zugriffs-, Störungs- und Tötungsverbote vermeiden (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen) und den dauerhaften Schutz der relevanten Lebensräume gewährleisten bzw. zu einer Kompensation der beeinträchtigten oder verloren gegangenen ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) führen können.*

*Um die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, dürften nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand die folgenden Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden:*

**1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 - Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse**

*Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm (vgl. LBV-SH 2020) und der Rückbau der Gebäude sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen und Gebäuden aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.*

**2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor der Fällung:**

*Sollten wider Erwarten Bäume mit Winterquartiereignung zur Fällung ausgewiesen werden, sind diese vorab mittels Leiter und/oder Seilklettertechnik sowie Endoskop auf einen winterlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.*

**3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten und Insekten:** *Hinsichtlich der Beleuchtung im zukünftigen Wohngebiet sind die Vorgaben des § 41 BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“, der seit dem 01.03.2022 in Kraft getreten ist, zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und die Bauphase.*

**4. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV4 - Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten:**

*Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind nächtliche Arbeiten bzw. eine nächtliche Baustellenausleuchtung nicht zulässig.*

## **5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV5: Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung:**

Zum Schutz von lichtempfindlichen bzw. lichtmeidenden Fledermausarten (z.B. Myotis-Arten, Braunes Langohr) sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 2.400 Kelvin und weniger) auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

## **6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV6: Vermeidung der Beleuchtung der Gehölzränder**

Zum Schutz für alle lichtempfindlichen Fledermausarten (Myotis-Arten und Braunes Langohr) dürfen die überwiegend im Dunkeln liegenden Gehölzränder (insbesondere die Gehölzstruktur des Wäldchens, nicht über den jetzigen Zustand erhellt werden. Die Lichtlenkung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung des Waldrandes ausgeschlossen werden kann. Zudem ist die Beleuchtung grundsätzlich auf die auszuleuchtenden Zufahrts- und Gehwege zu beschränken. Eine Abstrahlung nach oben ist ebenfalls auszuschließen.

## **7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV7: Vermeidung der Lichtemission für lichtempfindliche Fledermausarten und Insekten:**

Hinsichtlich der Beleuchtung im zukünftigen Wohngebiet sind die Vorgaben des **§ 41 BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“**, der seit dem 01.03.2022 in Kraft getreten ist, zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und die Bauphase.

## **8. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV8: Schutz und Erhalt des Dorfteichs als Kammmolch-Laichhabitat:**

Zum Schutz des Kammmolchs (und weiterer gefährdeter Amphibienarten) ist der Dorfteich als Laichhabitat naturnah zu erhalten und schonend zu pflegen. Ein Eingriff in das Gewässer darf nur in der Zeit vom 15.09. bis zum 15.11. erfolgen. Dabei darf nicht das komplette Gewässer auf einmal ertüchtigt werden, sondern die Eingriffe müssen in 2 Abschnitten mit einem Jahr Abstand durchgeführt werden. Die Vegetation im/am Gewässer ist, soweit erforderlich, schonend zurückzunehmen, sodass sie sich neu entwickeln kann.

Hinweise: Das Röhricht darf nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden. Im Zuge von Entschlammungsarbeiten ist zur dauerhaften Sicherung einer Röhrichtzone ein Teil der Pflanzenballen vor der Entschlammung zu entnehmen und nach -Abschluss der Arbeiten wieder in den Uferbereich einzusetzen. Die zur Beseitigung vorgesehen Sedimente und Pflanzenbestände sind auf geschützte Tierarten zu untersuchen.



## **9. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV9: Schutz und Erhalt des Landlebensraums des Kammmolchs:**

*Die Uferstrukturen am Gewässer und das südlich anschließende Wäldchen sind zu erhalten und schonend naturnah zu pflegen. Notwendige Gehölzentnahmen müssen schonend von Hand erfolgen. Ein Befahren mit schwerem Gerät ist nicht zulässig. Zumindest Teilbereiche des Wäldchen sollten als Ruhezonen für den Kammmolch (sowie andere gefährdete Amphibien- und Reptilienarten) möglichst ungestört erhalten werden. In unmittelbarer Gewässernähe und im Wäldchen sollten verschiedene Versteckplätze dem Kammmolch Unterschlupf bieten. Die bereits vorhandenen Strukturen möglichst zu erhalten und zu ergänzen durch die Anlage von Steinhaufen (etwa Kopfgröße) und Aufschichten von Altholz.*

## **10 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV10: Aufstellung eines temporären Amphibienschutzzauns während der Bauphase:**

*Zur Vermeidung des Tötungsverbot des europarechtlich geschützten Kammmolchs ist das Baufeld vor Beginn des Bauvorhabens und vor Beginn der einsetzenden Amphibienwanderungen im Februar abzuzäunen. Insbesondere um das Laichgewässer und entlang der Westseite des Wäldchens ist ein einseitig passierbarer Amphibienschutzzaun aufzustellen. Auf diese Weise wird verhindert, dass Amphibien aus dem Bereich des Gewässers und aus den Landlebensräumen im Wäldchen in das Baufeld gelangen können. Der **einseitig-durchlässige Amphibienschutzzaun** ermöglicht es den Tieren, zum Gewässer anzuwandern. Die Individuen, die sich noch auf der südlichen/nördlichen/westlichen Seite der Abzäunung, d.h. im Baufeld befinden, können aus dem Baufeld herauszuwandern. Ein Hineinwandern ins Baufeld kann jedoch ausgeschlossen werden. Dazu sind ca. alle 10 m einseitig offene Eimer unter dem Amphibienzaun zu platzieren, so dass ein Abwandern der ggf. im Baufeld verbliebenen Amphibienindividuen von innen nach außen gewährleistet werden kann. Um die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahme sicherzustellen, ist eine biologische Baubegleitung obligatorisch. In Abständen von 1 bis 2 Wochen (je nach Witterung) sind dabei regelmäßige Funktionskontrollen vorzusehen und ggf. erforderliche Reparaturarbeiten auszuführen.*

## **8.2 Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**1. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 – Gebüschersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei- und Gehölzbodenbrüter):** Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Gebüschverlust durch Neupflanzung von

Ersatz-Gebüsch in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im küstennahen Umfeld, da die Ansprüche des Karmingimpel besonderer zu berücksichtigen sind) vorzunehmen. Die Entfernung von insgesamt 2.790 m<sup>2</sup> Laubgebüsch und 30 m<sup>2</sup> Siedlungsgebüsch ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen und neu anzulegen (vgl. Tabelle 8). Es sind 5.640 m<sup>2</sup> standorttypische Gebüsche regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah und ortsnah umzusetzen.

**2. Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2 - Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter):** Für den Verlust von 7 größeren Laubbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von Bäumen (abhängig von Stammdurchmesser und Habitatqualität im Verhältnis 1:1 - 1:3) vorzunehmen. Es sind standorttypische, heimische Bäume zu pflanzen. Die im Umweltbericht vorgesehene Pflanzung von 18 Laubbäumen in den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes wird als vollumfänglich geeignet für die Umsetzung dieser Maßnahme angesehen.

### **8.3 Zwingend vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

- 1. Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF1 - Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star:** Für den Verlust einer potenziellen Bruthöhle ist je 1 Ersatznistkästen für den Star zu installieren. (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV)
- 2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF2 - Ersatz der potenziellen Koloniebrutplätze für den Hausperling:** Für den Verlust der potenziellen Koloniebrutplätze des Hausperlings (ca. 10 bis 20 Paare) sind 7 Ersatznistkästen mit je 3 Nistplätzen für den Sperlinge zu installieren. (Schwegler Sperlingshaus 1 SP Sperling Spatz).“

(Auszug aus dem Artenschutzgutachten, Bioplan, September 2022)

Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei. Auf das Gutachten wird weitergehend verwiesen.

### **3.9. Umweltverträglichkeitsvorprüfung**

Das Plangebiet befindet sich rund 250 m südlich des FFH Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE 2031- 301)“.

Aufgrund der räumlichen Nähe wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Vorprüfung auf Verträglichkeit der Schutzziele des Gebietes angefertigt.

Zusammenfassend kommt die Vorprüfung zu folgendem Ergebnis:

*„Das Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Dassow in der Ortslage Rosenhagen verursacht alleinig sowie unter Berücksichtigung anderer Vorhaben keine Verschlechterung der im detailliert untersuchten Bereich befindlichen Lebensraumtypen (LRT) und Zielarten und ist somit verträglich.*

*Die Änderung ursprünglicher Planinhalte (ursprünglich als Ferienhausgebiet geplant, nun Wohngebiet) wirkt sich dabei ebenso wie die Verlagerung von Parkmöglichkeiten in die südliche Ortslage als sehr positiv auf eine mögliche Belastung der maßgeblichen Ziellebensraumtypen „Einjährige Spülsäume“ und „Primärdünen“ aus. Eine Strandberäumung erfolgt nicht bzw. bleibt unter 10%.*

**Erhebliche Beeinträchtigungen** von Erhaltungszielen des GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) können aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung **ausgeschlossen** werden, da

1. Das Projekt (B26) als kleines Wohngebiet selbst nicht dazu geeignet ist, in den Teilflächen der betroffenen LRT Beeinträchtigungen hervorzurufen
  - Die Personengruppe aus dem B 26 sind keine Urlauber und damit keine typischen Strandnutzer, es erfolgt kein täglicher und längerer Strandaufenthalt während der Saison
  - Insoweit eine Strandnutzung erfolgt, überwiegen Nutzungen wie Strandspaziergänge, welche unmittelbar am Uferbereich und somit außerhalb der Ziellebensraumtypen erfolgen; Badeaktivitäten bleiben kurz und in der Regel außerhalb der Badeaktivitäten der meisten Feriengäste
2. Das Projekt nicht auf andere LRT-Teilflächen wirkt
3. Andere Projekte, außer die unter Punkt 7 überprüften nicht auf die Teilfläche wirken, auf denen das Projekt Bebauungsplanes Nr. 26 wirkt – somit keine Kumulationswirkung.
4. Kumulationswirkungen mit gleichartigen (Wohngebieten der Ortslage) bzw. anderen Projekten (Ferienhausgebieten) nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes maßgeblicher Ziellebensräume führen
5. Zielarten und deren Habitate nicht betroffen sind.

*Der Nahbereich des Strandzugang 4 bei Rosenhagen selbst wurde bislang als Intensivstrand ohne erkennbare Spülsaumvegetation bewertet. Nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen waren aufgrund des natürlichen Besucherhaltens die gut ausgebildeten Bereiche in größerer Entfernung, welche dem gleichen Teil-Lebensraumtyp zugeordnet sind. Die Intensivstrandnutzung blieb insgesamt gem. Bewertungsschema für FFH-LRT unter 25%. Die erforderliche Artenanzahl und Biotopausbildung und damit der derzeit vorhandene Erhaltungszustand „B“ kann aufgrund der Biotopgröße immer erreicht werden.*

*Trotz Umsetzung zahlreicher Projekte hat sich der Zustand der Ziellebensraumtypen, insbesondere der Spülsaume, in den letzten Jahren deutlich sichtbar verbessert. Dies bedeutet tatsächlich, dass bereits umgesetzte Projekte mit hoher Wahrscheinlichkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf diese LRT hervorgerufen haben. Die Verbesserung der LRT in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung könnte sogar bedeuten, dass sich der Spielraum hinsichtlich der Besucherzahlen zumindest für diesen Strandbereich etwas vergrößert hat. Zwar ist beispielsweise der Bebauungsplan Nr. 17 noch nicht umgesetzt und dessen mögliche Auswirkungen somit noch nicht wirksam, jedoch werden auch diese grundsätzlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die LRT haben. Dies lässt sich auch schon damit begründen, dass zum Zeitpunkt der Verträglichkeitsuntersuchung zum B 17 ungünstigere Voraussetzungen hinsichtlich des Erhaltungszustandes und der Ausdehnung der LRT bestanden.*

*Keinesfalls darf auch nicht außer Acht gelassen, dass die Wirkung von Feriengästen (wie beispielsweise aus dem B-Plan Nr. 17) erheblich von möglichen Wirkungen von Bewohnern der Wohngebiete abweicht. Feriengäste verursachen einen ungleich höheren Druck auf den Badestrand und damit auf die Ziellebensraumtypen. Die Nutzung des Strandes kann sogar als eines der Hauptziele für Feriengäste bezeichnet werden. Dies trifft für die Bewohner von Wohngebieten im Allgemeinen nicht zu. Sie nutzen den Strand nur gelegentlich und meiden in Regel sogar Zeiten mit hoher Strandaktivität.“*

*(Auszug aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung, Ingenieurbüro Uhle, September 2022)*

Die Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die Untersuchung wird weitergehend verwiesen.

### **3.10. Immissionen**

Der Ortsteil Rosenhagen besteht überwiegend aus Wohnhäusern und Ferienhäusern. Auf dem Grundstück Straße des Friedens Nr. 14 befindet sich ein kleines Café. Die Bebauung entlang der Strandstraße liegt im Geltungsbereich

des Bebauungsplans Nr. 21 und ist als Sondergebiet Ferienhäuser und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die vorhandene Bebauung entlang der Straße des Friedens existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Insgesamt wird aufgrund der örtlichen Situation von einem Schutzanspruch ausgegangen, der mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar ist, was auch den Festsetzungen im Plangebiet gleichkommt.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dass für den Bebauungsplan Nr. 26 ein Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt 90 Kraftfahrzeugen je 24 Stunden ermittelt. In der Spitzenstunde beträgt der zusätzliche Quellverkehr 3 Pkw pro Stunde und der Zielverkehr 5 Pkw pro Stunde.

Im Jahr 2019 hat die Stadt Dassow eine Schalltechnische Untersuchung für den gesamten Ortsteil Rosenhagen angefertigt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

*„Insgesamt wurden zwei Belastungsvarianten untersucht, zum Einen die Variante des Jahresmittelwertes, in dem die Verkehrsbelastung regelkonform nach den Rechenregeln der RLS 90 über ein ganzes Jahr gemittelt wurde, zum Anderen die Variante Ferienzeit, in dem die Verkehrsbelastungen abweichend von den Rechenregeln der RLS 90 als separate Spitzenbelastung berücksichtigt wird. Für die Variante Ferienzeit dürfen die Ergebnisse nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005/1 oder der 16. BImSchV verglichen werden, da die Belastungsansätze nicht den Berechnungsregeln entsprechen.“ (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17, Lairm Consult, Oktober 2019)*

Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurde ein zusätzlicher Verkehr von 290 Kfz pro 24 Stunden errechnet mit den Spitzenstunden – Quellverkehr 20 Pkw pro Stunde und Spitzenstunde – Zielverkehr 15 Pkw pro Stunde. Bei diesen Mengen wurde gemäß Gutachten (2019) folgendes geschlussfolgert:

*„Die Veränderung des Verkehrslärms durch den hier betrachteten Bebauungsplan kann als wahrnehmbar eingestuft werden (Zunahmen von mehr als 1 dB(A) tags und nachts), allerdings wird die Erheblichkeitsschwelle (Zunahmen von mehr als 3 dB(A) tags/nachts) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht. Bedingt durch die Tatsache, dass die sowohl im regelkonformen Szenario als auch im Sonderfall während der Ferienzeit ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts liegen, sind keine unzumutbaren Belästigungen durch den Bebauungsplan zu befürchten. Daher*

*können die Zunahmen, auch wenn sie oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aber nicht oberhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen, als zumutbar und für die Nachbarschaft hinnehmbar eingestuft werden.“ (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17, Lairm Consult, Oktober 2019)*

Der vorliegende Bebauungsplan weist nur rund 30 % der Verkehrsmengen des Bebauungsplans Nr. 17 auf, sowohl im Tagesverkehrsaufkommen als auch in den jeweiligen Spitzenstunden.

Die Stadt Dassow geht in Bezug auf den Verkehrslärm entsprechend davon aus, dass die Erheblichkeitsschwelle durch den durch das Plangebiet erzeugte Verkehr nicht erreicht wird. Entsprechend sind, ebenso wie beim Bebauungsplan Nr. 17, keine Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden, sodass diesbezüglich keine erhöhten Immissionen zu erwarten sind. Dennoch befinden sich in der näheren Umgebung Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden können. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen, wie Lärm, Staub und Gerüche, können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese sind hinzunehmen.

### **3.11. Störfallbetriebe**

Gemäß § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Objekten in der entsprechenden Umgebung ein angemessener Abstand einzuhalten. Störfallbetriebe unterliegen der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfall-Verordnung). Die Verordnung soll den Schutz von Menschen und Umwelt vor den Folgen von plötzlich auftretenden Störfällen bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe regeln.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines bestehenden Betriebsbereiches.

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

### **3.12. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Wenn während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. §2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, muss dies unverzüglich angezeigt werden. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige 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 Werktage 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.

### **3.13. Bundeswasserstraße Ostsee**

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes unmittelbar an der Ostsee sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Beeinträchtigung der Schifffahrt verhindern. Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt gibt folgenden Hinweis:

*Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.*

*Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.*

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

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

*Da das geplante Bauvorhaben mittelbar an der Bundeswasser -Straße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.*

Das Bundeswasserstraßengesetz gilt unmittelbar.

## 4. Verkehrsanbindung

### KFZ-Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße des Friedens erschlossen. Im Norden endet die Straße des Friedens mit einem Wendekreis. Dieser wird im Rahmen der Erschließungsplanung als Einbahnstraße hergerichtet, sodass ein Entgegenkommen innerhalb des Wendekreises nicht möglich ist.

Das südliche Teilgebiet WA 4 wird mittels eines privaten Stichweges erschlossen. Auf dem Stichweg sind die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern (siehe Kapitel 6). Auch die beiden Grundstücke direkt an der Straße des Friedens (die vorderen Grundstücke) sind über den Stichweg zu erschließen und nicht direkt von der Straße des Friedens, um nicht unnötig viele Zufahren in diesem Bereich zu ermöglichen. Hierfür wurden in der Planzeichnung Bereiche oder Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Erschließung der südlichen Fläche kann als ortstypisch eingestuft werden. Exemplarisch werden ebenfalls zwei Hinterliegergrundstücke auch in weiteren geltenden Bebauungsplangebieten (z.B. B-Plan Nr. 21, Strandstraße) in Rosenhagen mittels eines privaten Stiches erschlossen. Im Rahmen der Planung wurde ebenfalls diskutiert, ob eine Erschließung über den nördlich des WA 4 erfolgen kann. Dies wäre allerdings mit einer Teil-Ertüchtigung des Weges verbunden und auch die Abfallbeseitigung wäre nicht gesichert, da dieser Weg nicht vom Entsorgungsdienst befahren wird. Daher wurde sich für die Erschließung von der Straße des Friedens entschieden.

Nördlich des Teilgebietes WA 4 wird die Straße des Friedens als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt, da es sich ab diesem Bereich um eine Sackgasse handelt und überwiegend Anwohnerverkehr vorhanden ist.

Die Straße des Friedens entspricht gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) der Charakterisierung eines Wohnweges. Folgende Merkmale sind charakteristisch für einen Wohnweg:

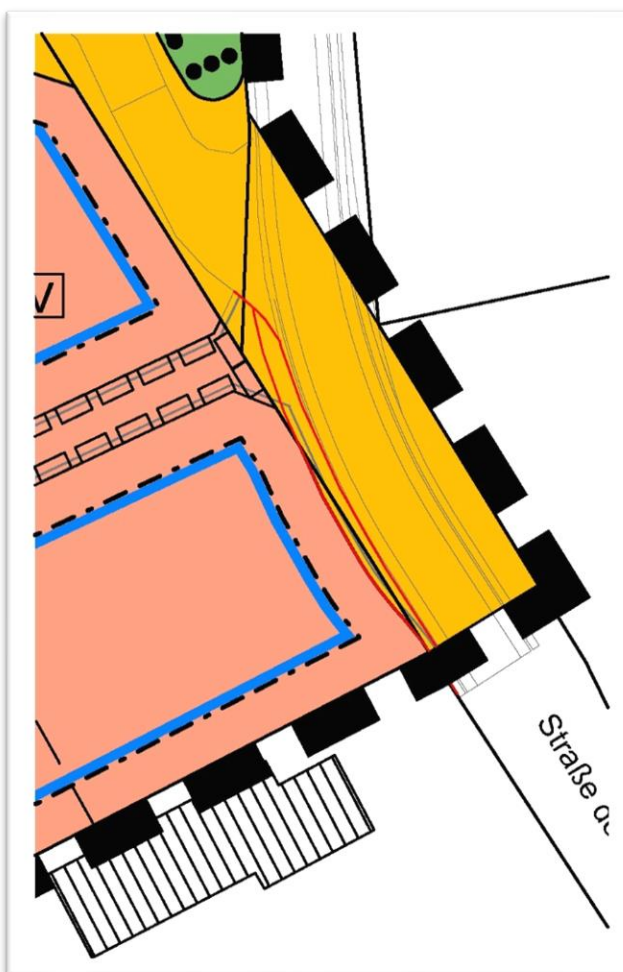
- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern
- Ausschließlich Wohnen
- Geringe Länge (hier rund 100 m + rund 100 m Fahrweg der Wendschleife)
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h (hier: 124 Kfz/h)



- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 17 der Stadt Dassow wurde eine verkehrstechnische Untersuchung für den Ortsteil Rosenhagen erarbeitet. Hierbei wurde die gesamte innerörtliche Straße des Friedens untersucht und es wurden ebenfalls die Charakteristika eines Wohnweges identifiziert.

Der Begegnungsverkehr PKW / RAD (mindestens 3,80 m Fahrbahnbreite) ist in der Straße des Friedens mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen bzw. unter Nutzung des Randstreifens möglich. Der Begegnungsverkehr von PKW / PKW mit mindestens 4,10 Fahrbahnbreite ist mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen nur mit Nutzung des unbefestigten Seitenbereichs oder im



Bereich der Aufweitungen ohne Einschränkungen möglich. Im Rahmen der Planaufstellung des B-Plans 26 ist eine Aufweitung der Straße des Friedens im Bereich des WA 4 vorgesehen, um den Begegnungsverkehr zu verbessern.

Die öffentliche Verkehrsfläche beträgt an dieser Stelle 6,0 m.

Mit dieser Maßnahme wird bereits eine Maßnahme aus der Verkehrsuntersuchung umgesetzt.

Im Rahmen der Umsetzung soll des Weiteren die Wendemöglichkeit umgestaltet werden. Zum einen wird eine Einbahnstraßenlösung hergestellt, so dass Begegnungsverkehr ausgeschlossen wird und zum anderen sollen Straßenrandabgrenzung, wie Poller ein illegales Parken in der Wendeanlage unterbinden.

Parallel werden zwei Parkplätze für Menschen mit Behinderung im Wendekreis festgesetzt.

### Fuß- und Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes und entlang der Straße des Friedens befindet sich kein separater Fuß- und Radweg. Vielmehr handelt es sich um eine gemischte

Verkehrsfläche. Die Mischnutzung der Verkehrsteilnehmer ist ebenfalls gemäß RAS 06 eine typische Anforderung an einen Wohnweg.

### Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Weitere Stellplätze für den ruhenden Verkehr finden sich am südlichen Ortsausgang, an der Strandstraße. Weiterhin wird im Verkehrsberuhigten Bereich im nördlichen Teil des Plangebietes, angrenzend an das Straßenbegleitgrün, eine öffentliche Parkfläche mit der Zweckbestimmung als Parkfläche für Personen mit Behinderung festgesetzt.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1. Versorgung**

#### Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet.

#### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG stellt die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen gemäß § 78 TKG (Telekommunikationsgesetz) sicher.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der kommunalen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zu beachten.

Der Löschwasserbedarf beträgt somit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden. Die Löschwassermenge ergibt sich aus folgenden Parametern:

- allgemeines Wohngebiet (WA im Sinne des § 4 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse  $\leq 3$
- Löschwasserbedarf: Brandausbreitung gering = 48 m<sup>3</sup>/h (feuerbeständige Umfassungen (Holzfassaden werden Ausgeschlossen))

Im Umkreis von 300 m um das Plangebiet befindet sich eine Zisterne (Bebauungsplan Nr. 17), die die erforderliche Menge von 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von zwei Stunden bereithält. Ebenso befinden sich in der Straße des Friedens zwei Hydranten, die die erforderliche Menge abdecken.

## **5.2. Entsorgung**

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

### Abwasserentsorgung

Das Plangebiet soll an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation von Rosenhagen angeschlossen werden. Im Bereich der Straße des Friedens ist ein Freigefällekanal zur Ableitung vorhanden. Im Rahmen der Erschließung ist dieser entsprechend zu erweitern und Hausanschlüsse sind herzustellen.

### Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine orientierende Untergrunderkundung durchgeführt, die unter anderem die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersuchte. Insgesamt wurden 11 Bohrsondierungen in einer Tiefe zwischen 4,0 m und 6,0 m durchgeführt. Im Ergebnis zeigte sich, dass „die erbohrten bindigen Bodenschichten für eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht geeignet“ sind. Die orientierende Untergrunderkundung liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die Untersuchung wird weitergehend verwiesen.

Rosenhagen befindet sich in der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. In der Straße des Friedens ist eine Leitung für die Niederschlagsbeseitigung vorhanden, allerdings aufgrund der Versickerungssatzung ohne Grundstücksanschlüssen. Da die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließungsplanung die Grundstücksanschlüsse herzustellen.

## Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises Nordwestmecklenburg. Diese erfolgt zyklisch. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgungseigentümer an den Straßen bereitzustellen.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Dassow.

Innerhalb des WA 4 wird eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger zu belasten ist. Die Rechte sind grundbuchlich einzutragen und zu sichern.

Weitere Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Kosten**

Die Stadt Dassow schließt mit dem Projektträger einen städtebaulichen Vertrag. Der Stadt Dassow entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

## **8. Flächenbilanzierung**

Das Plangebiet ist ca. 2,16 ha groß und gliedert sich wie folgt

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.794 m <sup>2</sup>	40,7 %
Grünflächen (öff. + priv.)	ca. 10.453 m <sup>2</sup>	48,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.358 m <sup>2</sup>	10,9 %
<b>Gesamt</b>	ca. 21.605 m <sup>2</sup>	<b>100 %</b>

## **9. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Dassow. Der Umweltbericht liegt der Begründung gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil der Begründung bei.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....

Annett Pahl  
Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow

## **10. Anlagen**

### **10.1. Orientierende Untergrunderkundung**

Orientierende Untergrunderkundung Stadt Dassow – Erschließung B-Plan 26“, IPP, Kiel, Stand November 2020.

### **10.2. Fachbeitrag Artenschutz**

Fachbeitrag Artenschutz, Bioplan, Großharrie, Stand September 2022.

### **10.3. FFH-Verträglichkeitsprüfung**

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301), Ingenieurbüro Uhle, Stand: September 2021.

### **10.4. Verkehrstechnische Stellungnahme**

Verkehrstechnische Stellungnahme für den B-Plan Nr. 26 Dassow – Ortsteil Rosenhagen, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, Stand April 2022.