

# Stadt Dassow

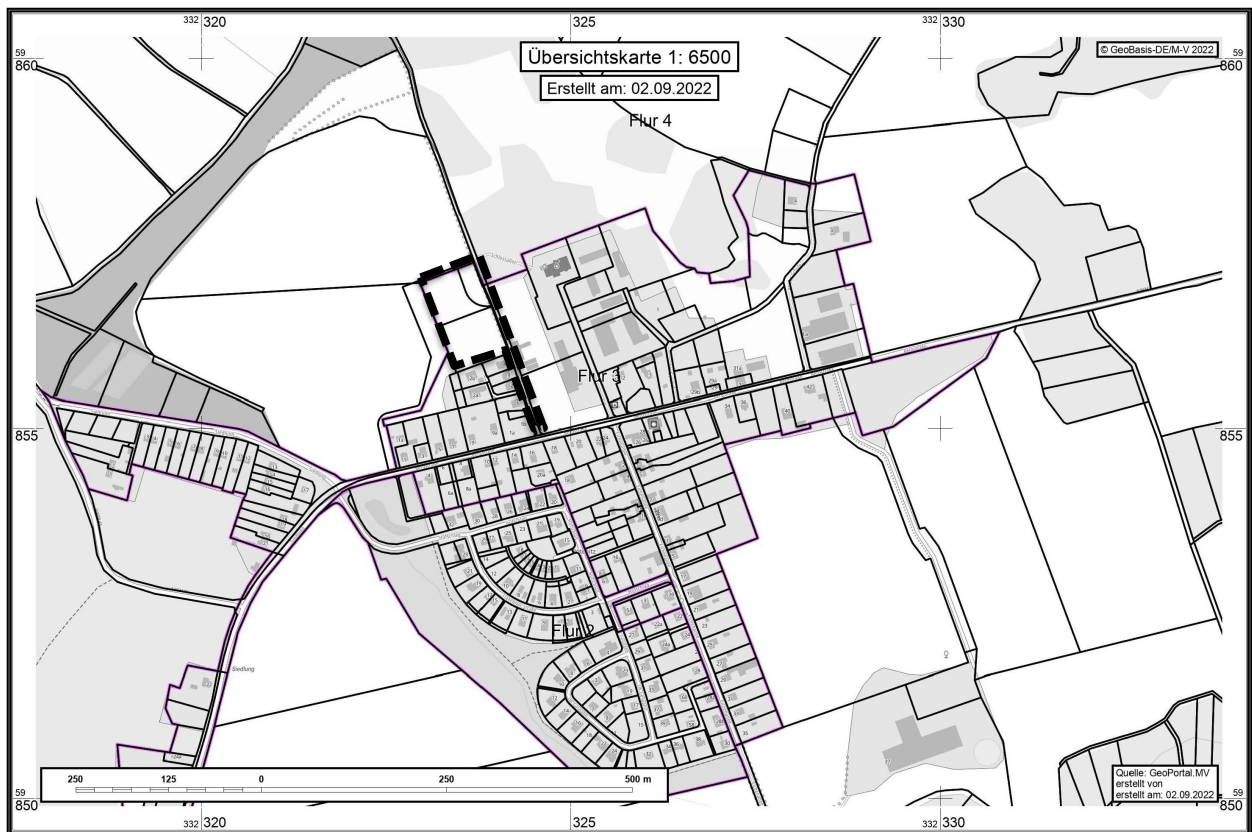
## 6. Änderung des Bebauungsplans

### Nr. 2

### der Stadt Dassow

### für die Ortslage Pötenitz

### „Schlossbereich – Wiesenkamp“



## Vorentwurfsfassung

(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB)

Stand: 24.04.2023

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**Die Textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst:**

### **I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTZSETZUNGEN**

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

##### I.1.1) Ferienhausgebiet (SO FH) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO

Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient der Unterbringung von Ferienhäusern.

Es sind nur Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Zulässig sind Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> je Gebäude, bei der Ermittlung dieser Grundfläche bleiben Terrassen und Dachüberstände unberücksichtigt.

#### I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

##### I.2.1) Zulässige Grundfläche für Terrassen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Über die festgesetzte Grundfläche hinaus ist für Terrassen und Dachüberstände eine Grundfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

##### I.2.2) Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Über die festgesetzte Grundfläche hinaus ist für Nebenanlagen (wie insbesondere Gartenhäusern zur Abstellung von Fahrrädern, Gartenmöbeln, Gartengeräten, Saunen) eine Grundfläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig.

#### I.3) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

##### I.3.1) Dachüberstände

Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschreiten.

##### I.3.2) Terrassen

Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschreiten.

#### I.4) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

##### I.4.1) Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf um untergeordnete, technisch bedingte bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Entlüftungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

##### I.4.2) Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenfassade mit der Unterseite der Dachhaut des Hauptdaches.

### I.4.3) Höhenbezug

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (üNNH).

## I.5) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

### I.5.1) Stellplätze und Wegeflächen (§ 12 BauNVO)

Im Ferienhausgebiet nur offene Stellplätze zulässig, überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig. Je Ferienhaus ist eine Fläche von max. 60 m<sup>2</sup> für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Fußwege auf dem Baugrundstück zulässig.

Private Stellplätze, Zufahrten sowie Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Rasen- oder Dränpflaster. Hiervon ausgenommen ist die mit GFL 1 bezeichnete Fläche.

### I.5.2) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen, Außenanlagen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die einzelnen Anlagen eine Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> und eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind bis zu zwei Nebenanlagen mit je max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

In der mit „Müllsammelplatz / Energiezentrale“ bezeichneten Fläche ist eine Gemeinschaftsanlage zur Müll- und Wertstoffsammlung des Ferienhausgebiets sowie eine Energiezentrale zur Versorgung des Ferienhausgebiets mit Elektrizität und Wärme mit einer Grundfläche von max. 60 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

## **II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m § 9 (4) BauGB)**

### II.1) Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

#### II.1.1) Dachform und Dachneigung

Ferienhäuser sind mit geneigten Dächern als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad zu errichten.

### II.2) Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

#### II.2.1) Hecken

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten sind die Ferienhausgrundstücke, mit Ausnahme der Zufahrten, mit geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken mit einer Höhe von mindestens 1,2 m einzufrieden. Geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder) sind unzulässig. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### II.2.2) Unzulässigkeit von Zäunen und Mauern

Zäune und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

### **III) HINWEISE**

#### **III.1) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Inhaltsverzeichnis Begründung

<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>6</b>
1.1. Allgemeines .....	6
1.2. Ziele der Planung.....	6
1.3. Planerische Vorgaben .....	6
1.3.1. Erfordernisse der Raumordnung .....	6
1.3.2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
1.3.3. Bisheriges Planungsrecht.....	7
<b>2. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
2.1. Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.2. Änderungsinhalte .....	8
2.2.1. Geltungsbereich .....	8
2.2.2. Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2.3. Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.2.4. Örtliche Bauvorschriften .....	10
2.2.5. Grünordnung .....	10
2.3. Erschließung .....	10
2.4. Flächenbilanz.....	12
2.5. Abwägungsrelevante Belange .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>3. Vorhandene oder vorgesehene Gutachten</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Vorgesehener Untersuchungsumfang der Umweltprüfung</b> .....	<b>12</b>
4.1. Betrachtung der Schutzgüter .....	13
4.2. Prognose der Umweltauswirkungen .....	16
4.3. Internationale Schutzgebiete .....	16

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1. Allgemeines**

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ soll für den Bereich Flurstücke 15/1, 16/1, 16/2, 17/1, 17/3, 17/4, 18, 183, 16 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Pötenitz geändert werden.

Begrenzt wird das ca. 1,0 ha große Plangebiet

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 145/1, 145/2, 146/1, 5),
- im Osten durch die Flurstücke 19/3 und 19/4 der Flur 3 und Flurstück 35 der Flur 4,
- im Süden durch Einzelhausbebauung mit großzügigen Gartengrundstücken (Flurstücke 6, 7, 8).

### **1.2. Ziele der Planung**

Die Ortslage Pötenitz ist gemäß dem im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Ziel der Stadt Dassow ein Schwerpunkt für die touristische Entwicklung in der Gemeinde. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet werden im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Schlossbereiches verschiedene Beherbergungsangebote und zugehörige Infrastruktur neu geschaffen. Auf der Fläche des Plangebiets wird hingegen eine kleinteiligere Bebauung angestrebt.

Es ist geplant, ca. 15 freistehenden Ferienhäuser mit jeweils max. 90 m<sup>2</sup> Grundfläche und großzügigen Gartengrundstücken zu errichten. Damit fügt sich das Vorhaben zum einen im Maßstab in die umgebende Siedlungsstruktur ein, zum anderen ist es geeignet, die im benachbarten Entwicklungsbereich der ehemaligen Gutsanlage geplanten Beherbergungsmöglichkeiten sinnvoll zu ergänzen.

Aufgrund der Siedlungsrandlage an der Feldkante wird bei der Umsetzung des Vorhabens vor allem auf eine angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung und auf einen angemessenen Übergang der Gärten in die offene Landschaft geachtet. Die Gartenbereiche der einzelnen Häuser sollen zudem untereinander nicht durch Zäune abgegrenzt werden.

Die Erschließung der Ferienhäuser soll über einen neu anzulegenden privaten Stichweg sowie zum Teil von der öffentlichen Straße Strandweg aus erfolgen, die zu diesem Zweck durch die Vorhabenträger ausgebaut werden soll.

### **1.3. Planerische Vorgaben**

#### **1.3.1. Erfordernisse der Raumordnung**

Pötenitz und die nähere Umgebung sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP) gleichzeitig als Tourismusentwicklungsgebiet und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Das nahegelegenste Grundzentrum ist die Stadt Dassow, die den Stadt-Umland-Raum Lübeck zugeordnet ist.

Das RREP 2011 spezifiziert unter 3.1.3 Abs. 3 Tourismusräume: *„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der*

*landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“* Mit Blick auf die benachbarte Aktivierung der Schlossanlage als großflächige Hotel- und Ferienapartmananlage, kann in Pötenitz durch die vorgesehene kleinteilige Ferienhausbebauung im Plangebiet insgesamt ein ausdifferenziertes Angebot für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden.

Das im RREP für die Region dargestellte Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beimessen. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen sollte soweit als möglich vermieden werden, zumindest sollte bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden. (RREP 3.1.4 Abs. 1 und 2).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern eine Grünfläche am Rande einer Ackerfläche. Für die Fläche besteht zudem bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 2.

Die durch den Ort verlaufende und an das Plangebiet angrenzende Bergstraße ist als Bestandteil des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes und regional bedeutsames Radroutennetz ausgewiesen.

### **1.3.2. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Stadt Dassow | Planteil 2 | Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB | 14. Mai 2019) legt für das Gelände ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 10 BauNVO fest und spezifiziert dies mit dem Zusatz „Ferienhausgebiet“.

Der Bebauungsplanänderung ist somit aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **1.3.3. Bisheriges Planungsrecht**

Für den Plangeltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Pötenitz „Schlossbereich – Wiesenkamp“ (12.09.1997). Die Fläche ist dabei als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Das Gebiet SO<sub>F</sub>4 ist gemäß Bebauungsplan ausschließlich für die Errichtung einer Tennishalle und den zugehörigen Nebenanlagen vorgesehen. Die Bebauung ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wie Eingangsbereiche, überschritten werden. Für das Gebiet SO<sub>F</sub>4 ist eine maximale GRZ 0,4, die Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstmaß und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig.

## **2. Städtebauliche Planung**

### **2.1. Städtebaulicher Entwurf**

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit 15 freistehenden Ferienhäusern vor, die zum Teil von einem privaten Stichweg und zum Teil direkt vom öffentlichen Strandweg aus erschlossen werden. Der Strandweg wird für die Erschließung des Gebiets ausgebaut.

Es ist vorgesehen, dass die Errichtung der Ferienhäuser aus einer Hand erfolgt, und dabei nur wenige sich in Grundriss und Gestaltung unterscheidende Typen angeboten werden, sodass die Bebauung eine einheitliche gestalterische Handschrift tragen wird.

Gleiches gilt auch für die Gartengestaltung, es ist vorgesehen, die Grundstücke untereinander nicht durch Zäune abzugrenzen, sondern die einzelnen Parzellen lediglich durch abschnittsweise Bepflanzungen zu akzentuieren. Zu dem privaten Erschließungsweg und dem Strandweg sind Heckenpflanzungen als Abgrenzung vorgesehen.

Die Versorgung mit Energie und Wärme soll über eine gemeinschaftliche Energiezentrale erfolgen. Ebenso soll auch die Müll- und Wertstoffsammlung an einer zentralen Stelle organisiert werden. Hierdurch reduzieren sich die Kfz-Verkehre im Plangebiet auf ein Minimum.

### **2.2. Änderungsinhalte**

#### **2.2.1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Ferienhausgebiet und den Strandweg von der Einmündung Bergstraße bis zur nördlichen Baugebietsgrenze.

#### **2.2.2. Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FH) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Es sind nur Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Die Gebäudegrundfläche (Grundrissfläche) der einzelnen Ferienhäuser wird gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit Rücksicht auf die besondere Eigenart des Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten auf 90 m<sup>2</sup> je Gebäude begrenzt. Dabei bleiben Terrassen und Dachüberstände unberücksichtigt.

#### **2.2.3. Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundfläche

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da ausweislich des städtebaulichen Entwurfes unterschiedlich große Baugrundstücke entstehen werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird daher durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche je Baugrundstück durch Planeintrag bestimmt. Die zulässige Grundfläche ist mit 90 m<sup>2</sup> in der Größe vorliegend identisch mit der gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgelegten Gebäudegrund(riss)fläche. Die Begrenzung der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO er-



folgt mit dem Ziel, die Versiegelung zum Schutze des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Über diese Grundfläche hinaus ist für Terrassen und Dachüberstände eine Grundfläche von insgesamt 80 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig, zusätzlich kann je Baugrundstück eine Fläche von insgesamt 20 m<sup>2</sup> für eigenständige Nebenanlagen (wie insbesondere Gartenhäuser zur Abstellung von Fahrrädern, Gartenmöbeln, Gartengeräten), die nicht direkt an das Ferienhaus angebaut sind, beansprucht werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen baukörperbezogen je Ferienhaus festgesetzt. Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt jeweils 90 m<sup>2</sup>.

Von den Baugrenzen kann zurückgeblieben werden, d.h. innerhalb des Baufensters können Ferienhäuser mit verschiedenen, unterschiedlich großen Grundrisskonfigurationen umgesetzt werden. Da die Festsetzung der Baugrenzen am Grundriss orientiert erfolgt, sind Dachüberstände und Terrassen hiervon nicht mit erfasst. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen daher durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,0 m und durch Terrassen und ihre Überdachungen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschritten werden.

#### Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen

Die Ferienhäuser im Plangebiet sollen mit Satteldächern errichtet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften). Dabei soll es im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden, dass das Obergeschoss auch als Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung ausgebaut wird. Um übermäßig hohe, ortsuntypische Gebäude zu vermeiden, sollen die Traufhöhen der Gebäude auf maximal 4,3 m über Gelände und die Firsthöhen auf maximal 9,0 m über Gelände begrenzt werden. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Gebäude eine eingeschossige Anmutung bewahren.

Das natürliche Gelände im Plangebiet verläuft abschüssig vom Strandweg in Richtung offener Landschaft zwischen 13,4 m über Normalhöhennull (üNHN) (Südosten) und 12,7 m üNHN (Südwesten) und 11,0 m üNHN (Südwesten) und 10,2 m üNHN (Nordwesten). Aufgrund des Geländeverlaufs werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude für jedes Baufeld separat als absolutes Maß in Metern über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Unterseite der Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches.

#### Nebenanlagen

Um den gewünschten Charakter eines durchgrünten Gebiets sicherzustellen und einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, werden Art und Umfang von Nebenanlagen beschränkt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Fahrradschuppen, Außensaunen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit die Nebenanlagen die Freiraumgestaltung nicht dominieren, wird ihre Grundfläche auf jeweils 10 m<sup>2</sup> und ihre Höhe auf 2,5 m beschränkt.

Die Versorgung des Ferienhausgebiet mit Strom und Wärme soll zentral organisiert werden. Zu diesem Zweck soll am Eingang des Ferienhausgebietes die Errichtung einer Energiezentrale, kombiniert mit einem Müll- und Wertstoffsammelplatz, mit einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 3,0 m ermöglicht werden.

#### **2.2.4. Örtliche Bauvorschriften**

##### Dachformen und Dachneigung

Die Ferienhäuser sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung zwischen 45°- 50° auszuführen. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Die Firstrichtung wird vorgegeben, die Gebäude sind giebelständig zu den Erschließungswegen bzw. der freien Landschaft zu errichten und orientieren sich damit an der südlich angrenzenden, ortstypischen Bebauung.

##### Einfriedungen

Mit dem Ziel, in der Siedlung einen möglichst grün geprägten, einheitlichen Straßenraum zu schaffen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten für die Allgemeinheit nur mit geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken zulässig sind.

Zäune sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### **2.2.5. Grünordnung**

Entsprechend der Zielsetzung, den Übergang in den Landschaftsraum zu gestalten werden Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt. Dies betrifft vier erhaltenswerte Bäume entlang des Strandwegs und die geschützten Strukturen im Norden des Gebiets.

### **2.3. Erschließung**

#### Strandweg

Die Erschließung der am Strandweg gelegenen Gebäude erfolgt über den auszubauenden Strandweg.

Der Ausbau des Strandwegs von der Bergstraße bis zur Wendeanlage wird im Entwurf als Wohnstraße nach RAST 06 dimensioniert (Erschließungsstraße ES V, Längenentwicklung bis ca. 300 m, Verkehrsstärke analog Wohnweg (<150 KFZ/h – Wohnstraße <400 KFZ/h), und als verkehrsberuhigter Bereich mit Entwurfsgeschwindigkeit von 6 km/h vorgesehen. Die gewählte durchschnittliche Fahrbahnbreite von 4,75 m ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw und berücksichtigt abschnittsweise 5,50 m breite Ausweichstellen für Pkw/Müllfahrzeug.

Die Einmündung in die Kreisstraße (Bergstraße) berücksichtigt mit 5,50 m Breite eine entsprechende Aufstellbreite für das Müllfahrzeug.

Nördlich der Wendeanlage werden weitere vier Grundstücke vom Strandweg erschlossen, in diesem Abschnitt wird eine Fahrbahnbreite von 4 m (Begegnungsfall analog eines Wohnwegs Pkw/Rad (Länge bis max. 100 m) für ausreichend gehalten.

Da der Strandweg in Verlängerung ein wichtiger Zugang zur nahegelegenen Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf darstellt, wird dieser in Verlängerung mit der Zweckbestimmung „Fußund Radbereich“ mit 3 m Breite ausgebildet.

#### Privater Stichweg

Die zum Siedlungsrand ausgerichteten Ferienhäuser werden über einen privaten Stichweg erschlossen, der als Wohnweg mit durchschnittlich 5,0 m Gesamtbreite hergestellt werden soll. An seinem Ende ist ein Wendehammer für Lieferfahrzeuge berücksichtigt. Der private Stichweg soll für Fußgänger und Radfahrer öffentlich begeh- und befahrbar sein, Kfz dürfen den Stichweg nur als Anlieger befahren, zudem Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger, die Leitungen unterhalten (GFL 1).

#### Geh-/Radweg zum Strandweg

Der private Stichweg und der Strandweg sollen durch einen ca. 3,50 m breiten privaten, aber öffentlich begeh- und befahrbaren Geh- und Radweg verbunden werden, um die Wegevernetzung im Gebiet zu verbessern (GFL 2).

#### Stellplätze und private Wege auf den Grundstücken

Je Ferienhaus wird mindestens ein Pkw-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorgehalten.

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sollen mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild unzulässig sein.

Private Stellplätze, Zufahrten sowie Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen, wie z.B. Rasen- oder Dränpflaster. Damit sollen die Auswirkungen der Versiegelung durch Stellplätze und Wege auf die Funktionen von Boden und Grundwasser vermindert werden.

#### Müllentsorgung

Individuelle Müllsammelstandorte sind für die einzelnen Ferienhäuser nicht vorgesehen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets soll am Strandweg ein eingehauster Müllsammelplatz für die gesamte Anlage errichtet werden. Die neu herzustellende Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Ein Befahren des nördlichen Teils des Strandwegs sowie der Privatstraße durch Müllfahrzeuge ist daher nicht erforderlich.

#### Entwässerung

Aufgrund der Höhenlage des Gebiets gegenüber den bestehenden Kanalhöhen im Strandweg soll die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in südwestliche Richtung erfolgen (GFL 3) und an die bestehenden Kanäle in der Bergstraße anschließen. Durch einen vormaligen Erschließungsträger wurden im Jahr 2007 über ein Flurstück, welches zu dem Zeitpunkt noch unbebaut war, die jeweiligen Schmutz- und Regenwasserleitungen im Vorwege der Bebauung mit einem Wohngebäude hergestellt (Bergstraße Haus 5, Flurstück 3). Der Anschluss der Plangebiets kann folglich an die vorverlegten Leitungssysteme erfolgen.

## 2.4. Flächenbilanz

Für den Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

SO „Ferienhausgebiet“	10.067 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.368 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	213 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>11.648 m<sup>2</sup></b>

## 3. Vorhandene oder vorgesehene Gutachten

- Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben „6. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz "Schlossbereich-Wiesenkamp", Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Tannenweg 22 m, 18059 Rostock, Rostock, den 25.01.2023
- Biotopbericht zur Biotopkartierung im Projekt: „Strandweg Pötenitz“, Bearbeiter: Jennifer Antonczyk, M.Sc. Landschaftsökologie für Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Tannenweg 22 m, 18059 Rostock, Hamburg, den 24.01.2023
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (06/2015 – wird aktualisiert)
- Erschließungsplanung (03/2023)
- Entwässerungskonzept
- Bodengutachten
- Energiekonzept

## 4. Vorgesehener Untersuchungsumfang der Umweltprüfung

**Baugesetzbuch (BauGB):** Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB).

Da es sich um eine Planungsänderung handelt, wird der schonende Umgang mit Grund und Boden gewahrt.

### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert auf Dauer gesichert sind.

Die Planänderung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur rechtskräftigen Planung geprüft.

### Artenschutz (§44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Artenschutzfachbeitrag geprüft.

### Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde erfasst und bewertet.

Ein Eingriff in den geschützten Einzelbaumbestand wird im Rahmen des Vorhabens voraussichtlich nicht stattfinden. Sollte es dennoch zu genehmigungspflichtigen Einzelbaumfällungen kommen, findet § 18 NatSchAG M-V in Verbindung mit dem Baumschutzkompensationserlass M-V Anwendung. Eine gültige Baumschutzsatzung der Stadt Dassow besteht nicht.

Entsprechend §18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit einigen Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt.

#### **Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)**

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein Biotop, welches nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

#### **Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)**

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, welche dem Schutz nach § 29 NatSchAG M-V unterliegen.

#### **Landeswaldgesetz M-V**

Gemäß § 1 Landes-Waldgesetz MV (LWaldG M-V) ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist zu vermeiden.

#### **Bundesbodenschutzgesetz i. Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V**

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Für den Geltungsbereich besteht Baurecht, so dass keine neue Betroffenheit des Schutzgutes eintritt.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

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

### **4.1. Betrachtung der Schutzgüter**

**Pflanzen und Tiere:** Vorbereitend hat das Büro Ökologische Dienste Ortlieb GmbH eine Biotoptypenerfassung sowie eine faunistische Kartierung (2022) erstellt sowie einen Artenschutzfachbeitrag vorgelegt:

- Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben „6. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz "Schlossbereich-Wiesenkamp", Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Tannenweg 22 m, 18059 Rostock, Rostock, den 25.01.2023
- Biotopbericht zur Biotopkartierung im Projekt: „Strandweg Pötenitz“, Bearbeiter: Jennifer Antonczyk, M.Sc. Landschaftsökologie für Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Tannenweg 22 m, 18059 Rostock, Hamburg, den 24.01.2023

Auf Grundlage der Kartierungen wurden die von der Baumaßnahme beeinflussten Biotoptypen und faunistischen Belange ermittelt und bewertet.

**Pflanzen:** Die Bestandserfassung der vorkommenden Biotoptypen erfolgte im Sommer 2022 anhand der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013). Eine Bewertung der Biotoptypen wird in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommerns (LUNG M-V 2018) durchgeführt. Bei Eingriffen in Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen gilt der Baumschutzkompensationserlass.

Die Aufnahme der Flächen wurde anhand der Vegetationseinheiten und aktuellen Bewirtschaftungsform vorgenommen, die erfassten Flächen wurden durchgehend nummeriert. Eine Darstellung der Biotope erfolgte digital.



Abbildung 1 Gesamtansicht des Untersuchungsraums für die Biotopkartierung, Hintergrund GeoBasis DE M-V 2022 (Quelle Ortlieb Natur GmbH)

Das Gutachterbüro führt dazu aus: *Das Vorhabengebiet umfasst überwiegend eine junge Grünlandbrache, die als artenarmes Grünland (Biotop-Code: GMA) erfasst wurde. Das Grünland hat eine Größe von 9.517 m<sup>2</sup> und setzt sich aus Arten der Glatthaferwiese und der ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (Biotop-Code: RHU) zusammen.*

*Der Anteil der staudenreichen Ruderalfluren beträgt weniger als 50 % der Gesamtfläche, die sich an den Randbereichen der Fläche befinden, daher wird der Biotoptyp als Nebencode (NC) aufgeführt. Im südöstlichen Abschnitt der Grünlandfläche befinden sich ein nicht versiegelter Wirt-*

schaftsweg (OVU) und eine befestigte Sandfläche, die teilweise als Parkplatz genutzt wird. Ferner befindet sich im südöstlichen Randbereich zur Grünlandfläche eine Baumgruppe aus jungen Weiden (Salweide und Silberweide), die eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> aufweist. Es handelt sich bei dem erfassten Grünland um kein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V. Die Baumgruppe ist aufgrund des geringen Stammdurchmessers nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im südwestlichen, westlichen und nördlichen Randbereich der Grünlandfläche verläuft eine ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (Biotop-Code: RHU), die durch einzelne angepflanzte Gebüsche und Einzelbäume geprägt ist.

Innerhalb der ruderalen Staudenflur befinden sich einzelne Kartoffel-Rosen (*Rosa rugosa*), Hain-Buchen (*Carpinus betulus*) und Brombeeren (*Rubus spec.*), die entsprechend als NC aufgeführt wurden.

Eine weitere Fläche, die als ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (Biotop-Code: RHU) erfasst wurde, befindet sich im östlichen UR. Beide Flächen kennzeichnen sich durch Arten, wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) Große Klette (*Arctium lappa*), Acker - Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Gewöhnliche Scharfgarbe (*Achillea millefolium*), und auch Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*). Es handelt sich bei den Flächen um keine geschützten Biotoptypen nach § 20 NatSchAG M-V.

Im nordöstlichen Randbereich der Grünlandfläche befindet sich ein Brombeergebüsch, das als mesophiles Laubgebüsch (Biotop-Code: BLM) erfasst wurde. Es handelt sich bei dem Biotop um ein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V, da die Größe der Fläche 100 m<sup>2</sup> überschreitet.

Eine Baumgruppe im nördlichen Randbereich (Biotop-Code: BBG) besteht auf ca. 15 m Länge aus vier Einzelbäumen (davon drei im Geltungsbereich). Die Baumgruppe ist nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

An der östlichen Seite des Vorhabengebiets, südöstlich der Baumgruppe, entlang der Straße „Strandweg“ wurden zwei jüngere Einzelbäume (Biotop-Code BBJ) erfasst. Es handelt sich um eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und einen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) die beide einen Durchmesser unter 50 cm aufweisen. Ein Schutz nach § 18 NatSchAG M-V besteht nicht. Angrenzend zum Spitz-Ahorn steht ein Totholzstamm, der als stehendes Totholz mittels NC aufgenommen wurde. Ein weiteres stehendes Totholz (ehemals Kastanie) befindet sich südlich vom Spitz-Ahorn, welches als eigenständiger Biotoptyp dargestellt wird.

Im südöstlichen Randbereich befindet sich ein Spitz-Ahorn, der als älterer Einzelbaum (Biotop-Code: BBA) erfasst wurde. Der Baum weist einen Durchmesser über 50 cm auf und ist damit nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im südwestlichen Bereich wurde ein intensiv genutztes Grünland (Biotop-Code: GIM) erfasst. Es handelt sich um den Randstreifen des Ackers und einem schmalen Streifen, der als Weide genutzt wird. Es handelt sich auch hierbei um ein nicht geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V.

Im Ergebnis der Kartierung sind folgende Schutzobjekte planerisch besonders zu berücksichtigen

- Ein Schutzstatus nach 20 NatSchAG M-V besteht für ein Brombeergebüsch (Biotop-Code: BLM). Jegliche Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotops führen könnten, sind unzulässig.
- Schutz nach § 18 NatSchAG M-V besteht für die Baumgruppe (BBG) sowie den erfassten älteren Einzelbaum (BBA). Die Beseitigung geschützter Bäume und Baumgruppen sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

**Tiere:** Im Jahr 2022 erfolgten Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Die Brutvogelkartierung ergab 43 im Untersuchungsraum nachgewiesene Arten. Die Brutvogelgemeinschaft besteht aus Arten der Wälder und Gehölze, der Offen- und Halboffenlandschaft sowie des Siedlungsbereichs. Zudem wurden einige wenige Arten der Gewässer nachgewiesen. Eine Kartierung der Fledermausfauna wurde nicht durchgeführt, jedoch können 11 Fledermausarten potenziell im Untersuchungsraum vorkommen.

Weiterhin kann eine Betroffenheit von streng geschützten Amphibienarten (Moorfrosch, Kammmolch) nicht vollkommen ausgeschlossen werden, da ein Vorkommen von Tieren im Landlebensraum bzw. während der saisonalen Wanderungen im Vorhabengebiet potenziell möglich ist.

Im bereits vorliegenden AFB werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen dargelegt sowie die Schaffung von Totholzhaufen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für streng geschützte Amphibienarten beschrieben, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Im Zuge der Reptilien- und Amphibienkartierung wurden aus diesen beiden Gruppen auch Arten festgestellt, welche nicht zu den gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zählen (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie). Das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten ist im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (nach § 14 Abs. 1 BNatSchG) im Umweltbericht zu betrachten.

#### **4.2. Prognose der Umweltauswirkungen**

Eine neue Betroffenheit der Schutzgüter Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), Boden, Fläche, Klima / Luft, Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen/ Tiere, Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe, Landschaft, Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist aufgrund des für den Änderungsbereich bestehenden Baurechts nicht absehbar.

Alle Schutzgüter werden im Rahmen des erforderlichen Umweltberichts sorgfältig geprüft.

Es wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg Vorpommern (HzE 2018) erstellt.

#### **4.3. Internationale Schutzgebiete**

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ umschließt die Ortslage von Pötenitz im Südwesten, Süden sowie im Osten. Die geringste Entfernung zwischen Schutzgebiet und zentralem Geltungsbereich beträgt ca. 250 m.

In etwa 515 m Entfernung liegt das GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.

Die Änderung des Planinhalts erfordert eine erneute Betrachtung der Betroffenheiten im Rahmen von NATURA 2000 Verträglichkeits-Vorprüfungen für jedes der Schutzgebiete.

#### **Quellenverzeichnis**

*Wird nachträglich angepasst.*

Stadt Dassow, April 2023