

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT DASSOW

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich – Wiesenkamp/Strandweg“

hier: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 30.01.2024 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich – Wiesenkamp/Strandweg“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines kleinteiligen Ferienhausgebiets und der Ertüchtigung des Strandwegs ab der Bergstraße.

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 befindet sich in Pötenitz und schließt folgende Flurstücke ein:

- Flurstücke des Strandwegs 15/1, 16 (teilweise), 18, 183 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz
- Flurstücke westlich des Strandwegs 16/1, 16/2, 17/1, 17/3, 17/4 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ und die dazugehörige Begründung werden zum Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom

04. März 2024 bis einschließlich 08. April 2024

in das Internet unter der Adresse www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen sowie auf dem Bau- und Planungsportal MV (https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne/Plaene_in_Aufstellung) eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Zusätzlich dazu liegen die Unterlagen im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während folgender Öffnungszeiten:

Montag - Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag: von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

und darüber hinaus innerhalb der Dienstzeiten nach vorheriger Terminabstimmung zur Einsicht öffentlich aus.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, elektronisch per Mail - an info@schoenberger-land.de - oder mündlich zur Niederschrift bei der Amtsverwaltung abgegeben werden. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB).

Folgende umweltbezogenen Unterlagen und Stellungnahmen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme mit aus:

- Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben „6. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz "Schlossbereich-Wiesenkamp", Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, den 25.01.2023
- Biotopbericht zur Biotopkartierung im Projekt: „Strandweg Pötenitz“, Jennifer Antonczyk (M.Sc. Landschaftsökologie) für Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, 11.11.2023
- Natura 2000 – Vorprüfung GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave, grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß, Stralsund 20.12.2023
- Natura 2000 – Vorprüfung VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See, grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß, Stralsund 20.12.2023

Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind in Form des Umweltberichts (Teil B der Begründung), als Fachgutachten sowie als Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der beteiligten Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu folgenden Themen verfügbar und liegen mit aus:

Schutzgut Naturraum, Fläche und Boden:

Bestandsbeschreibung sowie Auswirkungen durch das Vorhaben; Aussagen zur Flächenversiegelung; Information zu Bodenarten und deren Eigenschaften und zur Höhenlage des vorhandenen Geländes; Hinweis auf das Nichtvorhandensein von Altlasten gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand.

Schutzgut Wasser:

Bestandsbeschreibung sowie Auswirkungen durch das Vorhaben; Informationen zum Grundwasser, Oberflächenwasser und Küstengewässer; Lage des Plangebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten; Verweis auf die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Schutzgüter Klima/Klimawandel/Luftqualität:

Bestandsbeschreibung sowie Aussagen zu Auswirkungen durch das Vorhaben auf die örtliche und überörtliche klimatische Situation, den Klimawandel und dessen Folgen und lufthygienischen Auswirkungen.

Schutzgüter Vegetation/Biotope/Baumbestand:

Bestandsbeschreibung und -bewertung und Aussagen zu Auswirkungen des Vorhabens; Ausführungen zu den Einzelbäumen, Alleen- und Gehölzstrukturen; Aussagen zu Wald und gesetzlich geschützter Biotope innerhalb und im Wirkungsbereich I und II des Plangebiets; Darstellung Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und der vorgesehenen Maßnahmen.

Schutzgut Fauna:

Bestandsbeschreibung und -bewertung; Hinweise zu Fledermäusen, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese; Aussagen zu Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz potenziell betroffener Arten.

Schutzgebiete:

Bestandsbeschreibung und -bewertung und Vorprüfung möglicher Beeinträchtigungen der in der Nähe befindlichen internationalen Schutzgebiete VSG 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See und GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave; Beschreibung der Auswirkungen auf nahegelegene NSG 144 Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung

Schutzgut Landschaftsbild:

Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes; Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild und vorhandene Blickachsen, Maßnahmen zum Schutz dessen.

Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung:

Bestandsbeschreibung und -bewertung; Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Erholungsfunktion und Hitzestress-Effekte, Aussagen zur Belastung (Störfallbetriebe, Unfälle, Katastrophen)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe:

Bestandsbeschreibung; Aussagen zum Umgebungsschutz des Baudenkmals „Pötenitz, Schlossallee 1, Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei“ und Beschreibung von Maßnahmen; Allgemeine Hinweise auf mögliche Funde von Bodendenkmalen im Plangebiet.

Umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich – Wiesenkamp/Strandweg“ liegen vor und werden mit ausgelegt.

Schutzgut / Belang	Stellungnahme	Thematischer Bezug
Naturraum, Fläche, Boden	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (08.09.2023)	Es kann eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen (Nachverdichtung und Konzentration touristischer Infrastruktur) hergestellt werden. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.
	LK Nordwestmecklenburg, (18.07.2023)	<u>FD Bauordnung und Planung</u> Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen zu GRZ des Plangebiets und GR der Ferienhäuser, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fußwege

	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (31.07.2023)	Allgemeine Hinweise zu Auskünften bzgl. Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen.
	Bergamt Stralsund (08.08.2023)	Keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Bergbauberechtigungen vorliegend
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (19.07.2023)	Allgemeine Hinweise zu Auskünften bzgl. möglicher Kampfmittelbelastungen
	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Forderung nach geringerer Versiegelung und Anpassung an Umgebungsbebauung
Wasser	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Umwelt und Kreisentwicklung – Untere Wasserbehörde</u> Wasserversorgung: Die Anschlussgestattung ist mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Abwasserentsorgung: Die Anschlussgestattung für die Schmutzwasserentsorgung ist beim Zweckverband zu beantragen. Niederschlagswasserbeseitigung: Wasserrecht liegt für die Einleitung vor.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (31.07.2023)	Es bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken.
	Zweckverband Grevesmühlen (11.08.2023)	Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet. Es bedarf einer Abstimmung mit dem ZVG Sicherstellung der Erreichbarkeit der Leitungen für Ver- und Entsorgung Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Satzung des ZVG Aussagen zur Eigenwassergewinnung, Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung; Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung
	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Sorge vor erheblichen Entwässerungs- und Überschwemmungsproblemen durch weitere Versiegelung
Klima/Klimawandel/Luftqualität	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Befürchtung von Geruchsemissionen durch die Energiezentrale
Vegetation/Biotope/Baumbestand	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Umwelt und Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde</u> Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Verhältnis bestehendes Planrecht und neu geplanten Festsetzungen Hinweis zur Kompensationspflicht für Baumgruppen / Einzelbäume bei ggf. Fällung Hinweis zur Genehmigung von ggf. Baumfällungen bei der UNB

		Vorlage einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung inkl. der Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und in den Baum- und Gehölzbestand. Benennung geeigneter Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen
	Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (28.07.2023)	Es gilt den Waldabstand von Bebauung freizuhalten. Es gilt der Waldabstand gemäß der Waldumwandlung im Zuge der 5. Änd. BP Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (31.07.2023)	Flächen liegen brach
	Landesanglerverband M-V e.V. (16.08.2023)	Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet.
	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Forderung der Betrachtung geschützter Bäume und Gehölze im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Erhalt biotopischer Ausgleichsflächen
Schutzgut Fauna:	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Umwelt und Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde</u> Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB), Berücksichtigung der Arten gem. FFH-Richtlinie und Aufnahme geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Satzung des Bebauungsplans Hinweis zu Ausnahmeanträgen bei Abweichung von Verbotstatbeständen
	Landesanglerverband M-V e.V. (16.08.2023)	Der Aufstellung des B-Planes wird bei entsprechender E-/A-Bilanzierung zugestimmt. Integration geeigneter artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Ablehnung der Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche. Forderung nach Schutzstatus ausgenommen der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche Meldung der Sichtung geschützter Arten. Sorge vor Overtourismus und der Auswirkungen auf den Tierschutz.
Schutzgebiete:	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Umwelt und Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde</u> Eingriffsregelung Der Untersuchungsraum für die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) 2018 zu ergänzen. Bei der Vorlage des Bauleitplanes ist der Landschaftsplan inkl. der Wirkzonen nach der HzE hinzuzufügen. Darstellung geeigneter Kompensationsmaßnahmen und rechtliche Sicherung. Natura2000

		Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete Europäisches Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) und Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301).
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (31.07.2023)	Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den naheliegenden Natura2000-Gebieten
	Hansestadt Lübeck, UNV, Untere Naturschutzbehörde (16.08.2023)	Hinweis zur Prüfung der Betroffenheit des Natura2000-Gebiets „Traveförde“
Landschaftsbild:	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Umwelt und Kreisentwicklung – Untere Naturschutzbehörde</u> Bepflanzung zur Abschirmung und Einbindung des Plangebiets in die Landschaft
Mensch/Gesundheit/Bevölkerung:	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (08.09.2023)	Es kann eine Vereinbarkeit mit den Programmsätzen (Nachverdichtung und Konzentration touristischer Infrastruktur) hergestellt werden: Vorbehaltsgebiet Tourismus
	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Bauordnung und Planung</u> Fokus in Pötenitz auf einer Ferienhausnutzung, die die touristische Nutzung im Schlossbereich tangiert <u>Vorbeugender Brandschutz</u> Ausrichtung der Planung zur Vorbeugung eines Brandes und Bereitstellung der Löschwasserversorgung <u>FD Umwelt und Kreisentwicklung – Untere Immissionsschutzbehörde</u> Es sind keine immissionsrechtlichen Belange betroffen. Mögliche Emissionen der Energiezentrale sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. <u>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr – Untere Straßenverkehrsbehörde</u> Hinweis zur Beschilderung und Vorgaben zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs bzw. einer Tempo30-Zone <u>FD Kreisinfrastruktur / FG Hoch- und Straßenbau – als Straßenaufsichtsbehörde</u> Hinweise zu Sicherheitsvorkehrungen gemäß Rast 06 Bei Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs im Strandweg ist kein separater Gehweg notwendig <u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u> Der Öffentliche Gesundheitsdienst äußert keine Bedenken gegen die Planung.
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (31.07.2023)	Im Planungsbereich und seiner Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden.

	Amt Schönberger Land – Brandschutz (12.09.2023)	Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung.
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (19.07.2023)	Hinweis bezüglich öffentlicher Belange Brand- und Katastrophenschutz.
	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Annahme, dass durch die Planung die touristische Leistungsfähigkeit der Region überstiegen wird. Ablehnung der Änderung des bestehenden Planrechts. Verweis auf Gefahr aufgrund eines nicht erstellbaren Brandschutz- und Löschkonzeptes der Freiwilligen Feuerwehr. Erwartung von Lärmstörungen durch die Energiezentrale und aufgrund Überbelegung der Ferienhäuser.
Kultur- und Sachgüter / Historisches Erbe	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Betroffenheit des direkt angrenzenden Bodendenkmals Umgebungsschutz des Baudenkmals „Schlossallee 1, Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei“ Forderung einer straßenbegleitenden Bauflucht als Raumkante am Strandweg Allgemeine Hinweise auf mögliche Funde von Bodendenkmalen im Plangebiet.
Übergeordnete Belange	LK Nordwestmecklenburg (18.07.2023)	<u>FD Bauordnung und Planung</u> Ergänzung der Begründung zu Auswirkungen der Planungen und die Verpflichtung zur Aufstellung eines Umweltberichts
	Pro Natur Pötenitz e.V. (26.07.2023)	Betrachtung der Auswirkungen im Zusammenwirken mit benachbarter Schloss-Planung

Hinweise zum Datenschutz

Auf die Datenschutzerklärung des Amt Schönberger Land wird ausdrücklich aufmerksam gemacht <http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung>.

Die Billigung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit werden hiermit bekannt gemacht.

Dassow, den 13.02.2024

gez. Annett Pahl

(Siegel)

Bürgermeisterin der Stadt Dassow

Im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen mit Ablauf des 23.02.2023 bekannt gemacht.