

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dassow

Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“

hier: **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 19.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 mit der Gebietsbezeichnung „Brennereiweg“ sowie den dazugehörigen Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Dieser Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 beabsichtigt die Stadt Dassow, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) gemäß § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

Zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 inkl. örtliche Bauvorschriften mit dem dazugehörigen Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht in der Zeit

vom 29.04.2024 bis einschließlich 10.06.2024

auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter folgender URL veröffentlicht.

<https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schoenberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen/>

Zudem werden die Unterlagen in das Bau- und Planungsportal M-V eingestellt.

<https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Bauleitplaene>

Zusätzlich erfolgt eine öffentliche Auslegung im Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienstzeiten.

Während der Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

**Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung
des Amtes Schönberger Land
Dasower Straße 4, 23923 Schönberg
Tel.: 038828 – 330 1410
Mail: s.plieth@schoenberger-land.de**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, erhält der Absender keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Des Weiteren macht die Stadt bekannt, dass folgende **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar sind und ebenfalls veröffentlicht werden:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentailanalyse)
- Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.09.2022

- Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.10.2022
- Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 26.09.2022
- Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 06.10.2022
- Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 15.09.2022
- Stellungnahme des BUND vom 07.10.22
- Private Stellungnahme vom 06.10.2022
- Private Stellungnahme vom 06.10.2022
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck vom 11.10.2021
- Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittort vom 09.08.2023

Umweltbericht

Schutzgebiete

Westlich des Plangebietes, ca. 500 m entfernt befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an der Untertrave Dassower See“. In ca. 1.300 m Entfernung befindet sich ebenfalls westlich des Plangebietes das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Im Umkreis von 200 m befinden sich 6 gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope.

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Der Waldabstand nach § 20 LWaldG von 30 m zu Hauptgebäuden wurde im Bebauungsplan Nr. 38 berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wurde betrachtet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow bleibt die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse weiter bestehen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Form einer Potentialabschätzung ist ein potentiell Vorkommen der Artengruppe Fledermäuse und Brutvögel festgestellt worden. Durch Bauzeitenregelungen und einer ökologischen Baubegleitung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen.

Im Plangebiet befindet sich ein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baum. Im Rahmen des Vorhabens wird die gesetzlich geschützte Weide entfernt. Nach dem Baumschutzkompensationserlass wurde ein entsprechender Ausgleich für den Fortfall der Weide bilanziert. Die Ausgleichsplantagen erfolgen innerhalb des Plangebietes. Ein entsprechender Baumfällantrag wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eingereicht.

Das Schutzgut biologische Vielfalt wurde betrachtet. Durch entsprechende Festsetzungen werden sogenannte Schottergärten ausgeschlossen.

Schutzgut Boden

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden untersucht. Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die Nutzung und bestehende Bebauung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Oberflächengewässer, in Form von Gartenteichen innerhalb bestehender Hausgärten, vorhanden. Mit Umsetzung der Planung werden die Oberflächengewässer möglicherweise entfernt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und einzuhalten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht auszugehen.

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Teilbereiche des Plangebietes werden bereits gewerblich bzw. wohnbaulich genutzt und sind bereits versiegelt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 einhergehende Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung betrachtet und entsprechend ausgeglichen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut wurde betrachtet. Durch das Planvorhaben sind Auswirkungen im mikroklimatischen Bereich zu erwarten. Da das Plangebiet bereits vorbelastet ist, ist von keinen gravierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Baudenkmal wird mit dem Bebauungsplan Nr. 38 nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Der Einfluss des Planvorhabens auf das Landschaftsbild wurde beschrieben und bewertet. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Kaltenhof. Der bisher überwiegend ungeordnete städtebauliche Zustand wird verändert. Das Landschaftsbild wird durch die Planung positiv verändert.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V erstellt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeiträge (Potentialabschätzung)

Die gutachterliche Untersuchung erfolgt auf Grundlage einer Potentialanalyse zur Abschätzung der potentiell vorkommenden Arten. Es wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 15.09.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass der Stadt Dassow die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen wird. Zudem wird auf die Programmsätze zu Innentwicklungspotenziale sowie einer Wohnbauflächenentwicklung der Zentralen Orte hingewiesen. Darüber hinaus wird auf die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung sowie einem Vorbehaltsgebiete Tourismus bzw. Tourismusedwicklungsraum hingewiesen.

Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.10.2022

Untere Wasserbehörde

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf befindet. Es werden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Untere Immissionsschutzbehörde

Es wird auf das östlich des Plangebietes befindliche Gelände einer bestehenden Stallanlage für Rinderhaltung hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Stallanlagen immissionsschutzrechtlich relevante Emissionsquellen darstellen.

Untere Bodenschutzbehörde

Es wird auf das Vorhandensein einer ehemaligen Durchfahr-Siloanlage im Plangebiet hingewiesen. In dem Zusammenhang werden Hinweise zu möglichen Altlasten gegeben.

Untere Naturschutzbehörde

Es werden Hinweise zur Eingriffsregelung sowie zum Baum- und Alleenschutz gegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zum Artenschutz sowie Biotopschutz gegeben. Es wird auf das Europäische Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) hingewiesen. Zudem werden allgemeine Hinweise zum Europäischen Vogelschutzgebiet gegeben.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 26.09.2022

Es werden Hinweise zu den umliegenden Natura 2000-Gebieten gegeben. Darüber hinaus werden Hinweise zu genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) gegeben.

Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 06.10.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt und das Schmutzwasser entsorgt werden kann. Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise zur Erschließung gegeben. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zentrale Anlagen zur Regenwasserentsorgung in der Stadt nicht bestehen und eine Grundstücksversickerung erfolgt. Es werden Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung sowie der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Dassow-Prischendorf gegeben.

Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 15.09.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Norden des Plangebietes eine Waldflächen befindet und der Waldabstand von 30 m gemäß § 20 LWaldG M-V zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme des BUND vom 07.10.2022

Es werden Hinweise zu vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG im Umkreis von 200 m gegeben. Zudem wird auf eine bodenkundliche Baubegleitung sowie ein Bodenschutzkonzept hingewiesen. Weiter werden Hinweis zu erneuerbaren Energien und entsprechende Festsetzungen gegeben.

Private Stellungnahme vom 06.10.2022

Es wird auf den Landwirtschaftsbetrieb mit landwirtschaftlich genutzten Stallungen, Hallen und baulichen Anlagen, angrenzend an das Plangebiet hingewiesen. Auf mögliche Konfliktpotenziale des Landwirtschaftsbetriebes mit den geplanten Nutzungen wird hingewiesen. In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden können.

Private Stellungnahm vom 06.10.2022

Es wird auf die Siloanlagen hingewiesen, welche durch die ehemalige LPG genutzt und zur Wendezeit zugeschüttet wurden. Auf mögliche Altlastenverdachtsflächen wird hingewiesen.

Geotechnischer Untersuchungsbericht, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck vom 11.10.2021

Ausgehend von acht Sondierungen wurde die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet untersucht. Es wurden Aussagen zur Tragfähigkeit und zur Versickerungsfähigkeit der Böden getroffen.

Geotechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittort vom 09.08.2023

Ausgehend von neun Schürfen wurde die Bodenzusammensetzung im Plangebiet untersucht. Es wurden Aussagen zur chemischen Analytik (Altlasten) der Böden getroffen.

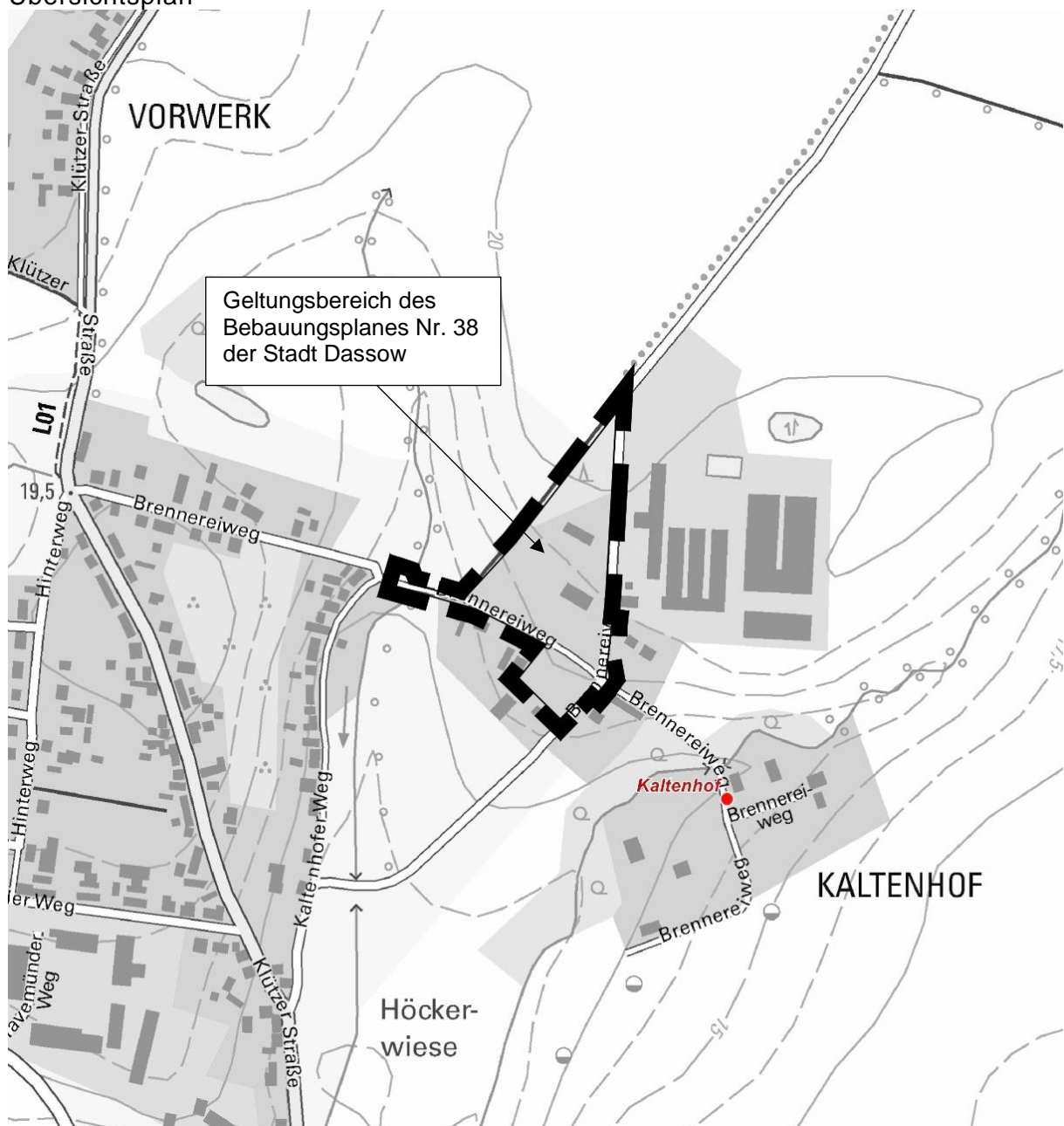
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 ist dem Übersichtsplan in der Anlage zu entnehmen.

Dassow, den 16.04.2024

gez. Annett Pahl
Bürgermeisterin

Anlage: Übersichtsplan

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topografischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

Im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen mit Ablauf des 18.04.2024 bekannt gemacht.