

Zusammenfassende Erklärung zur 5.Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“. Der Änderungsbereich liegt im Wesentlichen nördlich der Bergstraße und wird im Westen begrenzt durch den Strandweg, östlich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle und im Norden durch den zum Schlossbereich gehörenden Landschaftspark. Südlich der Bergstraße ist lediglich der Bereich des Sondergebiets SO-Infrastruktur in die Änderung mit einbezogen. Aufgehoben werden mit der Planung die westlich und östlich gelegenen forst- und landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Ziel der Planung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird für die denkmalgeschützte Gesamtanlage eine touristische Nutzung ermöglicht. Entwickelt wird ein ganzjähriger Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, Wellness- und Seminarbereichen sowie eine Ferienhausanlage. Die Änderung dient zusätzlich der Sicherung einer Nachnutzung für die historische Gesamtanlage sowie einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden auf vorgenutzter Fläche. Zur Stärkung der Ortsmitte in Pötenitz wird für die bisherige Gemeinbedarfsfläche ein sonstiges Sondergebiet „Infrastruktur und Wohnen“ festgesetzt, um auch gewerbliche Angebote zur Versorgung des Ortes zulassen zu können.

In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ergeben sich insofern nicht, da es sich bei der Planung um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und die denkmalgerechte Wiederherstellung nur im Bereich des vorhandenen Denkmals stattfinden kann.

Bei der geplanten Ansiedlung einer Hotelanlage mit ergänzenden Ferienwohnungen / -häusern mit insgesamt rund 530 Betten handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 UVPG, für das nach Nr. 18.8 zumindest eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Im Zuge der Änderung ist auf Grund der artenschutzrechtlichen und forstlichen Belange die generelle Vollzugsfähigkeit der Planung nachzuweisen. Parallel zur 5. Änderung werden folgende Fachplanungen erstellt:

- Artenschutzfachbeitrag (mit Kartierung) zum Ausschluss dauerhafter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Anhang 5),
- Verkehrsgutachten (Anhang 8),
- Schallschutzuntersuchung (Anhang 9),
- NATURA 2000-Vorprüfung GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (Anhang 6),
- NATURA 2000-Vorprüfung, VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See (Anhang 7),

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 UVPG

Im Endausbau der Anlage wird die Betreuung von 530 Betten angestrebt. Dies weicht zwar von der Zielstellung des ursprünglichen Plans mit angestrebten 300 Betten ab, die Kapazität jedoch entspricht dem Zuwachs an Betten, der im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans bestätigt wird. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird auf Grund früherer Planungen bestätigt, dass auf Grund der nachgewiesenen Verträglichkeit von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann.

Artenschutzfachbeitrag

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wird die Betroffenheit der in der FFH-Richtlinie geführten Arten der Artengruppen Pflanzen, Weichtiere, Insekten, Amphibien, Reptilien, Säugetiere und die in der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Vögel im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag geprüft. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die relevanten Arten abgeleitet und dargestellt. Für die Artengruppen Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, xylobionte Käfer und Vögel werden 15 verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Die Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln werden mithilfe von 10 CEF-Maßnahmen funktional ersetzt. Ein Teil der CEF-Maßnahmen wurde bereits umgesetzt. Weiterhin sind für die Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien und xylobionte Käfer insgesamt 8 FCS-Maßnahmen notwendig, um den jeweiligen Erhaltungszustand der Artengruppen zu sichern. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorgeschlagenen Maßnahmen sind geeignet, den betroffenen Arten bauzeitlich bzw. langfristig den Lebensraum zu erhalten und die negativen Auswirkungen des Vorhabens auszugleichen.

Für die Artengruppen Fledermäuse, Amphibien und Reptilien ist eine behördliche Ausnahme (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) notwendig, da trotz der geplanten Maßnahmen davon auszugehen ist, dass einzelne Tiere durch die Bauarbeiten in ihren Winterquartieren zu Schaden kommen (Tötung von einzelnen Individuen von Fledermäusen, Amphibien und Reptilien in Verbindung mit der Zerstörung von Lebensstätten), bzw.

kann eine temporäre Zerstörung von Lebensstätten von Vögeln nicht vermieden werden. Bei Einhaltung der Maßnahmen ist das Vorhaben somit mit dem Artenschutzrecht konform durchführbar.

Verkehrsgutachten

Für die Planung wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Mit der Planung wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauf orm Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAS t 06 sind nicht erforderlich. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.

Schallschutzuntersuchung

Im Zuge der Planung wurden die Auswirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen zu erwartenden Schallemissionen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen untersucht. Das Vorhaben hält die Vorgaben der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit ein. Als Schallminderungsmaßnahme zu berücksichtigen ist jedoch die Errichtung einer Schallschutzwand entlang des südlichen Randes des Parkplatzes. Die Untersuchung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen ergibt, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der erzeugten Schallemissionen geprüft werden müssen.

NATURA 2000-Vorprüfung

Mit der Aufhebung von randlichen Teilbereichen des Bebauungsplans liegen die zulässigen Nutzungen weiter von den Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) entfernt. Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von GGB, unmittelbare Einflüsse auf das Schutzgebiet sowie auf die maßgeblichen, geschützten Gebietsbestandteile sind nicht erkennbar. Im Rahmen der Planung werden Natura-2000-Vorprüfungen „GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ sowie dem „VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ durchgeführt. Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes kann mit den Vorprüfungen nachgewiesen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Entwicklungsziele der maßgeblichen Gebietsbestandteile darstellbar.

Forstausgleich

Im Plangebiet ist auf Grund der Nicht-Umsetzung der Ursprungsplanung in den letzten Jahren Wald entstanden. Die notwendige Ausgleichsbilanzierung wurde durch das zuständige Forstamt bestätigt. Die Ausgleichsfläche beträgt insgesamt 62.442 m². Es wird entschieden, den Eingriff durch äquivalente Waldpunkte auszugleichen. Es sind bei ca. 6,24 ha Umwandlungsfläche für das gesamte Areal 181.082 Waldpunkte berechnet worden. Dies schließt die nicht im Änderungsverfahren liegenden Parkflächen mit ein. Für die 5.Änderung des Bebauungsplans ergeben sich als Gesamtausgleich 146.331 Waldpunkte.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Herstellung und Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend vertraglicher Vereinbarung. In sie werden Bestimmungen darüber aufzunehmen, die den Vollzug sicherstellen (Vereinbarung einer Sicherheitsleistung, Realisierungszeitraum und Aussagen zur Abnahme und Unterhaltung).

Denkmalschutz

Insbesondere vor dem Hintergrund einer denkmalschützerischen Sicherung der Gesamtanlage fanden zahlreiche Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV statt. Im Ergebnis werden insbesondere die zulässigerweise überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien gekennzeichnet und besondere Regelungen für die Überschreitung der Baulinien gefunden. Ergänzend werden die überbaubaren Grundstücksflächen am Strandweg geregelt, wobei das nördlichste Gebäude so angeordnet wird, dass eine Blickbeziehung vom Gutshaus nach Westen in die Landschaft ermöglicht wird. Nebenanlagen und Müllsammelflächen werden so angeordnet, dass sie nicht in der zentralen Blickachse sichtbar sind. Im Osten des Plangebiets wird die Ferienhausbebauung zusätzlich mit einer großzügigen zentralen Grünfläche versehen, Nebenanlagen sind in die jeweiligen Hauptanlagen zu integrieren, lediglich eine Einzelhausbebauung ist zulässig.

Erschließung

Für die Müllabfuhr wird auf dem südwestlichen Parkplatz eine Wendemöglichkeit vorgesehen und die Müllsammelflächen so angeordnet, dass sie nicht rückwärts angefahren werden müssen.

Die Trinkwasserversorgung sowie Niederschlags- und Abwasserbeseitigung werden durch Fachplanung im Rahmen der Planung gegenüber dem Zweckverband nachgewiesen. Ein 5m breiter von Bebauung freizuhalten der Gewässerschutzstreifen wird in der Zeichnung berücksichtigt.

Baumschutz

Der geschützte Baumbestand wird erfasst und in Anlage 1 zum Umweltbericht - Einzelbaumkartierung – im Plan und in einer Tabelle dargestellt. Fehlende Alleebäume werden zum Nachpflanzen festgesetzt. Als Kompensation für die Fällung und Beschädigung geschützter Bäume werden nach Punkt 3.1.5 Absatz 1 Baumschutzkompensationserlass vorrangig heimische, standortgerechte Baumarten verwendet. Für Einzelfallabweichungen werden die besonderen Gründe im Antragsverfahren dargelegt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es wird aufgrund des Fehlens eines landschaftlichen Begleitplans für das angrenzende Naturschutzgebiet und des Fehlens eines Bauverbots über die 530 Betten hinaus Einspruch gegen die Planung erhoben. Seitens der Stadt wird diesbezüglich auf die der Planung beigefügten sowie im Rahmen der Planung erstellten Vorprüfungen hingewiesen. Das Naturschutzgebiet ist nicht Gegenstand der Planung. Die Wegeführung führt nicht unorganisiert durch das Naturschutzgebiet. Vielmehr bestehen Wege zum Strand. Zukünftiges Fehlverhalten kann nicht zu Lasten der Planung ausgelegt werden. Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird der Entwicklung der genannten Bettenzahl zugestimmt.

Der Strandweg sei bezüglich Verkehrsbelastung und Parksituation in der Planung nicht berücksichtigt, obwohl er u.a. als Zufahrt für die Feuerwehr gilt und schon jetzt zeitweise zugeparkt ist. Es sei aus Sicht der Einwandgeber eine Schranke / Poller und Durchfahrt nur für Anwohner einzuplanen. Im Gutachten wird jedoch auf der Basis der Planungsziele darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebiets nicht über den Strandweg erfolgt. Damit ist der Strandweg nicht Bestandteil der 5. Änderung des Bebauungsplans. Die Nutzung als Feuerwehrezufahrt ist bereits heute möglich. Dies stellt keine Änderung durch das vorliegende B-Planverfahren dar. Ein widerrechtliches Parken kann nicht der Planung zu Lasten gelegt werden. Eine Regelung durch „Schranke / Poller und Durchfahrt“ ist durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich und wird seitens der Stadt auch nicht als notwendig erachtet.

Es wird Einspruch erhoben gegen die Einschätzung Bäume 7, 8, 10, 12, 14, 23, 40, 45, 57 als stark geschädigt. Hier wird auf den entsprechenden Kartierbericht verwiesen.