

**STADT DASSOW**  
**Bebauungsplan Nr. 38**  
**„Brennereiweg“**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 11.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.02.2022 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat sich die Stadt Dassow für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO entschieden.

Für den Ortsteil Kaltenhof der Stadt Dassow bestehen seit geraumer Zeit Entwicklungsinteressen für u.a. Wohnbauflächen. Diese umfassen eine zuvor als Weide genutzte Fläche sowie eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Zentrum der Ortslage. Kaltenhof wird vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt, die teilweise durch Tierhaltung ergänzt werden. Zudem befindet sich in der Ortslage eine ehemalige Stallanlage, die zeitweise landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Stadt Dassow hat sich deshalb mit den vorhandenen Nutzungen auseinandergesetzt und strebt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein ganzheitliches Konzept für die künftigen Ergänzungen der Ortslage an.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. Als geeignetes Planungsinstrument betrachtet die Stadt Dassow die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes. Dieser neue Gebietstyp des dörflichen Wohnens soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung ermöglichen und erscheint dadurch als äußerst geeignet für die ländlichen Räume. Das dörfliche Wohngebiet kann die ländlichen Räume durch seinen umfassenden Gebietscharakter bauplanungsrechtlich widerspiegeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln. Die Gemeinde Dassow sieht die Eignung des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet vor allem dadurch gegeben, dass die ehemaligen Stallanlagen ein prägendes Element im Ortsteil Kaltenhof darstellen. Zwar ist eine erneute Nutzung der Stallungen zur Tierhaltung aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen nahezu ausgeschlossen, allerdings sind anderweitige landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin vorhanden und auch künftig denkbar. Das bestehende Gelände ist zurzeit an einen Landwirt verpachtet, der die Flächen zeitweise nutzt. Da auf den weiteren Grundstücken überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, wählt die Stadt Dassow somit das dörfliche Wohngebiet als Baugebietskategorie.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordöstlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Siedlungsraum sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Einer dieser Bäume muss entfernt werden. Für den zu fällenden Baum wurde ein Fällantrag gestellt. Mit Schreiben vom 07.08.2024 erteilt die untere Naturschutzbehörde die Ausnahmegenehmigung zur Fällung der Weide im Geltungsbereich. Die Ausgleichspflanzung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung je eines heimischen Laubbaumes je Hausgarten. Zwei der Laubbäume dienen dem Ausgleich.

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 geschütztes Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Biotope im Siedlungsraum und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Stadt nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch den Kauf von Ökopunkten des Ökokontos NWM-037 „Naturwald Everstorf bei Grevesmühlen“ behoben. Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potenzialabschätzung erstellt. Mit der Einhaltung der Bauzeitenregelung und der bauökologischen Begleitung für den Abriss des Gaststättegebäudes ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 lag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 zur Einsichtnahme aus. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Ergänzende Ausführungen zur angrenzenden ehemaligen Rindermastanlage in der Begründung
- Ergänzungen zum Baudenkmal in der Planzeichnung und der Begründung
- Ergänzungen zur Niederschlagsversickerung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen
- Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften

Darüber hinaus wurden für den Bereich der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen eine Baugrunderkundung und eine chemische Analytik erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich die Stadt mit dem ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes auseinandergesetzt. Um für möglichen Besucher- sowie Lieferverkehr entsprechende öffentliche Stellflächen bereitzuhalten, wurde die festgesetzte Wendeanlage um vier Stellplätze ergänzt. Zudem wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden angepasst. Des Weiteren wurde der Umweltbericht um die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vervollständigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 29.04.2024 bis einschließlich 10.06.2024 auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land sowie im Bau- und Planungsportal M-V veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Ausgehend von den eingegangenen Stellungnahmen kam es zu einigen redaktionellen Anpassungen.

Darüber hinaus wies das Amt Schönberger Land darauf hin, dass sich ein Teilbereich des ländlichen Weges östlich des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Sofern dieser Bereich weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, entfallen mögliche zukünftige Förderungen als ländlicher Wegebau. Da die Erschließung des Plangebietes über den „Brennereiweg“ erfolgt und um künftige Förderungen des Weges zu gewährleisten, wurde die östliche Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Aus den Anpassungen resultieren keine erstmaligen oder stärkeren Berührungen von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung nicht erforderlich wird.

Dassow, den 16.09.25



Kuhfuß, Bürgermeister