

## **Amtliche Bekanntmachung der Stadt Dassow**

**Betrifft:** Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbauentwicklung zwischen Bahnhofstraße und Gewerbegebiet“ (Teilbereich 1)

**hier:** Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

---

Die Stadt Dassow hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, zur interkommunalen Abstimmung durch Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 07. Oktober 2025 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Zentralbereich des Stadtgebietes Dassow zwischen der „Bahnhofstraße“ im Westen und dem Gewerbegebiet „Holmer Berg“ im Osten. Die genaue Lage kann der beiliegenden Übersichtskarte entnommen werden.

**Übersichtsplan:** mit Darstellung des Plangeltungsbereichs



Mit der Planung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung,
- Sicherung einer verkehrlichen Anbindung und Schaffung einer neuen Verkehrsachse im Stadtgebiet sowie
- Schaffung von Grünverbindungen mit Aufenthaltsqualität mit Anbindung an den „Holmer Wald“.

Zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit örtlichen Bauvorschriften sowie der dazugehörige Entwurf der Begründung (mit Umweltbericht) und die planungsbezogenen Anlagen gemäß u.a. Auflistung in der Zeit

**vom 02.03.2026 bis einschließlich 02.04.2026**

auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land unter folgender Adresse veröffentlicht:

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

Zudem werden die Unterlagen und der Inhalt dieser Bekanntmachung in das Bau- und Planungsportal M-V eingestellt: [https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene\\_in\\_Aufstellung](https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Plaene_in_Aufstellung)

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die oben genannten Planunterlagen während der Veröffentlichungsfrist **vom 02. März 2026 bis einschließlich 02. April 2026** als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, in 23923 Schönberg, während folgender Zeiten:

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| - Montag - Donnerstag | von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, |
| - Dienstag            | von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, |
| - Donnerstag          | von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr  |

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabstimmung (Tel.-Nr. 038828/330-1410) zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen gemäß u.a. Auflistung sowie die u.a. umweltbezogenen Informationen einsehen und Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und der Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Stellungnahmen sollen vorzugsweise elektronisch per E-Mail an die E-Mail-Adresse [bauleitplanung@schoenberger-land.de](mailto:bauleitplanung@schoenberger-land.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege schriftlich abgegeben werden.

- Postanschrift des Amtes: Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Folgende Planunterlagen stehen zur Verfügung und werden veröffentlicht/ausgelegt:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 (Plandokument)  
B2K Architekten & Stadtplaner – Kühle und Koerner PartG mbB, Kiel;  
in der Fassung vom 03.09.2025
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht  
B2K Architekten & Stadtplaner – Kühle und Koerner PartG mbB, Kiel;  
in der Fassung vom 03.09.2025 (Begründung Teil I)  
Ökologische Dienst Ortlieb GmbH, Rostock;  
in der Fassung vom 11.02.2026 (Umweltbericht als Teil II der Begründung)
- Bericht zur Biotopkartierung  
Ökologische Dienst Ortlieb GmbH, Rostock; in der Fassung vom 21.07.2025
- Artenschutzfachbeitrag  
Ökologische Dienst Ortlieb GmbH, Rostock; in der Fassung vom 11.02.2026
- FFH-Verträglichkeitsprüfung  
Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, in der Fassung vom 15.08.2025
- Entwässerungskonzept mit Anlagen  
Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen; in der Fassung von 09/2025
- Bodengutachten

- Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor; in der Fassung vom 16.09.2025
- Verkehrsgutachten  
Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster; in der Fassung vom 05.08.2025
- Lärmtechnische Untersuchung: Verkehrslärm  
Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster; in der Fassung vom 06.08.2025
- Lärmtechnische Untersuchung: Gewerbelärm  
Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster; in der Fassung vom 01.08.2025
- Lärmtechnische Untersuchung: Sportlärm  
Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster; in der Fassung vom 01.08.2025
- Abwägungsentscheidung § 3(1) u. § 4(1) BauGB  
in der Fassung vom 03.09.2025

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar (die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls (mit) aus):

### **Schutzgut Mensch/ menschliche Gesundheit**

Hinsichtlich der Lärmemissionen besteht durch die bestehenden Straßen eine Vorbelastung des Gebietes.

In der Lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm wird die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109- 1 als passive Lärmschutzmaßnahme empfohlen.

Laut der Lärmtechnischen Untersuchung zum Sportlärm bestehen „gegen die Aufstellung des B-Planes Nr. 36 und Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) [...] aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Sportanlagenlärm sind nicht erforderlich. Dies gilt auch für den Fall, dass die Sportanlage auch nach Umsetzung der übrigen Planungen im Teilabschnitt 2 des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 36 bestehen bleibt.“

Die visuelle Wahrnehmung sowie die Erholungsnutzung werden durch die Änderung beeinflusst. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### Pflanzen

Streng geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Mit der Umsetzung der Planung werden Biotope beseitigt. Die Beseitigung der Biotope wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Neben Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, wodurch neue Biotope geschaffen werden. Bei Rodung und im Zuge von Bauarbeiten gefundene Feldsteine sollen entlang der neu anzupflanzenden und den zu erhaltenden Gehölzstrukturen verbracht werden.

Da keine Rodungen von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen geplant sind, sind keine Ersatzpflanzungen nötig.

#### Tiere

Im Vorhabengebiet kommen Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Arten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie vor. Bei Einhaltung / Umsetzung der im Umweltbericht genannten Maßnahmen kann eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen werden. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

#### Biologische Vielfalt

Vorhabenbedingt kann es zu einem Rückgang der Biologischen Vielfalt kommen. Durch den Erhalt und die Integration von Biotopverbundstrukturen wie Gehölzstrukturen, Säumen/ Altgrasstreifen u.ä. in die Planung kann der Biotopverbund aufrechterhalten oder wiederhergestellt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten können ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Versiegelung und Bebauung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Es bestehen jedoch auch Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung. Für den Umgang mit Boden im Rahmen der Erschließungsplanung und bauzeitlichen Ausführung werden entsprechende Maßnahmen im B-Plan festgesetzt. Der Eingriff in

die Bodenfunktionen und die Versiegelung werden durch den notwendigen Ausgleich für Versiegelung berücksichtigt.

### **Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Infolge der geplanten Versiegelung und Bebauung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Durch die Begrenzung der Versiegelung und die lokale Versickerung von Niederschlagswasser können die Beeinträchtigungen reduziert werden.

#### Oberflächengewässer

Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer im Plangebiet sind entsprechend dem jetzigen Planungsstand nicht ableitbar. Die Einleitung der Niederschlagsentwässerung würde zu einem Wasser-spiegelanstieg des Krambecksmoores führen, was dessen Wasserregime zukünftig stabilisieren würde.

#### Trinkwasserschutzzone

Beeinträchtigungen auf die Trinkwasserschutzzone sind entsprechend dem jetzigen Planungsstand nicht ableitbar.

### **Schutzgut Fläche**

Mit der Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird dem hohen Wohnungsbedarf der Stadt Dassow stattgegeben. Hierdurch erfolgt die Überplanung von Agrarflächen, einer ehem. Kleingartenanlage sowie Gehölzflächen. Durch die Festsetzung von GRZ und GRmax in den allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgt eine Minderung des Flächenverbrauchs.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mit der Umsetzung der Planungsziele kann mit Auswirkungen auf das Klima gerechnet werden, welche jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

### **Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt (Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Denkmalschutzbehörde Stellungnahme vom 10.07.2025). Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes sind zu beachten.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Vorentwurf des B-Planes 36 weist ein Bürger auf die auf seinem Grundstück befindlichen Funde einer Urnensetzung hin (Ö6, Privat 6 Stellungnahme vom 01.08.2024, nachrichtliche Übernahme). Zudem sei mit weiteren unterirdischen Bodendenkmalen im Plangebiet zu rechnen.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Aufwertung des Ortsbildes in diesem Bereich.

### **Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Durch geplante Maßnahmen zur Neupflanzung von Hecken- und Gehölzstrukturen entstehen positive Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität sowie den Schutzgütern, Boden und Wasser hinsichtlich Wind- und Wassererosion im Verhältnis zur vorherigen Ackernutzung.

Die Wechselwirkungen zwischen (klein-) klimatischen Veränderungen sind aufgrund der Brachfläche mit Gehölzbereichen sowie der Ackerflächen geringfügig. Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung stark. Allerdings wird mit Maßnahmen wie Dachbegrünung auf Nebenanlagen und Flachdächern und einem Entwässerungskonzept diesen starken Beeinträchtigungen entgegengewirkt.

Aufgrund der Versiegelung entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser. Diese werden Mithilfe verschiedener Maßnahmen reguliert. (Quelle: Umweltbericht)

### **Hinweise zum Datenschutz**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (DSG M-V). Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, erhält der Absender keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

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

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen> einsehbar.

Dassow, den 17.02.2026

(Siegel)

gez. Kerstin Weiss

**Bürgermeisterin der Stadt Dassow**