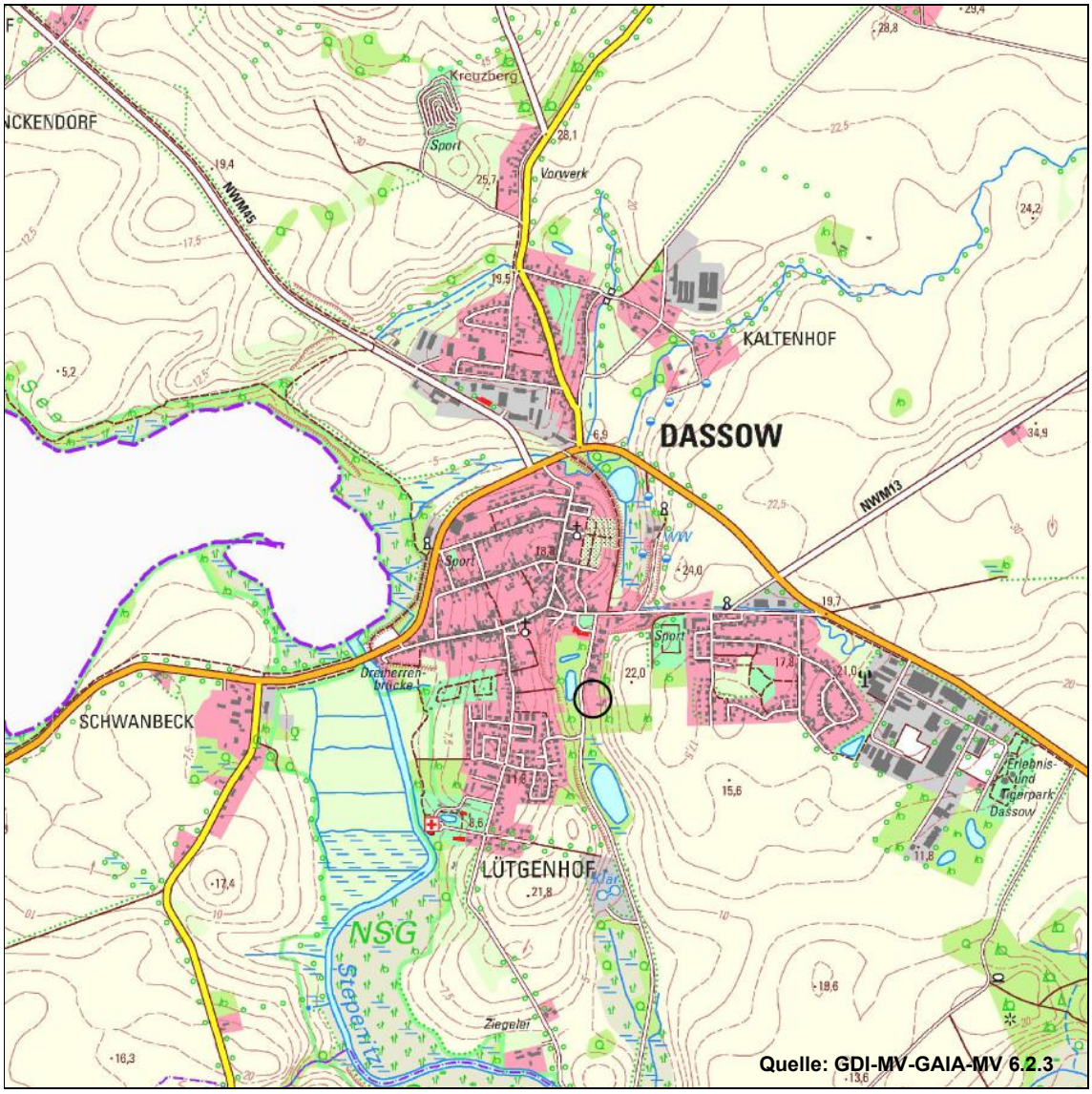
Stadt Dassow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34

für das Gebiet „An der Bahnhofstraße“



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 06.10.2026

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26
Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14
Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen der Planaufstellung 5
1.1 Planungsanlass 5
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
1.3 Grundlage des Verfahrens 5
1.4 Rechtsgrundlagen 6
2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse 6
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 6
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 7
2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan – Erste Fortschreibung 8
2.4 NATURA 2000-Gebiete 9
2.5 Landschaftsplan 9
2.6 Flächennutzungsplan 9
2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen 10
3 Bestandssituation 12
3.1 Städtebauliche Situation 12
3.2 Verkehrliche Erschließung 12
3.3 Natur und Umwelt 13
3.3.1 Vegetationsbestand 13
3.3.2 Topografie 17
3.3.3 Bodenschutz, Versiegelungen und Grundwasserverhältnisse 18
3.3.4 Altlasten 18
3.3.5 Naturschutz 18
3.3.6 Orts- und Landschaftsbild 19
3.3.7 Erholung 19
3.4 Denkmalschutz 19
3.5 Eigentumsverhältnisse 19
3.6 Ver- und Entsorgung 19
3.7 Immissionsschutz 20
4 Planung 22
4.1 Ziel und Zweck der Planung 22
4.2 Flächenbilanz 22
4.3 Erschließung 22
4.4 Natur- und Artenschutz 22

4.5 Ver- und Entsorgung 24
4.6 Niederschlagswasserbeseitigung 24
5 Planungsrechtliche Festsetzungen 25
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf 25
5.2 Maß der baulichen Nutzung 25
5.3 Bauweise 25
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen 26
5.5 Nebenanlagen und Stellplätze 26
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26
6 Nachrichtliche Übernahmen 27
7 Hinweise 27
8 Maßnahmen zur Bodenordnung 29
9 Kosten/Finanzwirksamkeit 29
10 Beschluss 29

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Dassow - Bestandsplan, Stand: 24.08.2024

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 möchte die Stadt Dassow der anhaltend hohen Nachfrage nach Krippen- und Kindergartenplätzen in der Stadt aktiv begegnen und in südöstlicher Ortslage an der Bahnhofstraße die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Kindertagesstätte in Form einer ergänzenden Bebauung schaffen.

Hierzu hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung vom 21.05.2026 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Gebiet „An der Bahnhofstraße“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 0,68 ha befindet sich in südöstlicher Ortslage der Stadt Dassow. Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nr. 705/1, 705/18, 59/3 und 64 auf der Flur 1 der Gemarkung Dassow.

Er wird begrenzt durch:

- Die vorhandene Kindertagesstätte innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 34 im Norden
- die Bahnhofstraße im Westen
- Gehölz- und Ackerflächen im Osten und Süden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung einer innerörtlichen Siedlungsfläche. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6.897 m². Hieraus ist sichergestellt, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m², als in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, deutlich unterschritten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der

Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Sport und Freizeit darstellt.

Zudem wird auf eine frühzeitige Beteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ungeachtet dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 26.05.2026 (GVOBl. M-V S. 522),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm von 2016 liegt das Stadtgebiet Dassow im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Des Weiteren befindet es sich zum Teil in einem

Vorbehaltsgebiet für Trinkwassersicherung sowie in einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Dassow wird außerdem als Mittelbereich, zusammengesetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren Klütz, Lüdersdorf, Rehna und Schönberg, für das Mittelzentrum Grevesmühlen bezeichnet.

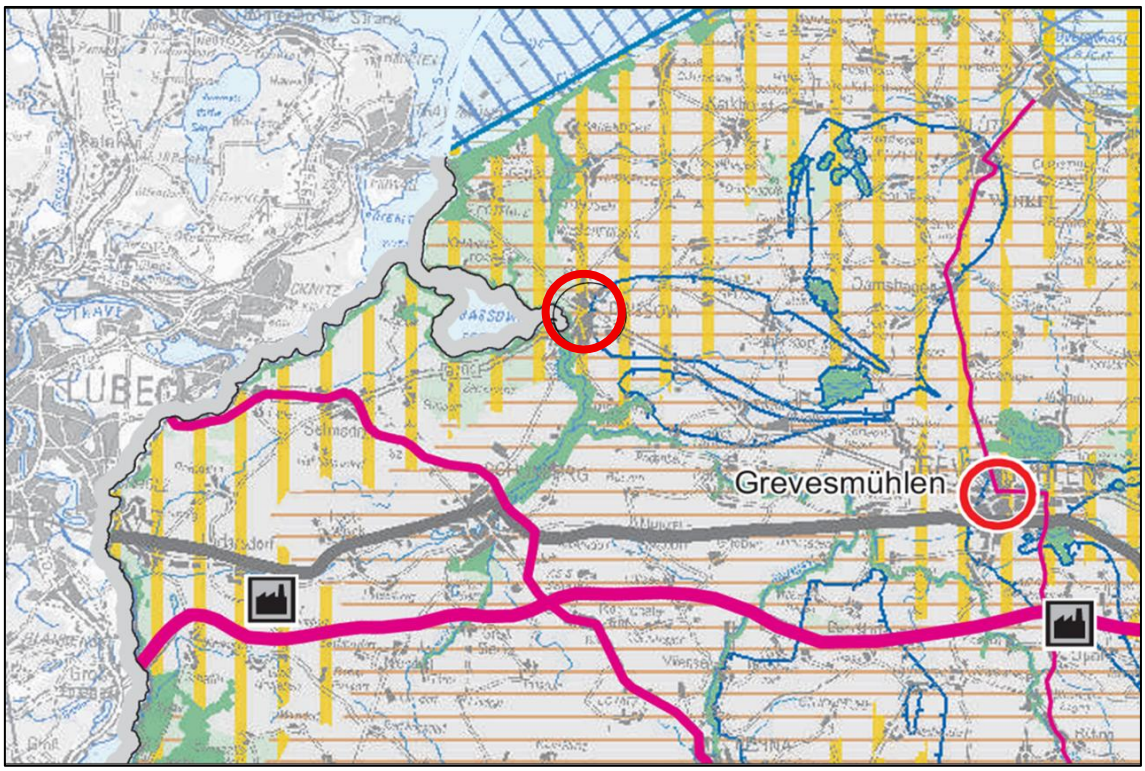


Abbildung 1 Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm für den Planungsraum Westmecklenburg von 2011 liegt Dassow im Vorranggebiet Trinkwasser, sowie im Tourismusschwerpunktraum und Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Zusätzlich gilt die Stadt als Grundzentrum.

Dassow bildet außerdem einen Punkt im geplanten regionalen Straßennetz sowie im geplanten bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz.

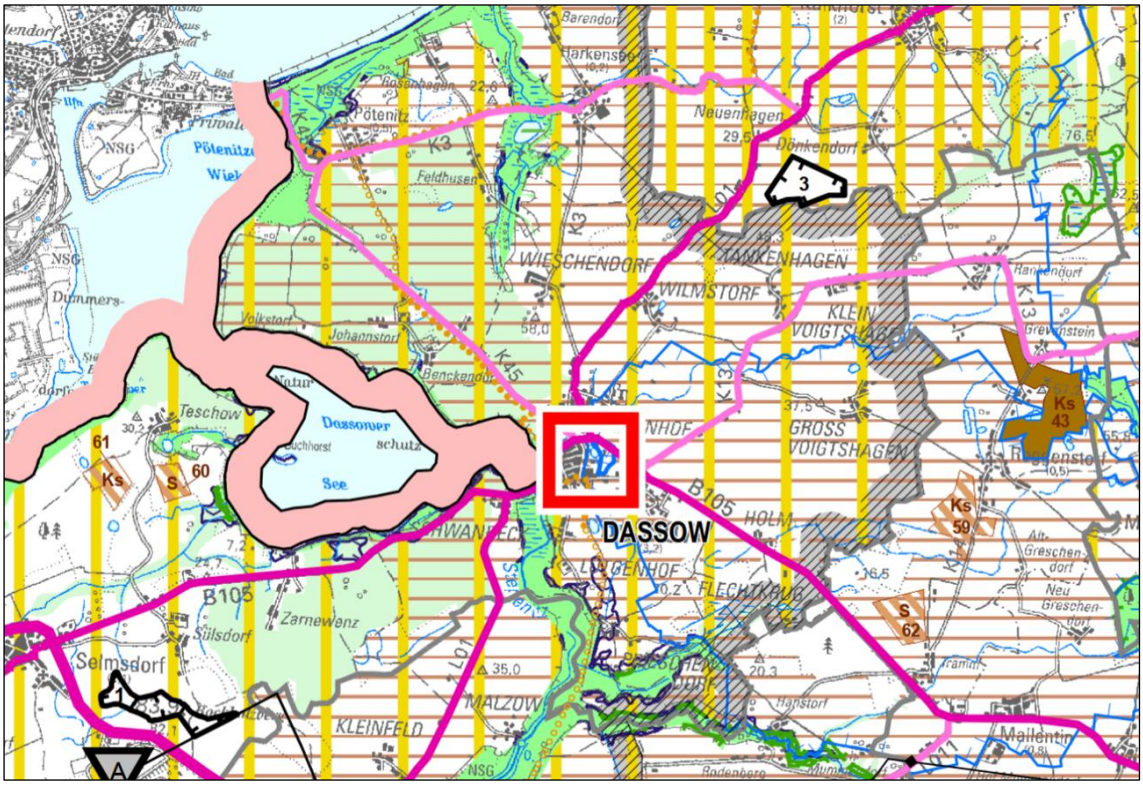


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem RREP WM 2011

Dassow wird außerdem beschrieben als Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck in Mecklenburg, zusammen mit Groß Siemz, Lockwisch, Lüdersdorf, Niendorf, Schönberg und Selmsdorf.

2.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan – Erste Fortschreibung

Gemäß den Darstellungen der Karte 1 der ersten Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg gehört das Stadtgebiet Dassow zum Ostseeküstenland, konkret zum Dassower Becken.

Die Karte der „Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation“ zeigt Bereiche mesotropher Birken- und Erlen-Bruchwälder sumpfiger und sehr nasser Standorte sowie Waldziest-Stieleichen-Hainbuchenwälder umgeben von typischen Waldgersten-Buchenwäldern.

Die Karte 3 zeigt in dem zuvor erwähnten Bereich mesotropher Birken- und Erlen-Bruchwälder sumpfiger und sehr nasser Standorte Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

Ebendieser Bereich wird in den Karten 10 und 11 als Schutzgebiet (Natura 2000) aufgeführt.

Dassow wird zudem als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie zum Teil auch als Bereich mit herausragender oder besonderer Bedeutung für die

landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte 4 gekennzeichnet. Karte 4 zeigt korrelierend mit diesen Bereichen auch eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodens.

2.4 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind:

- Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2233-401 Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine ca. 550 m westlich des Plangebietes,
- das Naturschutzgebiet (NSG_259) Stepenitz- und Maurine-Niederung ca. 550 m westlich des Plangebietes
- das Landschaftsschutzgebiet (LSG_121) Palinger Heide und Halbinsel Teschow ca. 900 m westlich des Plangebietes.

Der geplante Bau der Kindertagesstätte ist für den Erhaltungszustand der o.g. Schutzgebiete nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Plangebiet ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau der Kindertagesstätte und den Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2.000 m nicht in Erscheinung.

2.5 Landschaftsplan

Die Stadt Dassow befindet sich in der (Neu-)Aufstellung eines Landschaftsplanes für das südliche Stadtgebiet, welcher das Plangebiet beinhaltet. Ein Entwurf hierzu liegt zum derzeitigen Bearbeitungsstand noch nicht vor.

2.6 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2019 der Stadt Dassow stellt das Plangebiet größtenteils als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dar.

Kleinteil wird im Osten des Plangebietes eine Wohnbaufläche (W) dargestellt, während ein geringer Teil im Westen als Fläche für Wald dargestellt ist.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

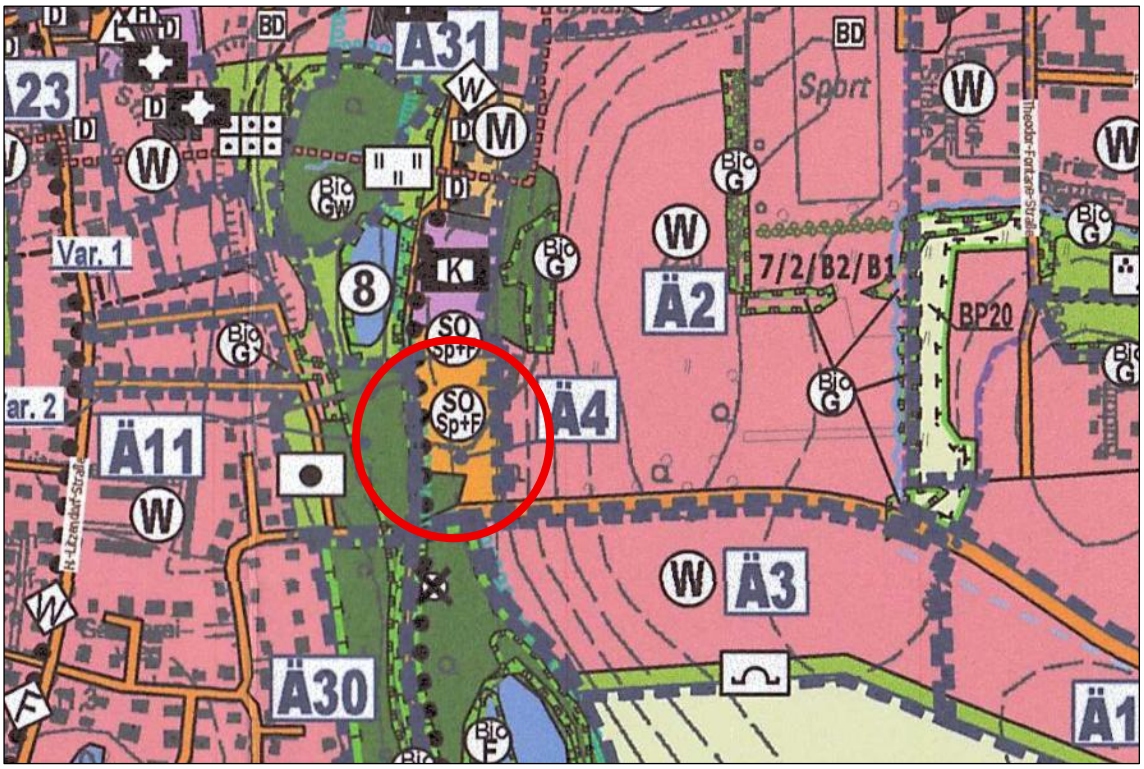


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

2.7 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Nördlich des Plangebietes grenzt der aktuelle Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Dassow „Zur Errichtung einer Kindertagesstätte an der Grevesmühlener Straße zwischen Jugendklub und Veranstaltungswiese (ehemaliges Schwimmbad)“ an. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt sowohl eine Erweiterung als auch eine Änderung des genannten Bebauungsplanes. Die in den Änderungsbereich einbezogene Fläche dient der funktionalen Ergänzung der bestehenden Kindertagesstätte.

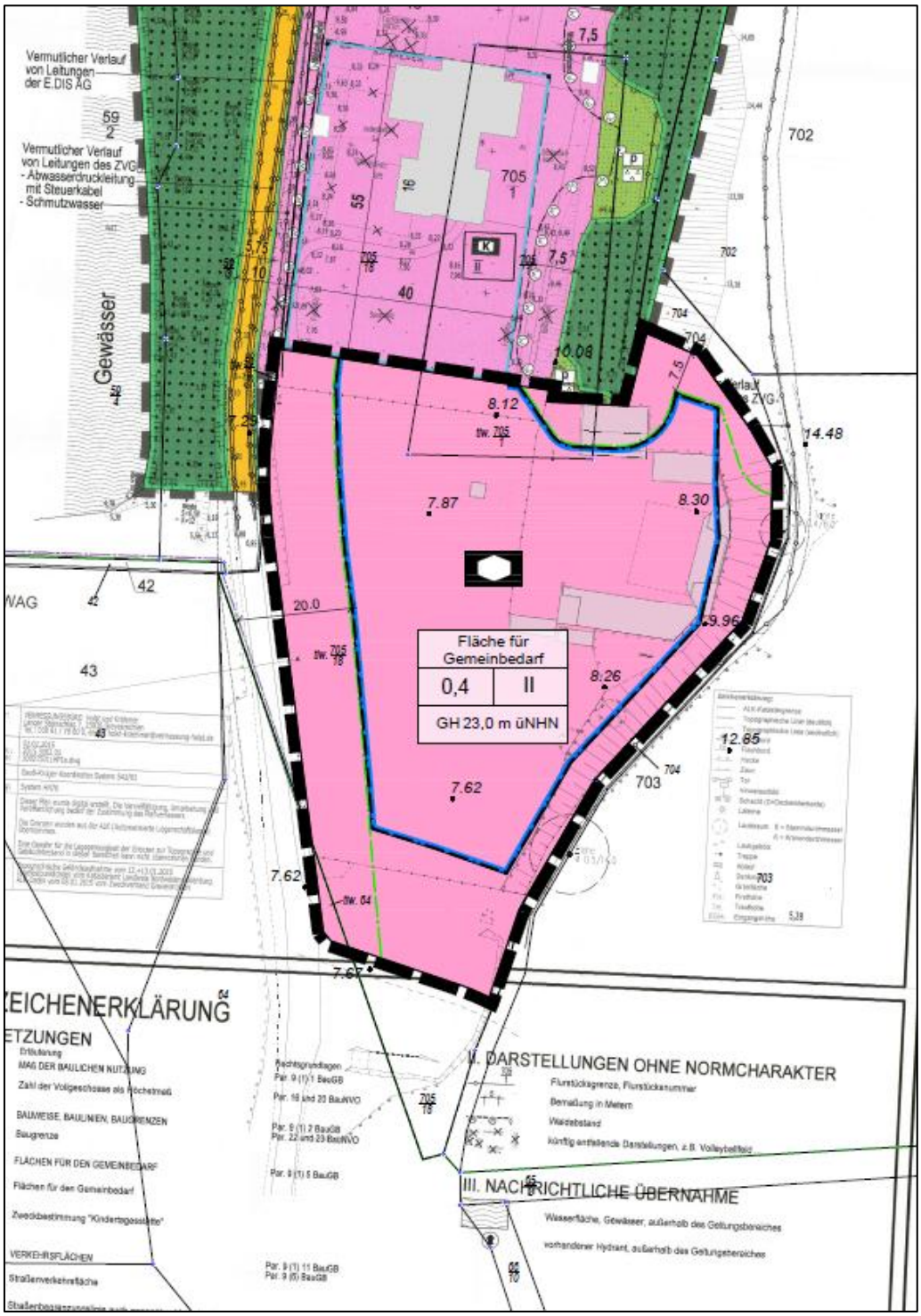


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 34 und dessen 1. Änderung und Erweiterung in einer gemeinsamen Darstellung

Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren befindet sich südöstlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Dassow in Aufstellung. Ziel dieses Planverfahrens ist die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes. Die Grenze des Plangebietes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 und die des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 schließen nahtlos aneinander an, sodass sich die

Geltungsbereiche nicht überschneiden. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrserschließung sowie der ergänzenden Freiraumstrukturen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 werden im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung präzisiert.

Weitere Bebauungspläne oder sonstige Satzungen bestehen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Dassow und wird derzeit als Frei- / Lagerfläche genutzt. Es handelt sich um ein ehemaliges Freibadgelände, auf dem noch einige Reste des ehemaligen Gebäudebestandes vorhanden sind und das auch heute noch den Charakter einer Siedlungsfläche bzw. einer siedlungstypischen Grünfläche zeigt. Die Fläche wird durch vereinzelte bauliche Anlagen sowie befestigte Bereiche im nordöstlichen Bereich geprägt.

Außerhalb des Plangebietes

Östlich des Plangebietes schließen Gehölz- und Waldstrukturen an, die das Plangebiet räumlich einfassen und gegenüber der freien Landschaft abgrenzen. Nördlich befindet sich das Gelände der Kindertagesstätte des Bebauungsplans Nr. 34, während östlich und westlich die freie Landschaft mit Grünflächen und Gehölzflächen angrenzt. Im Nordwesten befindet sich außerdem der Dassower See. Unmittelbar an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft die Bahnhofstraße in nordsüdlicher Ausrichtung.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße. Hierüber ist das Plangebiet über die Grevesmühlener Straße an die Bundesstraße B105 und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Fuß- und Radwege

Eigenständige Fuß- und Radwege bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Entlang der Bahnhofstraße besteht kein Fußweg.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Buslinien 335 (Grevesmühlen – Dassow – Selmsdorf – Lübeck), 372 (Dassow – Harkensee – Pötenitz), 300 (Grevesmühlen – Dassow – Schlutup), 301 (Dassow – Schönberg – Selmsdorf – Teschow – Schlutup), 321 (Klütz – Hohen Schönberg – (Schwansee) – Kalkhorst – Dassow), 390 (Boltenhagen – Dassow – Schönberg –

Herrnburg – Lübeck), 341 (Grevesmühlen – Mallentin – Damshagen/ Dassow) ist die Haltestelle Dassow Lübecker Straße, 470 m vom Plangebiet entfernt, oder die Haltestelle Dassow Siedlung, in ca. 550 m Entfernung, erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird betrieben von NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH.

Ruhender Verkehr

Das Plangebiet weist den Charakter einer Siedlungsfläche bzw. einer siedlungstypischen Grünfläche auf, ist jedoch derzeit weitestgehend ungenutzt. Stellplätze befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zunächst werden die im durch Siedlungsbiotope geprägten Plangebiet vorhandenen Biotoptypen behandelt, bevor die in der unmittelbaren Umgebung vorkommenden Biotoptypen in zusammenfassender Form beschrieben werden.

Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Freibadgelände, auf dem noch einige Reste des ehemaligen Gebäudebestandes vorhanden sind und das auch heute noch den Charakter einer Siedlungsfläche bzw. einer siedlungstypischen Grünfläche zeigt. In den meisten Bereichen ist die Geländeoberfläche weitestgehend eben ausgeprägt, nur im östlichen Randbereich ist eine relativ steile Böschung vorhanden, die den Übergang zu dem in östlicher Richtung höher liegenden Gelände bildet.

Gehölzbestände nehmen nur einen geringen Anteil im Plangebiet ein. Die im östlichen Randbereich vorhandene Böschung ist größtenteils mit einer Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) bewachsen. Typische Straucharten sind Hasel, Weißdorn und Brombeeren. Auch Baumarten sind vertreten. Im südlichen Teil der Siedlungshecke sind diese auf Einzelgehölze, und zwar auf einen älteren Apfelbaum und einen jungen mehrstämmigen Berg-Ahorn beschränkt. Im mittleren und nördlichen Teil der Siedlungshecke nehmen junge Vogel-Kirschen und junge Berg-Ahorne größere Anteile am Gehölzbestand ein. Im nördlichen Teil steht im Randbereich der Hecke eine ältere Fichte, die einen Stammdurchmesser von mehr als 100 cm erreicht hat und deswegen zu den gesetzlich geschützten Bäumen gehört. Der Stamm des Baumes befindet sich unmittelbar an der Plangebietsgrenze, sodass nahezu die Hälfte der Baumkrone in das Plangebiet hineinreicht. Südlich der Siedlungshecke befindet sich ein weiterer gesetzlich geschützter Baum, eine Eiche. Auch dieser Baum hat seinen Standort außerhalb des Plangebietes und ragt mit seiner Krone in das Plangebiet hinein, jedoch weniger weit als die oben genannte Fichte.

Neben der Eiche befindet sich im Böschungsbereich innerhalb des Plangebietes ein Einzelstrauch, eine junge Schwarz-Erle, die dem Biotoptyp Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) zuzurechnen ist. Ein einzelner Zierstrauch, der zum Biotoptyp Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) gehört, befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes, wo er inmitten einer Rasenfläche steht.

Nordwestlich davon erstreckt sich entlang des an der westlichen Grundstücksgrenze stehenden Zauns eine Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW), die aus Arten wie Kartoffel-Rose, Deutzie, Spierstrauch, Hartriegel und anderen Ziersträuchern gebildet wird. Am südlichen Rand der Hecke ist ein Strommast vorhanden, der zu den sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen (OSS) gehört.

Der südliche Teil der oben genannten, am östlichen Rand des Plangebietes befindlichen Böschung ist von ruderalen Kriechrasen bzw. ruderal geprägten Grasfluren (RHK) bestanden, an denen hochwüchsige konkurrenzkräftige Gräser wie z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Kriechende Quecke (*Elymus repens*) hohe Anteile haben. Weiter nördlich, zwischen der Böschung und einem nahe gelegenen Gebäude hat sich in einem kleinen, nicht genutzten Grundstücksbereich eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) entwickelt. Typische Arten sind hier z.B. Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brombeeren (*Rubus spec.*).

Die Flächen im zentralen und westlichen sowie nördlichen Teil des Grundstücks sind von struktur- und artenarmen Zierrasen (PER) bewachsen, die etwas ruderalisiert, aber nicht besonders artenreich ausgeprägt sind. Neben den bestandsbildenden Rasengräsern sind Arten wie z.B. Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) vorhanden, die z.T. auf vorhandene Verdichtungen des Untergrundes hinweisen. Hierfür sprechen auch einige Befestigungsreste (Kopfsteinpflaster) im westlichen Teil des Grundstücks. Aufgrund des sandigen Untergrundes und bereichsweise trockener ausgeprägter Standortbedingungen sind auch weit verbreitete Arten eher trocken-magerer Standorte, wie z.B. Acker-Schmalwand (*Arabidopsis thaliana*) und Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*) anzutreffen.

Auch der eingezäunte nordöstliche Teil des Grundstücks, der u.a. als Lagerfläche genutzt wird, weist eine Vegetation aus artenarmen Zierrasen auf.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der oben beschriebenen Rasenflächen eine kleine Fläche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine Vegetation, sondern offenen Boden aufwies, so dass sie in den Biotoptyp nicht versiegelte Freifläche ohne Vegetation (PEU) einzuordnen war.

Im südlichen Teil des Plangebietes erstrecken sich im Bereich eines Sammelplatzes für organische Abfälle wie Grünschnitt u.ä. (OSM) vor allem nicht befestigte bzw. teilversiegelte Flächen. Auch der von der im Südwesten des Plangebietes gelegenen Zufahrt abgehende Weg, der im mittleren Bereich des Plangebietes verläuft und zum nordöstlichen Grundstücksteil führt, sowie Randbereiche der Bahnhofstraße gehören in diesen Biotoptyp der nicht oder teilversiegelten Wege bzw. Flächen (OVU).

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich ebenfalls vollversiegelte Flächen sowie einige ältere Nebengebäude, die als sonstige Bebauung (OES) eingeordnet wurden.

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung befindet sich im Norden Einzelbebauung in Form einer Kindertagesstätte (OEK) mit den zugehörigen Grünflächen und sonstigen Freiflächen, z.B. Sandflächen mit Spielgeräten. An die Kindertagesstätte grenzen im Osten der Randbereich einer breiten Siedlungshecke (PHZ) sowie ein sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) mit Arten wie Berg- und Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche, Sal-Weide etc. an. Östlich eines den Gehölzbestand nach Osten begrenzenden unbefestigten Weges (OVU) erstreckt sich ein Lärchenbestand (WZL). Nach Süden ist diesem eine Pferdekoppel benachbart, die aufgrund der vorhandenen vergleichsweise artenarmen, auf eine intensive Nutzung hinweisende Grünlandvegetation als Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM) einzuordnen war. Südlich angrenzend, d.h. östlich des Plangebietes, erstrecken sich großflächig aufgelassene Kleingartenanlagen (PKU), die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme neben Einzelbäumen und Baumgruppen vor allem Brombeerdickichte aufwiesen.

Die am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende, mit einer Asphaltdecke versehenen Bahnhofstraße ist als vollversiegelte Straße (OVL) einzustufen.

Südlich des Plangebietes setzen sich die oben für das Plangebiet beschriebenen Flächen des Sammelplatzes für Grünabfälle (OSM) fort.

Beiderseits der Fahrbahn der Bahnhofstraße (OVL), die den westlichen Randbereich des Plangebietes darstellt, sind unbefestigte bzw. weniger stark befestigte Straßenrandflächen (OVU) vorhanden. Dahinter erstrecken sich nach Westen größere naturnah ausgeprägte Flächen, die einem Biotopkomplex angehören. Dieser besteht vor allem aus Feuchtgebüschen eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN), die überwiegend aus Strauchweiden zusammengesetzt sind. Baumweiden-Bestände, die dem Biotoptyp Baumweiden-Sumpfwald (WNW) zuzurechnen sind, nehmen in diesem Biotopkomplex geringere Anteile ein. Die Gehölzbestände sind von ehemaligen Torfstichen durchsetzt, bei denen es sich um viele Kleinstgewässer sowie um mindestens ein größeres Gewässer handelt. Dieses nährstoffreiche Stillgewässer (SEV) erstreckt sich etwa auf der Höhe der oben genannten Kindertagesstätte und noch weiter nach Süden, also auch westlich des Plangebietes.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen sind allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien heranzuziehen.

Im Folgenden wird die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Bewertung herangezogen, die auf den Kriterien Gefährdung und Regenerationsfähigkeit fußt und bei Wäldern und Gehölzbeständen zusätzlich das Bestandsalter berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle ist diese Bewertung in der 4. Spalte aufgeführt, weiterhin der Schutzstatus der Biotoptypen (Spalte 3) und eine Angabe zur Lage der Biotoptypen (innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes).

Tab. 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (nach LUNG 2013 und 2018)

Biotop-Code M-V	Bezeichnung	Schutz-Status[1]	Wertstufe[2]	Lage[3]
W	**WÄLDER**			
WNW	Baumweiden-Sumpfwald	§	2-3	außerhalb
WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten		1-2	außerhalb
WZL	Lärchenbestand		1	außerhalb
B	**FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN**			
BBG	Baumgruppe		-	außerhalb
S	**STEHENDE GEWÄSSER**			
SEV	vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer[4]	§	3	außerhalb
G	**GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN**			
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1	außerhalb
R	**STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN**			
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2	innerhalb
RHK	Ruderaler Kriechrasen		2	innerhalb
V	**WALDFREIE BIOTOPE DER UFER SOWIE DER EUTROPHEN MOORE UND SÜMPFE**			
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	§	3	außerhalb
P	**Grünanlagen der Siedlungsbereiche**			
PKU	aufgelassene Kleingartenanlage mit Einzelbäumen und Brombeerdickicht		1	außerhalb
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten		1	innerhalb/außerhalb
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten		0	innerhalb/außerhalb
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1	innerhalb

[1] Schutzstatus: §: geschützter Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

[2] Unter Verwendung einer Skala mit 5 Wertstufen gemäß Anlage 3 der Hinweise zur Eingriffsregelung (unter Berücksichtigung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung, wobei jeweils der höchste der beiden Werte für die Einstufung maßgeblich ist). Bei den Gehölzbeständen ist die Wertstufe außerdem unter Hinzuziehung des Bestandsalters zu konkretisieren, so dass zunächst die zur Verfügung stehende Spanne angegeben wird.

[3] Innerhalb oder außerhalb des Plangebietes

[4] Bestandteil eines westlich des Plangebietes gelegenen Biotopkomplexes, im Bestandsplan nicht gesondert abgegrenzt.

Biotop-Code M-V	Bezeichnung	Schutz-Status[1]	Wertstufe[2]	Lage[3]
PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten		0	innerhalb
PER	artenarmer Zierrasen		0	innerhalb/außerhalb
PEU	nicht versiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1	innerhalb
O	**BIOTOPKOMPLEXE DER SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN**			
OEK	Einzelgebäude (Kindertagesstätte) mit Freiflächen		0	außerhalb
OES	Sonstige Bebauung (ältere Nebengebäude)		0	innerhalb/außerhalb
OVL	Straße/Fläche, vollversiegelt		0	außerhalb
OVU	Weg/Fläche, nicht oder teilversiegelt		0	innerhalb/außerhalb
OSM	Sammelplatz für organische Abfälle		0	innerhalb/außerhalb

Im Plangebiet dominieren Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit. Biotope mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit sind nur mit geringen Flächenanteilen vorhanden. Geschützte Biotope oder sonstige Biotope mit einer mittleren bis hohen oder hohen Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vertreten.

In der näheren Umgebung trifft diese Bewertung für viele angrenzende bzw. nahegelegene Flächen ebenfalls zu. Lediglich westlich der Bahnhofstraße, wo sich ein Komplex aus Feuchtgebüschen und kleinen Feuchtwaldbeständen sowie Gewässern befindet, sind Biotope mit mittlerer bis hoher Wertigkeit vorhanden. Diese gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes stehen zwei gesetzlich geschützte Bäume, deren Kronenbereiche bis in das Plangebiet hineinreichen. Es handelt sich um eine Fichte und um eine Eiche, siehe Plan „Biotoptypen Bestand“.

Die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut und Froschkraut, für die im Land jeweils nur wenige Standorte bekannt sind, finden im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung keine geeigneten Standorte vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans kann ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten konnten bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist insgesamt ein moderates Gefälle auf. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 15,0 m ü. NHN und 6,4 m ü. NHN, wobei die 15,0 m ü. NHN lediglich im nördlichen Bereich vorzufinden sind. Von hier aus fällt das Gelände gleichmäßig nach

Westen, Süden und Norden ab, sodass sich insgesamt eine leichte hügelförmige Erhebung erkennen lässt. Der tiefste Punkt liegt mit 6,39 m ü. NHN an der westlichen Plangebietsgrenze.

3.3.3 Bodenschutz, Versiegelungen und Grundwasserverhältnisse

Gemäß der Bodenübersichtskarte der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1:200.000) sind im Plangebiet Pseudogley-Parabraunerden bis Parabraunerden und Pseudogleye aus Geschiebelehm verbreitet. Zum Teil befinden sich diese über Geschiebemergel. Außerdem sind verbreitet Pseudogleybraunerden aus Geschiebedecksand oder fluvioglazialem Sand über Geschiebelehm, gering verbreitet Pseudogley-Kolluvisole über Geschiebelehm oder Niedermoortorfe vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich ruderale Flächen mit Siedlungscharakter, denen im Geoportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GAIA MV) keine Acker- oder Grünlandzahl zugeordnet ist. Jedoch wird das Plangebiet als forstwirtschaftliche Fläche mit einem Bodenrichtwert von 0,28 beschrieben (Stichtag: 01.01.2015).

Der Grundwasserflurabstand befindet sich bei > 10 m. Es befinden sich keine Still- oder Fließgewässer im Plangebiet.

Durch die ehemalige Nutzung des Plangebietes befinden sich innerhalb dessen Reste von Versiegelungsflächen sowie von Gebäuden.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.5 Naturschutz

Geschützte Biotope oder sonstige Biotope mit einer mittleren bis hohen oder hohen Wertigkeit sind im Plangebiet nicht vertreten.

In der näheren Umgebung trifft diese Bewertung für viele angrenzende bzw. nahegelegene Flächen ebenfalls zu. Lediglich westlich der Bahnhofstraße, wo sich ein Komplex aus Feuchtgebüschen und kleinen Feuchtwaldbeständen sowie Gewässern befindet, sind Biotope mit mittlerer bis hoher Wertigkeit vorhanden. Diese gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes stehen zwei gesetzlich geschützte Bäume, deren Kronenbereiche bis in das Plangebiet hineinreichen. Es handelt sich um eine Fichte und um eine Eiche, siehe Plan „Biotoptypen Bestand“.

Die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut und Froschkraut, für die im Land jeweils nur wenige Standorte bekannt sind, finden im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung

keine geeigneten Standorte vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kann ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten konnten bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Siedlungsstrukturen des Ortsteils Dassow sowie die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Ergänzt wird das Landschaftsbild durch die vorhandenen Gehölzstrukturen, Baumreihen und Feldhecken, welche die Agrarlandschaft gliedern. Darüber hinaus tragen die Gewässer- und Niederungsbereiche des Dassower Sees sowie der Stepenitzniederung zur landschaftlichen Prägung bei.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Gehölz- und Vegetationsstrukturen sowie die südlich gelegene Waldfläche landschaftlich eingebunden. Die östlich angrenzenden Gehölze tragen zu einer räumlichen Gliederung und Eingrünung des Plangebietes gegenüber der anliegenden landwirtschaftlichen Fläche bei. Nach Westen schließt jenseits der Straße ein geschütztes Gewässerbiotop an, das den naturnahen Charakter der Umgebung zusätzlich prägt. Die nördlich angrenzende Kindertagesstätte und dessen Freifläche stellen den Übergang zu den Siedlungsstrukturen her.

3.3.7 Erholung

Das Plangebiet selbst weist keine eigenständige Erholungsfunktion auf.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

3.6 Ver- und Entsorgung

<u>Frischwasser</u>

Träger der zentralen Wasserversorgung der Stadt Dassow ist der Zweckverband Grevesmühlen.

<u>Schmutzwasser</u>

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung der Stadt Dassow ist der Zweckverband Grevesmühlen.

Strom, Gas, Telekommunikation

In Dassow wird die Strom- und Gasversorgung durch die E.ON Energie Deutschland GmbH als Grundversorger in der Region sichergestellt. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Stadt Dassow obliegt dem Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Landkreises Nordwestmecklenburg.

3.7 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Kindertagesstätte. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangebiet ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

In der Stadt Dassow befinden sich keine Betriebsbereiche im Sinne der Störfall-Verordnung bzw. der Seveso-III-Richtlinie. Der nächstgelegene Störfallbetrieb ist die Biogasanlage der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH in Grevesmühlen und liegt in einer Entfernung von rund 16 km zum Plangebiet.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Verkehrslärm

Die Bundesstraße B 105 stellt die überörtliche Erschließung der Stadt Dassow dar. Die innerhalb der Ortslage verlaufende Lübecker Straße / Grevesmühlener Straße übernimmt die zentrale Erschließungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Über diese Straßenverbindungen besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (B

105), die angrenzenden Gemeinden (Schönberg, Selmsdorf, Kalkhorst, Roggenstorf, Stepenitztal) sowie die Hansestadt Lübeck und die Stadt Grevesmühlen.

Eine Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm von der nördlich verlaufenden Hauptstraße ist nicht abzuleiten. Zwischen der Hauptstraße und dem betrachteten Plangebiet befinden sich vorhandene Bebauungsstrukturen sowie Gehölzstrukturen auf Grün- und Freiflächen, die das Plangebiet bereits heute gegenüber den Verkehrsimmissionen der Straße abschirmen.

Aufgrund eines Mindestabstands von ca. 700 m zur Bundesstraße B105 ist auch hier keine Beeinträchtigung des Plangebietes zu erwarten.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt aktuell im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche durch vorhandene Gehölzstrukturen räumlich vom Plangebiet getrennt und landschaftlich eingebunden werden. Die südöstlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 36 zu einer wohnbaulichen Nutzung entwickelt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, von denen unmittelbar relevante Auswirkungen auf die Planung ausgehen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb ist das Gestüt Lütgenhof in einer Entfernung von ca. 600 m südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der bestehenden räumlichen Trennung sind relevante Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen nicht zu erwarten.

4 Planung

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Dassow beabsichtigt mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34, den bestehenden Standort der Kindertagesstätte an der Bahnhofstraße bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Anlass der Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Krippen- und Kindergartenalter. Um dem Bedarf auch künftig gerecht werden zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der Einrichtung geschaffen werden. Die ergänzende Bebauung dient der langfristigen Sicherung eines bedarfsgerechten Betreuungsangebotes und stärkt zugleich die soziale Infrastruktur der Stadt Dassow. Durch die räumliche Erweiterung am bestehenden Standort können vorhandene Einrichtungen und Erschließungsstrukturen effizient genutzt werden.

4.2 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	**rd. 6.897 m²**
Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 6.897 m²

4.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße sowie über das Gelände der bestehenden Kindertagesstätte. Die Bahnhofstraße verläuft nach Norden und Süden weiter, sodass eine Wendeanlage nicht notwendig ist.

Die erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der späteren Gebäudeanordnung geschaffen werden. Da der Bebauungsplan keine spezifischen Festsetzungen zur Unterbringung von Stellplätzen enthält, richtet sich deren Zulässigkeit nach den Regelungen des § 12 BauNVO. Stellplätze können somit innerhalb des gesamten Plangebietes angeordnet werden. Die Stadt schafft hierdurch die erforderliche Flexibilität, um im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung eine den funktionalen Anforderungen entsprechende und standortgerechte Stellplatzlösung zu entwickeln.

4.4 Natur- und Artenschutz

Naturschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutz

Obwohl das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird und somit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht, sind die Belange des

Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Hierzu wurden die im Rahmen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 erarbeiteten naturschutzfachlichen Bestandsaufnahmen und artenschutzrechtlichen Bewertungen herangezogen. Aufgrund der engen räumlichen und strukturellen Zusammenhänge bieten diese eine geeignete Grundlage für die Beurteilung der vorliegenden Planung.

Im Ergebnis wurden unterschiedliche Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen ermittelt. Diese werden als Hinweise Bestandteil der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 aufgeführt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme AV 01: Fledermäuse

Bauzeitenregelung: Die Baumaßnahmen sind auf die Tageszeit beschränkt und dürfen nicht in der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis 1 Stunde nach Sonnenaufgang durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme AV 02: Fledermäuse

Angepasste Beleuchtung: ggf. funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern

Ausrichtung und Abschirmung: Punktuell ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und die Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung

Anpassung der Lichtintensität: Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 - 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2400 Kelvin (bernsteinfarbene Beleuchtung)

Vermeidungsmaßnahme AV 03: Brutvögel

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02., stattfinden.

Alternativ:

1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 01. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.
2. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden Negativnachweise durch eine Biologin oder durch einen Biologen erbracht, v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachlagen. Erforderlich ist dann eine baubegleitende Brutvogelkartierung i.S. Südbeck (2005).

Vermeidungsmaßnahme AV 04: Brutvögel

Großflächige Glasflächen oder Fenster sind mit Strukturen (z.B. Aufdruck oder Rasterung der Glasflächen) zu versehen, die geeignet sind, das Vogelschlagrisiko weitgehend zu unterbinden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Träger der zentralen Wasserversorgung der Stadt Dassow ist der Zweckverband Grevesmühlen. Die geplante Kindertagesstätte soll hierbei an das vorhandene System angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Träger der zentralen Schmutzwasserentsorgung der Stadt Dassow ist der Zweckverband Grevesmühlen. Die geplante Kindertagesstätte soll hierbei an das vorhandene System angeschlossen werden.

Strom, Gas, Telekommunikation

In Dassow wird die Strom- und Gasversorgung durch die E.ON Energie Deutschland GmbH als Grundversorger in der Region sichergestellt. Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten nicht mehr als 150 m betragen.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist. Daher soll das Niederschlagswasser, soweit die technischen und standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen, innerhalb des Plangebietes versickert und / oder zurückgehalten werden.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der Zielsetzung der Planung werden die Flächen innerhalb des Plangebietes als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Satz 5 BauGB festgesetzt und dienen damit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindergarten, Kindertagesstätte“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der Umgebung anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Diese Festsetzung sichert die planerisch gewünschte städtebauliche bauliche Dichte und schafft gleichzeitig eine verträgliche Flexibilität in der Gestaltung der baulichen Anlagen.

Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundflächen werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist hierbei auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Ergänzend zur Anzahl der Vollgeschosse ist eine maximale Gebäudehöhe von 23,0 m ü. NHN zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung festgesetzt.

Unter Bezugnahme auf die vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 15 m über der Bezugshöhe. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf insgesamt 20 Prozent der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen, um diese möglichst wenig einzuschränken.

Um eine ausreichende Entscheidungsfreiheit für die späteren Planungen zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen verzichtet. Die Ausrichtung der Baukörper ist somit völlig frei und kann sich je nach Ermessen der späteren Planung nach dem Geländegefälle, der Sonneneinstrahlung, der Aussicht etc. richten.

5.3 Bauweise

Eine Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO ist im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, richtet sich die Stellung der Gebäude zueinander und zu den Grundstücksgrenzen grundsätzlich

nach dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht. Danach sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten, die regelmäßig auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 MBO; König/Petz in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 22 Rn. 15). In diesen Fällen gilt weder die offene noch die geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO als festgesetzt. Da die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO in diesem Fall nicht festgesetzt sind, gilt insbesondere die dort vorgesehene Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m nicht. Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände ergibt sich vielmehr aus dem Abstandsflächenrecht. Gebäude können daher grundsätzlich auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen definieren den grundsätzlich für die Bebauung vorgesehenen Bereich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche. Um eine funktionale und bedarfsgerechte Ausgestaltung der Kindertagesstätte zu ermöglichen, wird eine begrenzte Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen. Hierzu zählen insbesondere Treppenanlagen, Rutschen, Vordächer oder Terrassen, die das Hauptgebäude ergänzen und dessen Nutzung unterstützen. Die zulässige Überschreitung von bis zu 3,0 m berücksichtigt die besonderen Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung einer Kindertageseinrichtung. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf insgesamt maximal 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand sichergestellt, dass die Baugrenzen in ihrer städtebaulichen Steuerungsfunktion erhalten bleiben und der Charakter der vorgesehenen Bebauungsstruktur nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Soweit diese Überschreitungen in den Waldschutzstreifen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG M-V hineinragen, sind diese Überschreitungen nur in Einvernehmen mit dem zuständigen Forstamt zulässig.

5.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Da der Bebauungsplan keine ergänzenden Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätze enthält, beurteilt sich deren Zulässigkeit nach § 12 und 14 BauNVO. Die in dieser Vorschrift genannten Nebenanlagen und Stellplätze sind damit grundsätzlich innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche dienen. Die Stadt verzichtet bewusst auf weitergehende Einschränkungen, um eine flexible und funktionsgerechte Entwicklung des Standortes zu gewährleisten.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verbesserung des Mikroklimas und Unterstützung des Wasserhaushalts ist das anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf dem

Grundstück zur Versickerung, zur Verdunstung und / oder zur Zurückhaltung zu bringen. Dabei ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser explizit erwünscht.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesetzlich vorgegebene Waldschutzstreifen nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V und dessen Unterschreitung wurde mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt und wird nachrichtlich übernommen.

7 Hinweise

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme AV 01: Fledermäuse

Bauzeitenregelung: Die Baumaßnahmen sind auf die Tageszeit beschränkt und dürfen nicht in der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis 1 Stunde nach Sonnenaufgang durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme AV 02: Fledermäuse

Angepasste Beleuchtung: ggf. funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern

Ausrichtung und Abschirmung: Punktuell ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und die Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung

Anpassung der Lichtintensität: Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 - 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2400 Kelvin (bernsteinfarbene Beleuchtung)

Vermeidungsmaßnahme AV 03: Brutvögel

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02., stattfinden.

Alternativ:

1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode und ohne Unterbrechung ein, also vor dem 01. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.
2. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden Negativnachweise durch eine Biologin oder durch einen Biologen erbracht, v.a. dann, wenn die Flächen längere Zeit brachlagen. Erforderlich ist dann eine baubegleitende Brutvogelkartierung i.S. Südbeck (2005).

Vermeidungsmaßnahme AV 04: Brutvögel

Großflächige Glasflächen oder Fenster sind mit Strukturen (z.B. Aufdruck oder Rasterung der Glasflächen) zu versehen, die geeignet sind, das Vogelschlagrisiko weitgehend zu unterbinden.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit gekennzeichnet.

Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen nach § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten nicht mehr als 150 m betragen.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang

mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie das Informationsblatt „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Schutz des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei dem Träger der Einrichtung.

10 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am …….... gebilligt.

Dassow, den ....

Bürgermeisterin
(Weiss)