

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Stadt Dassow

2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung

(Teilbereich der 5.Änderung des BP Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbetrachtung / Umweltbericht)

Genehmigungsfassung

2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung der Stadt Dassow

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Allgemeines.....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang	3
1.1.2) Rechtsgrundlagen	3
1.2) Ziele der Planung	3
1.3) Planungserfordernis	3
1.4) Verfahren	4
1.3) Planerische Vorgaben	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2) Ausweisungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	7
1.3.3) Darstellung im Landschaftsplan	7
1.4) Zustand des Plangebietes.....	8
1.4.1) Nutzungen innerhalb des Plangebietes	8
1.4.2) Baurecht.....	8
1.4.3) Denkmalschutz.....	9
1.4.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	9
1.7 Grenznahe Raum.....	10
2) Städtebaulicher Entwurf.....	11
2.1) Änderungsinhalte	11
2.2) Weitere Änderungsinhalte	11
2.3) Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
2.4) Wald.....	11
2.5) Verkehrserschließung.....	11
2.6) Medientechnische Erschließung.....	11
2.7) Flächenbilanz	12
3) Auswirkungen	12
3.1) Zusammenfassung abwägungsrelevante Belange	12
3.2) Allgemeine Umweltbetrachtung	12

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) betrifft einen kleinen Bestandteil der Schloss Pötenitz gehörenden denkmalgeschützten Gartenanlage. Gleichzeitig ist der Änderungsbereich Bestandteil der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“. Der Änderungsbereich des FNP liegt im Nordosten des Pangebiets und betrifft insbesondere das Flurstück 35 (teilweise) der Flur 3 sowie in geringem Maße und ebenfalls teilweise das Flurstücke 23 der Flur 3.

1.1.2) Rechtsgrundlagen

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert,
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.2) Ziele der Planung

Ziel ist es, die im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung neuen Flächenzuschnitte mit ihren Geometrien in der vorbereiteten Bauleitplanung darzustellen. Die angestrebten Arten der *Flächennutzungen* bleiben erhalten. Die vorliegende Änderung des FNP geschieht im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans.

Zum Erreichen der grundsätzlichen Ziele im Sinne der ursprünglichen Planung, der Wiederherstellung einer historischen, denkmalgeschützten Gesamtanlage und den damit verbundenen weiteren Effekten (Zugänglichkeit des Denkmalbereichs für die Öffentlichkeit, Entwicklung einer umfangreich baulich vorgenutzten Fläche, Stärkung der Ortslage), stellt sich der Änderungsbereich ergänzend als notwendige Korrektur der Ursprungsplanung dar. Die Planung dient daher

- weiterhin der Instandsetzung einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und
- der Umsetzung des im Flächennutzungsplan bereits formulierten Ziels, der «Einbeziehung des ehemaligen Gutsparks und dessen landschaftsgärtnerische Gestaltung». durch Berücksichtigung der gartendenkmalschützerischen Belange und im Zusammenhang damit der Sicherung einer Sichtachse innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage.

Darüber hinaus sind die privaten Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umgriff der Änderung orientiert sich am Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Als Teilbereich der Gesamtmaßnahme hat die Änderung zum Ziel, der Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung der Gesamtanlage zu dienen, ohne die das Denkmal insgesamt nicht entwickelt werden könnte. Die Entwicklung des gewerblichen Tourismus entspricht weiterhin den regionalen Vorgaben und wird zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen. Parallel zum Bauleitplanverfahren findet eine denkmalgerechte Sanierung der verbleibenden Parkanlage außerhalb der Änderungsbereichs statt.

1.3) Planungserfordernis

Bebauungspläne müssen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der

Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur 5.Änderung des BP 2 „Schlossbereich - Wiesen-
kamp“ geändert (§ 8 Abs.3 BauGB).

Mit der Änderung sollen im FNP ausgewiesene Bauflächen und Grünflächen in ihrer Geometrie ent-
sprechend den Absprachen mit der Landesgartendenkmalbehörden (Belanges des Denkmalschut-
zes) geändert werden. Im Ergebnis wird die betroffene Sonderbaufläche geringfügig vergrößert und
gleichzeitig die Grünfläche geringfügig verkleinert. Mit der Änderung werden insbesondere die gar-
tendenkmalschützerischen Belange dargestellt, die in der jetzigen Planung nicht zum Ausdruck kom-
men.

Eine Änderung ist notwendig geworden, weil die denkmalschützerischen Belange wegen eines sei-
nerzeit noch nicht vorliegenden Denkmalschutzkonzeptes in dieser Präzision nicht in der Flächennut-
zungsplanung verankert werden konnten.

1.4) Verfahren

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht
berührt ..., kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-
prüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht
unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b ge-
nannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Be-
grenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-
schutzgesetzes zu beachten sind. (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die 2. Änderung des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung soll im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dabei wird an der touristischen Nutzung für die denkmalge-
schützte Gesamtanlage Gutsanlage in Pötenitz und teilweise im südlichen Bereich der Parkanlage
weiterhin festgehalten. Die Änderung der betroffenen Teilfläche unterstützt die weiterhin geltenden
grundsätzlichen Ziele der Planung, die Entwicklung eines ganzjährigen Beherbergungsbetriebs mit
Gastronomie, Wellness- und Seminarbereichen sowie eine Ferienhausanlage.

Im vereinfachten Verfahren wird darauf abgestellt, dass der planerische Grundgedanke sowie das der
Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild erhalten bleiben. Mit der Beibehaltung der Nutzun-
gen als SOF1 Fremdenverkehr und Grünfläche bleiben das ursprüngliche Planungskonzeption und
der planerische Willen der Gemeinde grundsätzlich erhalten (s.o.).

Die Flächenregulierung konkretisiert unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes die Pla-
nung im Rahmen des Geltungsbereichs des weiterhin rechtskräftigen und in „Änderung befindlichen
Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesen-
kamp“.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbe-
richt nach § 2a abgesehen. (§ 13 Abs. 3 BauGB).

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Der Stadt Dassow wird gem. 3.2.2 (1) Z RREP die Funktion eines Grundzentrums im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

Für den Vorhabenstandort werden laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM folgende Festsetzungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V)
- Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V).

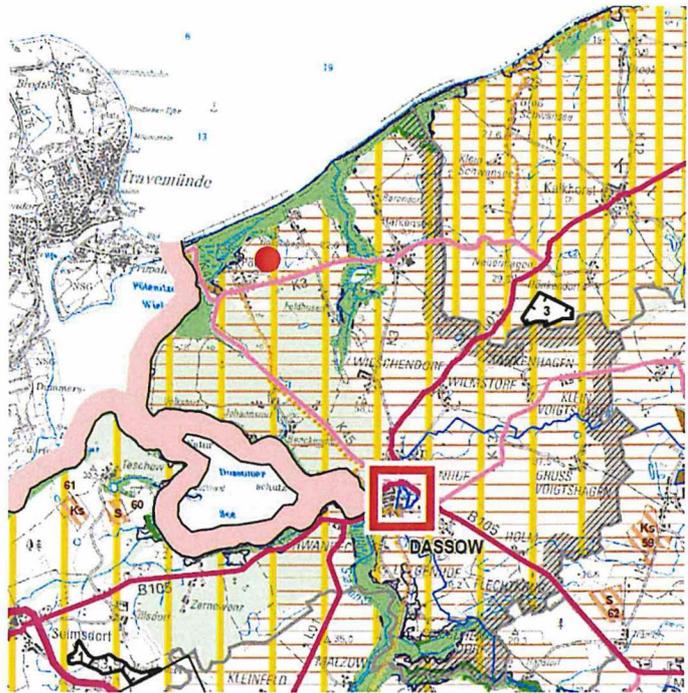


Abbildung 1: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab mit Lage des Plangebiets der 2. Änderung des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung (roter Punkt)

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich zwar im Wesentlichen auf die Gesamtanlage, als untergeordneter Teilbereich der Gesamtanlage gelten die raumordnerischen Belange hier aber genauso wie für den hier vorliegenden Änderungsbereich.

Entsprechend den Ausweisungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) ist der Ort Pötenitz mit seinem näheren Umfeld überlagernd als Tourismusentwicklungsraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Nach 3.1.3(3) RREP sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden (vgl. Programmsatz 4.2 (8) RREP WM). Durch die Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO wird eine dauerhafte Wohnnutzung rechtlich ausgeschlossen, so dass das Vorhaben auch diesem Programmsatz entspricht.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1 und 2) LEP M-V).

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz. Mit dem Vorhaben nutzt die

Gemeinde die historische denkmalgeschützte Anlage zur Entwicklung eines zusätzlichen Angebots, das sich sehr gut in die bestehende touristische Infrastruktur sowohl regional (z.B. Wanderweg Pötenitz-Klütz) wie überregional (z.B. Ostküstenfernradweg) einfügt.

Dies entspricht Programmpunkt 3.1.3(6) RREP, dem zu folge bei der touristischen und kulturellen Entwicklung der Erhalt und die Nutzung der kultur- und bauhistorisch wertvollen Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich der dazugehörigen Parkanlagen angestrebt werden soll. Denn insbesondere diese Anlagen können und sollen als wichtiges Kulturgut zur Steigerung der wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität beitragen. „Insbesondere für die Ländlichen Räume können durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzliche Entwicklungsimpulse für verschiedene Lebens- und Wirtschaftsbereiche ausgehen. Die Erlebbarkeit der Ländlichen Räume kann durch In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden.“ Mit der touristischen Nachnutzung der historischen Gesamtanlage eröffnet sich -nach mehreren vergeblichen Anläufen- für die Gemeinde nunmehr die Möglichkeit, die öffentliche Zugänglichkeit des Denkmals auch zu realisieren.

Darüber hinaus sollen gemäß Programmsatz 4.7 (5) LEP M-V bedeutsame Kulturlandschaften als Räume regionaler Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt erhalten und weiterentwickelt werden. Dies gilt insbesondere für die durch vielfältige kulturhistorische, bauhistorische und gartenarchitektonische Landschaftsbildpotenziale geprägten historischen Kulturlandschaften. In diesen Räumen soll auf Belange des Denkmalschutzes bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in besonderem Maße Rücksicht genommen werden. In denkmalgeschützten Parkanlagen ist den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang vor anderen Ansprüchen einzuräumen (Z). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

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 entspricht jedoch dem Zuwachs an Betten, der im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf vom 14.05.2014 bestätigt wurde. Voraussetzungen für die Verträglichkeit der damaligen Planung mit den FFH-Schutzziele der 3. Änderung waren:

- die Einrichtung einer Besucherinformation,
- ein Verzicht auf eine mechanische Strandräumung,
- Ausgrenzung / Einzäunung der Primärdünen,
- Kontrolle der Nutzungsrestriktionen sowie Monitoring und Risikomanagementmaßnahmen.

Der seinerzeit ins Auge gefasste saisonale Ausbau der Strandanlagen, der Anlass der genannten Maßnahmen gewesen ist, um die Verträglichkeit mit den Schutzziele nachzuweisen, ist jedoch nicht mehr Bestandteil der Planung. Mit dem Wegfall des Strandanlagenausbaus besteht somit eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele der FFH-Ausweisung. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnte daher bestätigt werden, dass auf Grund der nachgewiesenen Verträglichkeit auch von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann.

Mit der Wieder-In-Nutzungssetzung der historischen Anlage erfüllt die Planung Programmpunkt 4.1 (6) des RREP. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden 4.2 (5) RREP. Und letztendlich sind denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen 4.2 (6) RREP, bzw. städtebaulichen Missstandes zu beseitigen.

Mit der Umsetzung der Planung werden zusätzlich Arbeitsplätze, insbesondere im Dienstleistungssektor, ganzjährig geschaffen. Die Voraussetzung, die Angestellten im Plangebiet bzw. angrenzend dazu in Pötenitz unterzubringen, sind mit der Planung gegeben.

Angrenzend zum Änderungsbereich bestehen umfangreiche Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Für das Vorhaben wurde das forstrechtliche Einvernehmen bereits erteilt. Zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Waldumwandlungen sind flächenmäßig konkrete Abstimmungen im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, die eine Planungssicherheit gewährleisten. Eine so genannte Waldumwandlungserklärung liegt vor.

1.3.2) Ausweisungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplans der Stadt Dassow blieb die „Wiederbelebung der ehemaligen Gutshofanlage in der Ortsmitte“ grundsätzlich als planerisches Ziel bestehen.

Von der Möglichkeit, im südlichen Bereich der Parkanlage Flächen für den Reitsporttourismus entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auszuweisen, wurde jedoch Abstand genommen, da eine Umsetzung mit den dafür vorgesehenen Festsetzungen für den Reittourismus nicht mehr zu erwarten war. Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan daher als Sondergebiet SO F1 sowie als Grünfläche dargestellt.

Gleichzeitig mit der Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplans der Stadt Dassow wurde der Bereich für fremdenverkehrliche Entwicklung um den Gutsbereich reduziert. Das Gutshaus sollte der nördlichste Punkt innerhalb der Ortslage bleiben. Darüber hinaus sollten keine weiteren baulichen Entwicklungen erfolgen.

Zusammenfassend werden im wirksamen Flächennutzungsplan für den Ort Pötenitz und vor allem für den hier vorliegenden Änderungsbereich folgende Entwicklungsziele formuliert (Abschnitt 7.1.1):

- Entwicklung des ehemaligen Gutsbereiches in Richtung der touristischen Nutzung. Die Entwicklungen gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 2 sind nicht mehr vorgesehen. Reitsporttourismus in der Größenordnung ist nicht mehr beabsichtigt. Eine Ferienhausbebauung mit touristischer Infrastruktur ist Zielsetzung der Stadt Dassow.
- Einbeziehung des ehemaligen Gutsparks und dessen landschaftsgärtnerische Gestaltung. Da die Parkanlage rechtskräftig im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt ist, bleibt sie auch als solche entsprechend in den Darstellungen des Flächennutzungsplans enthalten.

1.3.3) Darstellung im Landschaftsplan

Für die Ortsteile Pötenitz und Harkensee der Stadt Dassow (Teil Nord) liegt ein Landschaftsplan in der Fassung vom 19.12.2012 vor. Dieser ist, planerische Aussagen zum Plangebiet des Änderungsbereichs betreffend, sehr stark auf die Aussagen des seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich Wiesenkamp“ zugeschnitten. So wird entlang des Strandweges nördlich der Gärtnerei sowie vom Gärtnereigebäude in Richtung Gärtnereitor ein schmaler Grünstreifen „Parkanlage“ ausgewiesen. Im Gegenzug sind im Bereich östlich des Gutsensembles wesentliche Flächen der

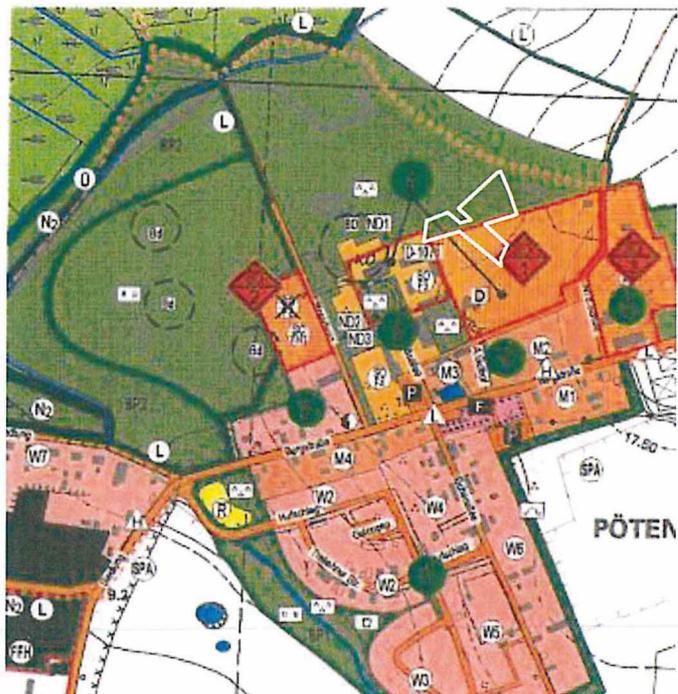


Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Teilflächen (weiß), Ausschnitt ohne Maßstab

Parkanlage als Sondergebiet dargestellt, welche aufgrund der Denkmalzielstellung im aktuellen Verfahren von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

Innerhalb der Schlossanlage sind Naturdenkmale dargestellt. Der Staus wurde inzwischen aufgehoben.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Waldflächen

Die nicht genutzten Flächen entwickelten sich durch eine ungestörte Sukzession großteils zu Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V; davon betroffen sind auch Gehölzflächen im Bereich des Parks, (vgl. Abbildung 6).

Waldumwandlungsgenehmigungen erfolgen verfahrenstechnisch auf Basis des rechtskräftigen B-Planes. Zur Frage der mit der Waldumwandlung verbundenen Ausgleichs- und Ersatzleistungen liegt für den Bebauungsplan im Parallelverfahren eine Waldbilanz vor, die den Zustand erfasst und Waldumwandlungsflächen, Waldabstandslinien zu baulichen Anlagen sowie Berechnungen von Ausgleichspunkten ausweist. Eine so genannte Waldumwandlungserklärung liegt vor.



Abbildung 3: Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V (grün) und Geltungsbereich der 2. Änderung des FNP (rot), Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (weiß)

1.4.2) Baurecht

Bereits 1997 stellte die damalige Gemeinde Pötenitz für den Gutsbereich sowie die angrenzenden Teile der Ortslage den umfangreichen Bebauungsplan Nr. 2 auf, der die Entwicklung der Anlage und damit deren Erhalt ermöglichen sollte. Der gesamte Gutsbereich einschließlich des Parks liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, vgl. Abbildung 6), der sich aktuell im Verfahren der 5. Änderung befindet. Auch der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für den lange Zeit durch großflächige landwirtschaftliche Nutzungen geprägten östlichen Bereich wurde ein

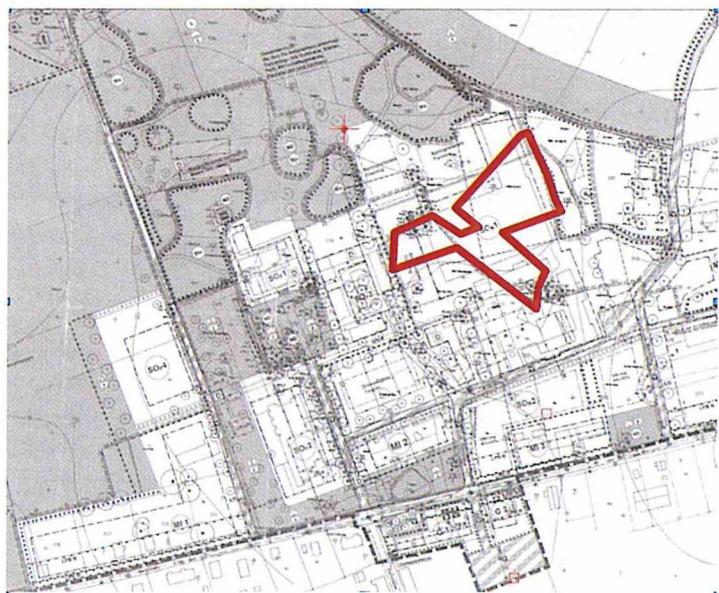


Abbildung 4: Planzeichnung Ursprungsplan, Ausschnitt der zentralen Baugebietsflächen ohne Maßstab mit Änderungsbereich des FNP (rot)

sonstiges Sondergebiet „Reitsport“ (SO R₁) ausgewiesen (s.o.), das für bauliche Anlagen bestimmt war.

Der gesamte denkmalgeschützte Park wurde als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Die prägenden Baumgruppen bzw. Gehölzflächen wurden identifiziert und zum Erhalt festgesetzt.

Seit dem In-Kraft-Treten im September 1997 wurde der Bebauungsplan für einzelne Flächen geändert. Die Änderungen betrafen nicht den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans in der Neubekanntmachung

1.4.3) Denkmalschutz

Die Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei sind unter Nummer 1075 in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Die Ställe und Wirtschaftsgebäude sind nicht als Denkmale gelistet, sie sind jedoch für das Verständnis der Gesamtanlage sowie den Gesamteindruck wichtig.

Bodendenkmal

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

Denkmal

Der zentrale Bereich der Gutsanlage in Pötenitz ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein Baudenkmal. Es umfasst die Flurstücke 35 und 36 der Flur 4 und die Flurstücke 19/4, 19/3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Die Gutsanlage ist in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen.

Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage sind die Einzeldenkmale:

- Schlossallee 1, Gutshaus auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz,
- Schlossallee, Parkanlage auf den Flurstücken 35 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz und vorbehaltlich der Angaben in der Denkmalschutz-Zielstellung Park,
- Schlossallee, Gärtnerei auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz,
- Schlossallee, Toranlage auf dem Flurstück 21 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz.

Gartendenkmal

Neben den geschützten baulichen Anlagen steht auch die Parkanlage unter Denkmalschutz. Gemeinsam bilden Gebäude und Park ein historisches Gesamtensemble.

1.4.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Festgesetzte Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach internationalem Recht umfassen den Uferbereich sowie die südlich des Ortes Pötenitz gelegenen Ackerflächen.

Der Uferbereich der Pötenitzer Wiek sowie der Ostsee ist Bestandteil des Gebiets Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 *Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave*. Der geringste Abstand beträgt in westlicher Richtung zum Strandweg 470 m.



Abbildung 5: Schutzgebiete nach internationalem Recht (GGB blau, VSG braun), Quelle Umweltkarten M-V [3]

Südlich der Bergstraße in einem Abstand von rund 200 m in südwestlicher bzw. südöstlicher Richtung – jedoch getrennt durch die Ortslage – beginnt das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 2031-471 *Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See*, das die Ackerflächen im Umfeld des Ortes umfasst.

Das GGB ist am Standort überlagernd als Naturschutzgebiet (NSG) 144 *Küstenlandschaft zw. Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkkniederung* festgesetzt; zudem umfasst das NSG die Niederung nordwestlich bzw. nördlich des Plangebiets.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die FNP-Änderung sind nicht erkennbar.

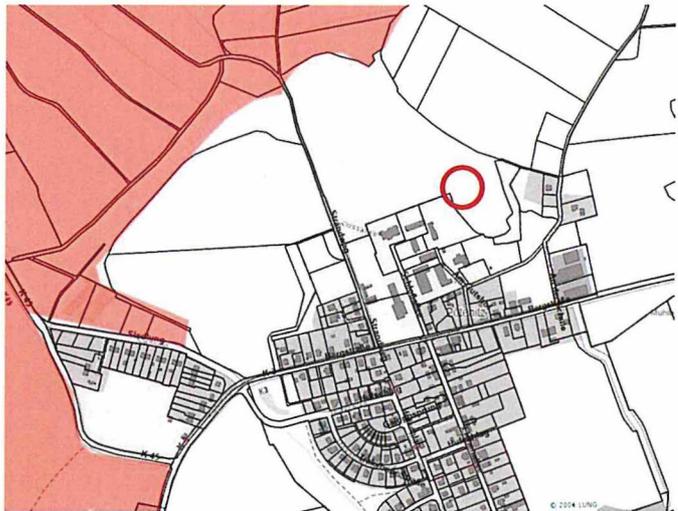


Abbildung 6: Schutzgebiete nach nationalem Recht (NSG rot), Quelle Umweltkarten M-V [3]

In der Umgebung zum Änderungsbereich sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden:

- im Norden im Bereich des Parks NWM00774 Feldgehölz (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,5193 ha sowie NWM00779 Feldgehölz; Erle; Esche; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 1,6509 ha,
- im Nordosten im Bereich des Parks NWM00780 Feldgehölz; Esche; Ahorn; Eiche; frisch-trocken (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,4276 ha sowie eingeschlossen NWM00781 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; beschattet (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) mit 0,1276 ha.

Der nördliche Niederungsbereich umfasst NWM00783 Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen (Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede) mit ca. 23,6 ha.

Auswirkungen auf die geschützten Landschaftselemente sind durch die FNP-Änderung nicht zu erwarten und sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.



Abbildung 7: gesetzl. Geschützte Biotope, Quelle Umweltkarten M-V [3]

1.7 Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete — GrenzAV -). Insoweit ist rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG hinzuweisen, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder

Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

2) Städtebaulicher Entwurf

2.1) Änderungsinhalte

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den nordöstlichen Bereich der Bauflächenausweisung SO F1 Fremdenverkehr im Bereich der denkmalgeschützten Anlage bzw. sie umfasst den südöstlichen Bereich der als Grünfläche dargestellten denkmalgeschützten Parkanlage. Von der Änderung sind in Abhängigkeit von einander die Grünflächen- und Bauflächenausweisung betroffen.

Im Bereich der historischen Gesamtanlage in Pötenitz müssen sich gestalterische Festlegungen denkmalrechtlichen Erfordernissen unterordnen. Zwar liegt die Sonderbaufläche SO F1 Fremdenverkehr außerhalb der baulichen Struktur der historischen Anlage, jedoch innerhalb des denkmalgeschützten Parks. Insofern müssen die Ferienhäuser verträglich in den Park integriert werden.

Beide Flächen liegen im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung deutlich voneinander abgegrenzt nebeneinander. Dadurch entsteht eine bauliche Kante gegenüber dem Park. Der Park wird dadurch bereits im Maßstab des FNP erkennbar optisch nach Süden verkürzt und kann in seiner gesamten Länge nicht wahrgenommen werden.

Mit der Änderung wird dieser für die Wahrnehmung der Parkanlage unbefriedigende Umstand korrigiert, indem nunmehr Baufläche und Park mit einander verzahnt werden. Dies entspricht der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung bereits dargestellten „Einbeziehung des ehemaligen Gutsparks und dessen landschaftsgärtnerische Gestaltung“.

In Absprache mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege MV wurde der Erhalt einer Sichtachse in den Park hinein sowie aus dem Park heraus vereinbart. Mit den neuen Flächenschnitten werden zu Gunsten der Sichtachse Bauflächen zurückgenommen, die in Absprache mit dem Landesamt nunmehr nördlich in Richtung Park an die ausgewiesenen Bauflächen anschließen.

2.2) Weitere Änderungsinhalte

Weitere Änderungsinhalte sind mit der 2. vereinf. Änderung des FNP in der Fassung der Neubekanntmachung nicht verbunden.

2.3) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich bei der Gutsanlage, bedingt durch den Denkmalstatus, um einen bedeutsamen, lokal einzigartigen Planungsgegenstand handelt.

2.4) Wald

Im Geltungsbereich der Änderung bestehen zwar keine Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V. Für die Umsetzung der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist u.U. die Umwandlung von Waldfläche zugunsten der Herstellung des Waldabstandes von 30 m zu den Gebäuden bzw. der Grundstücksflächen erforderlich.

2.5) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung der geänderten Bauflächen ist über die bereits ausgewiesenen Flächen gesichert. Die tatsächliche Lage wird in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

2.6) Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung ist mit der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit Bauanträgen zu regeln.

2.7) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Änderungsbereich:

Nutzung	bestehende Flächengröße	Potenzialfläche
SO F1 Fremdenverkehr	ca. 0,18 ha	ca. 0,46 ha
Grünfläche	ca. 0,46 ha	ca. 0,18 ha
Gesamtgebiet	ca. 0,64 ha	ca.+ 0,64 ha

Die Bauflächenausweisung nimmt mit der Flächennutzungsplanänderung um ca. 0,28 ha zu. Erforderliche Ausgleichs sind gegebenenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans darzulegen.

3) Auswirkungen

3.1) Zusammenfassung abwägungsrelevante Belange

Vor dem Hintergrund des geringen Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange des Denkmalschutzes: Angesichts der Bedeutung der historischen großen Parkanlage mit umfangreich erhaltenen Ausstattungselementen sind die Belange der Denkmalpflege von zentraler Bedeutung. Nach § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen und zu erhalten. Dabei ist eine Nutzung anzustreben und abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. Mit der Sicherung einer wirtschaftlichen Nutzung für die Gesamtanlage wird der Erhalt des Denkmals ermöglicht. Die touristische Nutzung sichert darüber hinaus eine öffentliche Zugänglichkeit für die gesamte Anlage (vgl. § 18 DSchG M-V).

- Die Belange von Natur und Umwelt: Im Plangebiet besteht ein wertvoller Naturbestand, der sich in den Jahrzehnten des Brachliegens der Fläche ungestört entwickeln konnte. Eingriffe sind jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplans zu kompensieren.

Der langjährige Nutzungsausfall hat eine Besiedelung des Plangebiets durch geschützte Arten ermöglicht; eine artenschutzrechtkonforme Umsetzung im Sinne § 44 BNatSchG ist im Bebauungsplanverfahren (Parallelverfahren) sicherzustellen. Hierzu erfolgte im Parallelverfahren bereits eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme inkl. Artenschutzfachbeitrag.

- Die Belange von Wald: Im Geltungsbereich der Änderung bestehen zwar keine Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V. Für die Umsetzung der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist u.U. die Umwandlung von Waldfläche zugunsten der Herstellung des Waldabstandes von 30 m zu den Gebäuden bzw. der Grundstücksflächen erforderlich. Die

Darüber hinaus sind die privaten Belange (Baurecht nach § 30 BauGB im Plangebiet und in der Nachbarschaft) in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2) Allgemeine Umweltbetrachtung

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem

Umweltbericht nach § 2a abgesehen. (§ 13 Abs. 3 BauGB). Für die im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplanänderung liegt ein Umweltbericht vor. Dessen Zusammenfassung wird leicht geändert im Sinne einer nachrichtlichen Darstellung wiedergegeben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich - Wiesenkamp der Stadt Dassow/ OT Pötenitz ändert den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der städtebaulichen Grundkonzeption im Bereich der historischen Gutsanlage. Aspekte des Denkmalschutzes werden sowohl für die Nachnutzung der Gebäude als auch im Umgang mit dem historischen Park berücksichtigt.

Seit einem letzten Sanierungsversuch sind viele Jahre vergangen. So kommt es heute zu einer großflächigen Umnutzung und Überbauung einer Brachfläche des Siedlungsraumes mit überwiegend waldartigem Gehölzbestand. Einen Schwerpunkt der Betrachtungen bildete der Umgang mit dem Waldstatus im Hinblick auf die Erfordernisse der geplanten Nutzungen. Darüber hinaus hat der vorgefundene Biotopkomplex aus alten, ruinösen Gebäuden mit hohem Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel im Zusammenhang mit dem umgebenden, in junge Waldstrukturen eingebetteten Altbaumbestand einen besonderen Artenreichtum hervorgebracht, dem mit zahlreichen Maßnahmen begegnet wird.

Mit der Umsetzung der Änderung des nachgelagerten Bebauungsplans gehen im Vergleich zur vorausgegangenen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans geringere Flächenbeanspruchungen einher. Zudem werden die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt, so dass dem Ort das identitätsstiftende Ensemble aus Gutshaus und Gutshof im Erscheinungsbild zurückgegeben wird. Der Park wird in seiner Grundstruktur wieder hergestellt und der Öffentlichkeit als Erholungs- und Erlebnisraum zur Verfügung stehen.

Die Anlage, Betriebs- und baubedingten Wirkungen werden im Allgemeinen als erheblich betrachtet, da mit der Umsetzung der Planung eine maßgebliche Veränderung des Ist-Zustandes stattfindet. Diese Veränderungen waren bereits in der Ursprungsplanung gegeben. Betriebsbedingte Auswirkungen werden sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verringern, da die bisher zusätzlich zur Beherbergungskapazität vorgesehenen Großveranstaltungen (Reittourniere) entfallen.

Der Bebauungsplan ist bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als voraussichtlich umweltverträglich einzustufen. Die Umweltverträglichkeit ist an die Umsetzung von Vermeidungs- sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen geknüpft. Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich wird in Form von Einzelbaum- und Alleebaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend auf den flächigen Maßnahmen erbracht. Zusätzlich werden umfangreiche forstliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es wurden forstliche Kompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland gewählt, welche naturschutzfachliche Aspekte in der Aufforstungskonzeption berücksichtigen. Diese Maßnahmen werden anteilig als Ersatzmaßnahme zum Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation angerechnet.

Der Artenschutzfachbeitrag zeigt im Ergebnis umfassender Kartierarbeiten ein hohes Erfordernis artenschutzfachlicher Maßnahmen auf. Für die Artengruppen der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Brutvögel werden Maßnahmen im Plangebiet sowie dessen Umgebung angeboten. Die Kompensationsmaßnahmen für forstliche und naturschutzfachliche Eingriffe werden jeweils derart gestaltet, dass die entstehende Habitatqualität auf die artenschutzfachlichen Erfordernisse der bei Umsetzung der Planung betroffenen Artengruppen abzielt.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden nicht beeinträchtigt.

Tabelle 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral	-	-
Pflanzen und Tiere	negativ	••	•
Fläche	neutral	-	-
Boden	negativ	••	•
Wasser	nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral	-	-
Landschaft	positiv	-	-
Kultur- und Sachgüter	positiv	-	-
Wechselwirkungen		-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Stadt Dassow, 14.12.2023