



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
18439 Stralsund, Fährstraße 7  
Tel. 03831 3093636  
info@gruenblau-  
landschaftsarchitektur.de

Stadt Dassow

**6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2  
für die Ortslage Pötenitz  
"Schlossbereich – Wiesenkamp/Strandweg"**

Natura 2000 – Vorprüfung

VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See

Auftraggeber/ Bauherr:

Entwicklungsgesellschaft Ostsee-  
blick mbH  
Stadtdeich 7  
20097 Hamburg

**Natura 2000 – Vorprüfung**  
**Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung**  
**unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV**

**1 Allgemeine Gebiete**

1.1 Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
EU-Vogelschutzgebiet (VSG)	ca. 240 m	Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See	DE 2031-471
FFH-Gebiet (GGB)	-	-	-
1.2 Bezeichnung des Vorhabens	6. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Schlossbereich – Wiesenkamp/ Strandweg"		
1.3 Beschreibung des Vorhabens	<p><u>Allgemeines und Anlass</u></p> <p>Im Ortsteil Pötenitz in der Stadt Dassow, Landkreis Nordwestmecklenburg, soll westlich der denkmalgeschützten Gutsanlage «Schloss Pötenitz» eine kleine Ferienhaussiedlung errichtet werden. Als Grundlage des Vorhabens dient der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 «Schlossbereich – Wiesenkamp». Dieser sah innerhalb dieses Teilbereichs des B-Plans unter anderem die Errichtung einer Tennishalle mit umliegenden Parkplätzen und westlich angrenzenden Flächen für das Parken bei Großveranstaltungen vor. Ein angestrebtes 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans, welches bereits auf die Anlage einer Ferienhaussiedlung abzielte, wurde nicht zu Ende geführt.</p> <p>Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans soll wieder die Errichtung einer Ferienhaussiedlung verfolgt werden. Die Planung erfolgt losgelöst vom größeren Bauvorhaben im Bereich der alten Gutsanlage «Schloss Pötenitz» (5. Änderung BP 2), welches parallel umgesetzt wird bzw. umgesetzt werden soll.</p> <p>Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 «Schlossbereich – Wiesenkamp/ Strandweg» der Stadt Dassow befindet sich außerhalb des VSG.</p> <p>Unmittelbare Einflüsse der innerhalb des Änderungsbereiches zulässigen Nutzungen (Beherbergung) auf das Schutzgebiet sowie auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile sind allein aus den Entfernungen zwischen Schutzgebiet und Änderungsbereich sowie den Wirkungsbereichen vorhandener und geplanter Nutzungen nicht erkennbar. Ein parallel zur Verträglichkeitsprüfung erstellter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag konnte keine erheblichen Betroffenheiten von geschützten Vogelarten feststellen. Auf Grund der geplanten Nutzungsänderungen wird dennoch eine Vorprüfung als umsetzungsrelevant erachtet, um potenziell auftretende Beeinträchtigungen und deren Ausmaße ermitteln und beurteilen zu können.</p> <p><u>Vorhaben</u></p> <p>Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 befindet sich im Ortsteil Pötenitz der Stadt Dassow und schließt folgende Flurstücke ein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flurstücke des Strandwegs 15/1, 16 (teilweise), 18, 183 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz</li> <li>– Flurstücke westlich des Strandwegs 16/1, 16/2, 17/1, 17/3, 17/4 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz</li> </ul> <p>Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines kleinteiligen Ferienhausgebiets. Damit verbunden ist die Ertüchtigung des Strandwegs ab</p>		



	<p>Bergstraße als bauliche Maßnahme. Das Areal bildet den Übergang vom Strandweg zur westlich und nördlich umgebenden Landschaft. Südlich schließt sich, außerhalb des Geltungsbereichs, eine vorhandene Bebauung westlich des Strandweges an. PKW-Stellplätze für den Bedarf des Plangebietes werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Im Süden der Anlage werden eine Technikstation und ein Müllsammelplatz eingeordnet.</p> <p>Insgesamt sind 15 Ferienhäuser mit Satteldach sowie einer zulässigen Versiegelung von jeweils ca. 230 m<sup>2</sup> (Grundfläche des Ferienhauses inklusive Zuwegung, Terrasse, Nebenanlagen und 2 Stellplätzen für PKW) vorgesehen. Pro Ferienhaus ist eine Ferienwohnung zulässig. Entsprechend ergibt sich bei einer Belegung von 3 – 4 Personen, eine Bettenanzahl von max. 52. Dies entspricht der Bettenkapazität, die bei der seinerzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der dortigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Plangebiet angenommen worden ist. Die Bettenanzahl für das Plangebiet wird über einen städtebaulichen Vertrag auf maximal 52 Betten beschränkt.</p> <p>Das Areal wird von der Bergstraße aus über den Strandweg erschlossen. In das Plangebiet führt ein Privatweg, welcher als Zufahrt der westlichen und nördlichen Baugrundstücke dient. Drei Grundstücke werden direkt vom Strandweg aus erschlossen. An der Zufahrt zum Strandweg sind eine Technikstation, ein Müllsammelplatz sowie ein Wendehammer für Müllfahrzeuge geplant.</p> <p>Die Gebäude sind als eingeschossige Massivbauten mit einem Obergeschoss und ausgebautem Dach geplant. Sie bestehen aus zwei Gebäudeteilen, die durch einen Verbinder erreicht werden können. Die Terrassen besitzen überwiegend eine Süd-West-Ausrichtung, lediglich einige der nördlichen Grundstücke erhalten eine Nord- bzw. eine Nord-West-Terrasse.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die Straße «Strandweg», die innerhalb der Ortslage an die Bergstraße (Kreisstraße NWM3), welche als örtliche Durchgangsstraße fungiert, anschließt. Im Zuge der Planung soll die Straße «Strandweg» vollständig ertüchtigt und bis zur letzten Grundstückszufahrt auf eine Mindestbreite von 3,00 m und eine Maximalbreite von 5,50 m ausgebaut werden. Dabei wird auf den anteilig zu erhaltenden Baumbestand sowie auf die Straßenführung und angrenzende Bestandsbebauung Rücksicht genommen. Der Medienanschluss erfolgt über die Bestandsleitungen der Ortslage.</p> <p>Aus der Umsetzung des Vorhabens resultieren keine geänderten Wegebeziehungen in das VSG hinein oder an das VSG heran, so dass unmittelbare Beeinträchtigungen der maßgeblichen Gebietsbestandteile und ihrer Lebensraumelemente ausgeschlossen werden können.</p> <p>(s. auch grafische Darstellung der Wirkbereiche in Anlage 1)</p>
--	---

## 2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

- 2.1  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsformularen enthalten  
2.2  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage 1 enthalten

## 3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):

grünblau Landschaftsarchitektur K. Fuß  
Fährstraße 7, 18439 Stralsund  
Tel. 03831 3093636, info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de



		- große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	gestört zu betrachten. Ein erheblicher Verlust an Nahrungsflächen ist nicht ersichtlich.
A667	Weißstorch ( <i>Ciconia ciconia</i> )	BV; - möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) - mit hohen Anteilen an (vorzugsweise frischen bis nassen) Grünlandflächen sowie Kleingewässern und feuchten Senken (Nahrungshabitat) - Gebäude und Vertikalstrukturen in Siedlungsbereichen (Horststandort)	2) Die in Anspruch genommene Grünlandfläche befindet sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und bietet auf Grund ihrer Lage im Gelände keine Senken oder Nassstellen. Ein erheblicher Verlust an Nahrungsflächen ist nicht ersichtlich.
A081	Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	BV; - möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) - mit störungsarmen, weitgehend ungenutzten Röhrriechen mit möglichst hohem Anteil an flach überstauten Wasserlöhrriechen und geringem Druck durch Bodenprädatoren (auch an Kleingewässern) - mit ausgedehnten Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Grünland) als Nahrungshabitat	1)
A038	Singschwan ( <i>Cygnus cygnus</i> )	RV; - störungsarme Flachwasserbereiche von Seen und Boddern (Schlafgewässer) - große unzerschnittene und möglichst störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen als Nahrungshabitat	2) Die in Anspruch genommene Grünlandfläche befindet sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und ist daher als gestört zu betrachten. Ein erheblicher Verlust an Nahrungsflächen ist nicht ersichtlich.
A238	Mittelspecht ( <i>Dendrocopos medius</i> )	BV; - grobborkige Bäume, v.a. in (Buchen-) Urwäldern, Eichenwäldern, Erlenbruchgebiete in Flusstal-Waldgesellschaften, in artenreichen Laubmischwäldern mit lückigem Bestand, stark vereinzelt in Parks und Villenvierteln oder Flächen mit extensivem Obstbau	1)
A338	Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	BV; - strukturreiche Hecken, Waldmäntel, Strauchgruppen	1)

		<p>oder dornige Einzelsträucher mit angrenzenden als Nahrungshabitat dienenden Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren oder ähnlichen Flächen (ersatzweise Säume)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter</li> <li>- strukturreiche Verlandungsbereiche von Gewässern mit Gebüsch und halboffene Moore</li> </ul>	
A654	Gänsesäger ( <i>Mergus merganser</i> )	<p>BV, RV;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- störungsarme Abschnitte des Greifswalder Boddens (z. B. Schoritzer Wiek, Insel Vilm) mit hoher Sichttiefe und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze)</li> <li>- fischreiche Gewässer des Boddens, der Wieken und des Strelasundes und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (in Bezug auf Stellnetze)</li> <li>- nahe gelegene Altbaumgruppen oder Altbäume mit Großhöhlenangebot (einschließlich Kopfweiden, Pappeln) als Nisthabitat</li> </ul>	<p>2) Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) zum Vorhaben ergab eine mögliche Betroffenheit der Art. Mögliche Brutplätze des Gänsesägers liegen außerhalb des Vorhabengebiets. Durch Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung vermieden werden.</p>
A073	Schwarzmilan ( <i>Milvus migrans</i> )	<p>BV;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen)</li> <li>- mit Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich sowie einem störungsarmen Horstumfeld, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen (Bruthabitat)</li> <li>- mit hohen Grünlandanteilen und/oder fischreichen Gewässern als Nahrungshabitat</li> </ul>	<p>2) Die in Anspruch genommene Grünlandfläche befindet sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und sind daher als gestört zu betrachten. Ein erheblicher Verlust an Nahrungsflächen ist nicht ersichtlich.</p>
A074	Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )	<p>BV, RV;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen)</li> <li>- mit Laubwäldern und Laub-Nadel-Mischwäldern mit Altbeständen und Altbäumen insbesondere im Waldrandbereich sowie einem störungsarmen Horstumfeld, ersatzweise auch Feldgehölze und Baumreihen (Bruthabitat)</li> <li>- mit hohen Grünlandanteilen sowie möglichst hoher Strukturdichte (Nahrungshabitat)</li> </ul>	<p>2) Die in Anspruch genommene Grünlandfläche befindet sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang und sind daher als gestört zu betrachten. Ein erheblicher Verlust an Nahrungsflächen ist nicht ersichtlich.</p>



A072	Wespenbussard ( <i>Pernis apivorus</i> )	BV möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windkraftanlagen) - mit möglichst großflächigen und störungsarmen Waldgebieten (vorzugsweise Laub- oder Laub-Nadel-Mischwälder) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat und - mit Offenbereichen mit hoher Strukturdichte (insbesondere Trocken und Magerrasen, Heiden, Feucht und Nassgrünland, Säume, Gras oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen nahe des Brutwaldes)	1)
A307	Sperbergrasmücke ( <i>Sylvia nisoria</i> )	BV; - Hecken, Gebüsche und Waldränder mit einer bodennahen Schicht aus dichten, dornigen Sträuchern und angrenzenden offenen Flächen (vorzugsweise Feucht- und Nassgrünland, Trockenrasen, Hochstaudenfluren, Gras- oder Staudenfluren oder ähnliche Flächen)	1)

\* Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen sind mit einem Sternchen gekennzeichnet.

1) = Lebensraum wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

2) = Lebensraum wird durch das Vorhaben geringfügig beeinträchtigt [Erläuterung]

3) = Lebensraum wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt, [Erläuterung]

weitere Ausführungen: siehe Anlage

## 6. Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten*)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
<b>6.1</b>	<b>anlagebedingt</b>			
6.1.1	Flächenverlust (Versiegelung)	-	-	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	-	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	-	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	Auf Grund der flächigen Baumaßnahmen sind geringfügigste Änderungen des unmittelbar lokalen (Grund-)Wasserregimes nicht vollständig auszuschließen. Eine großräumige	

			Betroffenheit der Umgebung sowie des VSG ist auf Grund der trennenden Wirkung durch Siedlungs-, Verkehrs- und Ackerflächen nicht zu erwarten. Insbesondere sind keine Auswirkungen auf das VSG absehbar.
6.1.6	optische Wirkungen		Die Errichtung zusätzlicher Gebäude verändert das Landschaftsbild und wirkt sich somit auch potenziell auf die Wahrnehmung des Areals durch geschützte Vogelarten aus. Auf Grund der bestehenden, trennenden, Siedlungsstruktur und der vorgesehenen, niedrigen Bauweisen sind erhebliche Auswirkungen auf die Avifauna auszuschließen.
6.1.7	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas		Im unmittelbaren Bereich der neuversiegelten Flächen und neu zu errichtenden Gebäude sind geringfügige Auswirkungen im Bereich des Mikroklimas nicht auszuschließen (z.B. temporäre Erhitzung im Sommer, lokale Konzentration der Wärmestrahlung, verringerte Wasserverfügbarkeit). Diese sind jedoch in Anbetracht der Bestandsnutzung und der geringen Auswirkungen als unerheblich zu betrachten. Beeinträchtigungen des Meso- und Makroklimas mit Wirkungen in das Schutzgebiet hinein sind nicht absehbar.
<b>6.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>		
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	Durch den An- und Abreiseverkehr innerhalb des Ferienhausgebiets kommt es zu einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen in Relation zum Ist-Zustand. In Anbetracht des angrenzenden Siedlungsbestandes und der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, ist die potenzielle Zunahme stofflicher Emissionen durch einen erhöhten Straßenverkehr zu vernachlässigen. Weitere stoffliche Emissionen werden denen der Umgebungsnutzungen entsprechen und sind somit ebenso zu vernachlässigen.
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Mit dem Ziel einer touristischen Inzunahme des Areals sind akustische Veränderungen für das Vorhabengebiet selbst und die nähere Umgebung nicht auszuschließen. Durch die Entfernung zum Vorhabengebiet und die abschirmende Wirkung des südlich angrenzenden Siedlungsbereichs der Ortslage können betriebsbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna innerhalb des VSG ausgeschlossen werden.
6.2.3	optische Wirkungen	-	Die zukünftig betriebsbedingt entstehenden, optischen Wirkungen begrenzen sich auf vermehrte Bewegungen innerhalb des Plangebietes

			(Menschen, Fahrzeuge). In Anbetracht der zwischen dem Vorhabengebiet und dem Schutzgebiet liegenden Verkehrs- und Siedlungsstrukturen ist von keiner allgemeinen Veränderung oder Verstärkung der optischen Beeinflussung der Avifauna des Schutzgebietes auszugehen.
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-
6.2.5	Gewässerausbau	-	-
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung, Kollision	-	-
<b>6.3</b>	<b>baubedingt</b>		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Bastraßen, Lagerplätze etc.)	-	Die Umsetzung des Vorhabens begleitend werden keine Schutzgebietsflächen in Anspruch genommen.
6.3.2	Emissionen	-	Während der Umsetzung des Bauvorhabens kann es zu geringfügig erhöhten Emissionen im Rahmen des allgemeinen Baubetriebes kommen. Diese sind – Anbetracht der siedlungsnahen Lage und des bestehenden Straßenverkehrs – zu vernachlässigen.
6.3.3	akustische Wirkungen	-	<p>Während der Umsetzung des Bauvorhabens kommt es zu einer temporär und lokal mäßig erhöhten Abgabe akustischer Signale (durch Baufahrzeuge und Menschen), welche vor allem bei störungssensiblen Arten zu einem verstärkten Fluchtverhalten führen könnten.</p> <p>Durch die siedlungsnahen Lage des Vorhabengebiets und den dort herrschenden Straßenverkehr besteht gegenüber dem VSG ein allgemeiner Geräuschpegel. Störungsempfindliche Arten sind dahingehend nicht zu erwarten, da für sie bereits eine Beeinträchtigung durch den Siedlungsraum vorliegt. Die baubedingten, akustischen Wirkungen sind auf Grund der Distanz zum Schutzgebiet und der zwischen dem Vorhabengebiet und dem Schutzgebiet liegenden Siedlungsbestandteile zu vernachlässigen.</p>
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-
6.3.5	Veränderungen des (Grund-)Wasserregimes		<p>Baubedingte Änderungen des örtlichen (Grund-)Wasserregimes (Grundwasserabsenkungen, Wasserhaltungen etc.) sind nicht absehbar.</p> <p>Eine eventuelle Betroffenheit des</p>

			Grundwasserregimes der Umgebung sowie innerhalb des VSG sind nicht zu erwarten.	
--	--	--	---	--

\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

**7. Summationswirkung**

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele des untersuchten Natura 2000-Gebietes erheblich beeinträchtigt werden?

ja       weitere Ausführungen: siehe Anlage

	Welcher Lebensraumtyp/ welche Art ist betroffen?	Mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?	Welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1	-	-	-	
7.2	-	-	-	
7.3	-	-	-	

Sofern durch das Vorhaben über die Grenzen des untersuchten Natura 2000-Gebietes Lebensraumtypen oder Arten in anderen Natura 2000-Gebieten betroffen sind, so ist die jeweilige Gebietsnummer bitte auf einem separaten Blatt mit anzugeben.

nein, nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Summationswirkungen erkennbar

**8. Anmerkungen**

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

weitere Ausführungen: siehe Anlage

Stralsund, den 20.12.2023



