

Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gutshaus Neuendorf“

Auftraggeber:

ProjektentwicklungsGmbH
Gut Neuendorf
Geschäftsführerin Martina Piatkowski

Geinitzstr. 5 C
01217 Dresden

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Architekt Lutz Hecke

Stand 05.02.2025

Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Nr.11 „Gutshaus Neuendorf“ soll das Gebiet rund um das ehemalige Gutshaus (südlich der Saaler Straße und östlich der Parkstraße) in der Gemeinde Saal (Mecklenburg-Vorpommern) entwickelt werden.

Vorgesehen sind die Sanierung, Rekonstruktion und Neubau auf Gut Neuendorf zur Herstellung einer Ortsmitte in Anlehnung an den Ortskern nach historischem Vorbild. Dem inbegriffen sind Zufahrtsstraßen und Wege.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu bewerten, welche Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Umweltverträglichkeit des B-Planes erforderlich sind. Der B-Plan ist als Ortsverdichtung notwendig, um einen Ortskern sichtbar zu machen und das alte Gutshaus sowie den historisch wertvollen, in höchstem Maße schutzwürdigen Gutspark wieder einer Nutzung zuzuführen. Um den weiteren Zerfall der historischen Anlage nunmehr zu stoppen, müssen sich alle Beteiligten und Instanzen ihrer Verantwortung bewusst sein.

Überblick über den Untersuchungsraum

Das zu bebauende Gebiet ist seit Jahrzehnten eine ständig kurz gemähte Wiese. Bestehende Bäume sind im B-Plan erfasst und bleiben unberührt. Die zwei künstlich angelegten Teiche werden nicht angetastet. Der Gutspark wird weiterhin erhalten. Hierzu wurde der Artenschutz in einem gesonderten Gutachten bewertet.

Erfassen und Bewerten der Biotoptypen

Die kurz gemähte Wiese hat einen geringen Biotopwert. Da der Rasen ständig kurzgehalten wurde und wird, ist keine wertvolle Flora vorhanden.

Der Biotopwert der künstlich angelegten Teiche wird berücksichtigt, indem die Teiche auch während der Bauzeit hinsichtlich Flora und Fauna geschützt bleiben.

Der Gutspark hat einen hohen Biotopwert. Die historisch wertvolle Bepflanzung bleibt erhalten und wird weiterhin gepflegt.

	Kompensationspunkte	Fläche [m ²]	Gesamtwert Umweltpunkte
Ständig gemähte Rasenfläche	5	24.069	120.345
Historischer Gutspark	16	32.421	518.736
Teiche naturbelassen	22	759	12.738
			651.819

Die vorhandenen Biotoppunkte vor der Realisierung des B-Planes sind 651.819.

Ausgleichmaßnahmen

Da die kurz gemähte Wiese im Rahmen der Bebauung teilweise versiegelt wird, müssen Ausgleichmaßnahmen erfolgen:

In der Bundeskompensationsverordnung werden den einzelnen Biotoptypen 0 bis 24 Biotopwertpunkte zugeordnet, wobei die Bewertung auf den Bewertungsmaßstäben des § 1 BNatSchG basiert.

Folgende Naturschutzpunkte werden nach dem B-Plan angerechnet:

	Kompensationspunkte	Fläche [m ²]	Gesamtwert Umweltpunkte
Rasenfläche	5	12.885	64.425
Gutspark	16	32.421	518.736
Teiche	22	759	12.738
Anwohnerstraße	0	1.707	0
Fußwege	3	1.150	5.121
Parkplätze	2	2.368	4.736
Terrassen	3	891	2.673
Ausgleichsmaßnahme: parkähnlich neue Grünanlage zwischen den Ferienwohnungen	12	3.620	43.440
			651.869

Die Versiegelung durch Häuser, Straße, Wege, Terrassen und Parkplätze führt zu einer Reduzierung von ca. 43.400 Umweltpunkten. Durch zusätzliches Anpflanzen einheimischer Pflanzen, Stauden und Bäume zur weiteren Begrünung der Gärten/ parkähnlichen Grünflächen der Bebauungen werden diese weggefallenen Umweltpunkte durch 3.620m² Nachbegrünung kompensiert.

Folgende Gehölze dürfen gepflanzt werden:

Gehölze 1. und 2. Ordnung:

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Sandbirke, Moorbirke, Hainbuche und Rotbuche, Schwarzpappel, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Salweide, Bruchweide, Eberesche, Speierling, Elsbeere, Eibe, Winterlinde, Sommerlinde, Flatterulme

Stauden und Sträucher:

Aster, Fetthenne, Fingerhut, Glockenblume, Goldrute, Hundskamille, Johanniskraut, Königskerze, Kornblume, Lichtnelke, Malve, Mohn, Nelke, Ochsenzunge, Rainfarn, Scharfgarbe, Salbei, Schwarzkümmel, Storchschnabel, Vogelmiere, Felsenbirne, Ginster, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Rosen, Sanddorn, Schlehe, Strauchwicke, Weide, Weißdorn, Zwergmispel, Buchsbaum, Eibe, Liguster, Stechpalme, Wachholder.

Nach Realisierung des B-Planes sollen Wohnungen und Ferienwohnungen entstehen, die in einem schön angelegten grünen Park Lust auf Erholung wecken. Außer den sachlichen Biotoppunkten ist die Realisierung des B-Planes eine Aufwertung nicht nur unter Umweltgesichtspunkten, sondern auch eine Wiederherstellung des verlorenen Ortskernes

und eine Aufwertung des gesamten Ortsbildes sowie eine weitere Einnahmequelle für die Gemeinde.