

## **Satzung der Gemeinde Satow**

über den

### **Bebauungsplan Nr. 21**

### **"Gerdshagen"**

umfassend die Ortslage von Gerdshagen südwestlich des Gutsparks

### **Begründung**

Satzungsbeschluss

29.10.2015

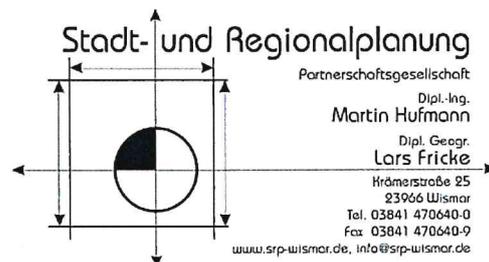
Teil 1 Begründung

Inhalt

1	Einleitung.....	2
1.1	Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
1.2	Bisheriges Planverfahren .....	3
1.3	Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen .....	4
1.4	Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	5
2	Planungskonzept .....	6
2.1	Ausgangssituation .....	6
2.2	Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	8
2.3	Denkmalschutz.....	11
2.4	Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
3	Verkehrerschließung .....	13
4	Flächenbilanz .....	14
5	Ver- und Entsorgung.....	14
5.1	Trink- und Löschwasserversorgungswasserversorgung.....	14
5.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	14
5.3	Energieversorgung und Telekommunikation.....	15
5.4	Abfallentsorgung und Altlasten .....	15
6	Immissionsschutz.....	15
7	Eigentumsverhältnisse und Planungskosten .....	16
8	Sonstiges .....	16

Teil 2 Umweltbericht - separat

Planverfasser:



## Teil 1 - Begründung

### 1 Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Satow beabsichtigt, die künftige bauliche Entwicklung der Ortsteile zu steuern und einen Entwicklungsspielraum für diese Ortsteile im Rahmen des Eigenbedarfs zu gewährleisten. Dazu findet derzeit die Flächennutzungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet statt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 bietet sich die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung von derzeitigen kleineren Außenbereichsflächen sowie eine moderate Nachverdichtung durch Lückenbebauung und Umnutzungen zu steuern. Die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortslage konnte bisher aufgrund der unklaren baurechtlichen Situation nicht gedeckt werden. Bei Neu- und Umbauten sowie baulichen Erweiterungen konnte teilweise keine befriedigende gestalterische Integration in das Ortsbild erreicht werden.

Auslöser für die Aufstellung von Bebauungsplänen, zunächst für die im westlichen Teil des Gemeindegebietes gelegenen Ortsteile, ist auch die geplante Aufstellung des Landschaftsschutzgebietes „Mulsower Land“. Um Nutzungskonflikten zwischen LSG und genutzten Flächen der Ortslagen vorzubeugen, ist eine Festlegung der vorhandenen und der für eine weitere bauliche Entwicklung geeigneten Flächen sinnvoll. Dabei sollen auch z.B. genutzte Gartenflächen als Grünflächen mit einbezogen und so gegenüber dem LSG definiert werden. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll aus dem zukünftigen Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird darüber hinaus den vorhandenen, historischen gewachsenen, Bauungs- und Grünstrukturen Rechnung getragen, die auch denkmalpflegerisch bedeutsam sind. Die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung dieser Strukturen dienen der Etablierung der Ortslage als einen anspruchsvollen Wohnstandort sowie des Aufbaus eines ortsverträglichen und kleinteiligen Fremdenverkehrs. Diese Zielsetzung wird auch durch differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung von Gebäuden unterstützt.

Die wesentlichen Planungsziele der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 sind daher:

- Erhalt und Pflege des Ortsbildes und der vorhandenen Grünstrukturen,
- Steuerung der Siedlungsentwicklung in den Ortsrandbereichen,
- Steuerung der noch in einem geringen Umfange vorhandenen Potentiale zur Lückenbebauung und Arrondierung,
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen,
- Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum zukünftigen LSG "Mulsower Land",
- Berücksichtigung der im westlichen und östlichen Bereich an die Ortslage angrenzenden Schutzgebiete.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat in ihrer Sitzung am 28.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gerdshagen" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

## **1.2 Bisheriges Planverfahren**

Am 28.05.2009 wurde von der Gemeindevertretung ebenfalls der Beschluss über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Gemeinde Satow gefasst. Diese sollte der Bebauungsplanung vorangestellt werden. Nach einer intensiven Bestandsaufnahme der vorliegenden Planungen der sechs ehemals selbständigen Gemeinden sowie der aktuellen Entwicklungsabsichten wurde 2011 ein erster Vorentwurf vorgelegt, der für alle 27 Ortsteile Entwicklungsvorschläge enthielt. Diese sind in allen Ortsteilververtretungen vorgestellt und diskutiert worden. Die Arbeits- und Beratungsergebnisse sind darauf hin in den Vorentwurf vom Juni 2012 eingeflossen, der nach Beschluss durch die Gemeindevertretung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung offengelegt wurde. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis dieser Beteiligung wurden die Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Gerdshagen bzgl. der dargestellten Wohnbauflächenentwicklung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock und durch den Landkreis Rostock für einzelne Flächen sehr kritisch bis ablehnend beurteilt. Es wurde angeführt, dass sich die Entwicklung in der Gemeinde Satow gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung auf den Hauptort konzentrieren soll. Den Ortsteilen wird danach keine nennenswerte weitere Flächenentwicklung zugestanden. Darüber hinaus wurden zwei Flächen auch aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt, da sie Nahrungsflächen für den Weißstorch darstellen. Vor diesem Hintergrund wurden die Entwicklungsziele für alle Ortsteile der Gemeinde, und so auch für Gerdshagen, nochmals überprüft und in den Ortsteilververtretungen diskutiert. Als Ergebnis dieses Prozesses wurden die dargestellten Bauflächen erheblich reduziert.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde am 15.05.2014 durch die Gemeindevertretung gebilligt. Zwischen dem 16.06.2014 und dem 18.07.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen, insbesondere des Amtes für Raumordnung und des Landkreises, mussten im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen werden:

Es wurde festgestellt, dass insgesamt noch zu viele zusätzliche Wohneinheiten in der Ortslage Gerdshagen ausgewiesen sind. Gegen die Ausweisung von Wohnbau- land im südwestlichen Bereich der Ortslage (ehemals Baufelder B und C) wurden darüber hinaus erhebliche naturschutzrechtliche Bedenken geäußert. Zu den Bedenken der Landesplanung zur Siedlungsflächenentwicklung in der Gemeinde Satow auch bezüglich des Flächennutzungsplanes und anderer Bebauungspläne wurden im vergangenen Jahr eine Reihe von Abstimmungsgesprächen geführt. Die geäußerten Bedenken sind im späteren Abwägungsprozess kaum zu überwinden. Die angesprochene Fläche im südwestlichen Bereich der Ortslage ist daher nicht mehr Bestandteil des Entwurfs. Damit entfallen ca. 5-6 Wohneinheiten.

Weitere Bedenken, die zu Änderungen des Planes geführt haben, wurden durch die Denkmalschutzbehörden und durch das zuständige Forstamt geäußert. Aufgrund der Stellungnahmen wurden einzelne Baugrenzen geringfügig verändert. Lediglich im Bereich der ehemaligen Gutsanlage wurde eine größere Änderung vorgenommen,

indem das Baufeld auf der Fläche des ehemaligen Pferdestalls enger gefasst und geteilt wird. Es ist nunmehr zusätzlich ein kleinerer Baukörper parallel zur Straße "Am Buschlingsberg" zulässig. Darüber hinaus wird ein Teil des Gutsparks als Wald dargestellt sowie einzelne Anpassungen vorgenommen (z.B. Denkmalbereich, Biotopflächen, aktueller Katasterbestand).

Mit den o.g. Änderungen wurde zwischen dem 03.08.2015 und dem 04.09.2015 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Obwohl im Rahmen der Entwurfserarbeitung schon eine umfangreiche Reduzierung der Wohneinheiten vorgenommen wurde, werden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Ausweisung einer Fläche im westlichen Ortsrandbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA 4) sowie die Zulässigkeit von Wohnungen in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten SO 2 abgelehnt, da sie den Zielen der Raumordnung widersprechen. Die Ziele kann die Gemeinde nicht abwägen, so dass das Allgemeine Wohngebiet WA 4 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen und im Sondergebiet SO 2 die Wohnnutzung ausgeschlossen werden musste.

Weiterhin wurden geringfügige Anpassungen der Baugrenzen an die Waldabstandsflächen vorgenommen. Die Abstandsflächen wurden nachrichtlich in den Plan übernommen. Darüber hinaus wurden im Wesentlichen noch die Naturdenkmale nachrichtlich übernommen sowie kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.

### **1.3 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen**

Das Dorf Gerdshagen liegt nördlich von Radegast, westlich von Satow und westlich der Landesstraße 11. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 21 folgt im Wesentlichen den Flurstücksgrenzen und den realen Nutzungen entlang der Siedlungsränder, die meist unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Da der Gutspark eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und das Gutsensemble hat, wird dieser in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung der Siedlungsbereiche an der Landesstraße wurde nach den o.g. Behördenabstimmungen im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans verworfen. Es wurde festgestellt, dass dieser Bereich durch die Landesstraße sowie durch Grünstrukturen von der Ortslage getrennt ist, einen derzeitigen Außenbereich darstellt und eine Begrenzung der Baulandentwicklung vorgenommen werden muss. Diese soll vorrangig auf den Hauptort konzentriert werden.

In den Ortsausgangsbereichen der Dorfstraßen markiert jeweils der Siedlungsrand bzw. das letzte bebaute Grundstück die Grenze des Geltungsbereichs. Am Storchweg erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur Begegnungsstätte.

Im Bereich der Siedlungsränder grenzen EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete an die Ortslage an. Diese sind kartografisch nicht parzellenscharf dargestellt. Der Geltungsbereich berücksichtigt diese Grenzen dennoch weitgehend. In Einzelfällen zeichnet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch die vorhandenen Nutzungs- und Flurstücksgrenzen nach, so dass es zu Überschneidungen kommen kann. Die größte Abweichung erfolgt im nordöstlichen Bereich, in dem die Abgrenzung des FFH-Gebiets große Teile der vorhandenen, gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen mit einbezieht. Auch hier folgt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den realen Nutzungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Grundlagen des Plans sind die Topographische Karte Maßstab 1:10000 (Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern), ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Gemarkung Gerdshagen, Flur 1 (Gemeinde Satow, Stand 23.12.2014) sowie eigene Erhebungen. Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Die Lagerichtigkeit ist daher ungenauer als aufgrund einer Vermessung. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

#### **1.4 Flächennutzungsplanung und Raumordnung**

Am 28.05.2009 hat die Gemeindevertretung Satow einen Beschluss über die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet gefasst. Im Rahmen der Grundlagenermittlung und Konzeptaufstellung wurden für alle Ortsteile Entwicklungsvorschläge erarbeitet und in den Ortsteilvertretungen diskutiert. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21 folgt im Wesentlichen den Ergebnissen und Anforderungen aus dem bisherigen Verfahren zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. Im weiteren Verfahren werden die Planungen parallel weiterverfolgt und aufeinander abgestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bestandteil des Entwurfs des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die konkreten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gemeindegebiet Satow sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR) vom August 2011 verankert.

Die Gemeinde Satow wird im RREP als Grundzentrum eingestuft, das eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten soll. Auf das Grundzentrum und den Gemeindehauptort Satow sollen sich möglichst viele zentralörtliche Funktionen und die Siedlungsentwicklung, auch über den Eigenbedarf hinaus, konzentrieren.

Wie Eingangs schon dargestellt, wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf, durch den rd. 11 zusätzliche Wohneinheiten in der Ortslage geschaffen werden sollten, nach wie vor erhebliche Bedenken zu dieser Kapazität geäußert. Durch die Herausnahme der umfangreichsten Flächenausweisung im südwestlichen Bereich der Ortslage aus dem Geltungsbereich hat die Gemeinde die Anzahl der zusätzlich möglichen Wohneinheiten nochmals erheblich reduziert. Eine weitere Reduzierung um ein Grundstück musste nach der Behördenbeteiligung zum Entwurf erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 orientiert sich aufgrund dieser Vorgaben und der o.g. Behördenabstimmungen nunmehr weitgehend an dem Bestand. Noch vorhandene Baulücken sollen für eine Bebauung mobilisiert werden sowie schon baulich genutzte Flächen ggf. einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Somit sind insgesamt nur noch rd. 6 - 7 zusätzliche Wohneinheiten möglich. Entsprechend einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden nunmehr nur noch einzelne Ausbereichsflächen einbezogen.

Für das Planungsgebiet liegt ein Verordnungsentwurf zu dem geplanten Landschaftsschutzgebiet "Mulsower Land" vor. Nach diesem würde der Ort Gerdshagen vollständig im Geltungsbereich des LSG liegen. Die Gemeinde strebt an, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus der zukünftigen Landschaftsschutzgebietsverordnung heraus genommen wird.

## **2 Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Dorf Gerdshagen hat sich in seiner heutigen Struktur aus einem kleinen Gutshaus entwickelt. Gut erhalten sind das Gutshaus und ein saniertes ehemaliges Stallgebäude sowie ein reetgedeckter ehemaliger Landarbeiterkaten im Ortseingangsbereich. Am Storchenweg befindet sich darüber hinaus, als ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Gutes, noch eine große Scheune. Die genannten Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Eine besondere Prägung erhält der ehemalige Gutshof durch einen ringförmigen Graben, der um die "Gutshausinsel" verläuft und Teil der umfassenden Freianlagen ist. Nordöstlich vom Gutshof befindet sich der Gutspark, der durch alten und dichten Baumbestand geprägt ist und ebenfalls als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt. Beidseitig des Zufahrtsweges wurde eine Allee angepflanzt. Auf einem Teil der Fläche der ehemaligen Gutsanlage befinden sich zwei Doppelhäuser, Gärten sowie teilweise ortsbildstörende Schuppen bzw. Nebengebäude. Dieser Bereich, der in der Vergangenheit mit Wirtschaftsgebäuden des Gutes bebaut war, stellt sich städtebaulich undefiniert dar und sollte wieder baulich genutzt werden.

Auch der Bereich zwischen dem Kranichweg und dem Storchenweg gehörte zur ehemaligen Gutsanlage. Erhalten ist hier noch eine sehr große Scheune aus rotem Backstein. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist schon aufgrund seiner Baumasse ortsbildprägend. Ein weiteres Gebäude wurde inzwischen durch ein Wohnhaus ersetzt.



Foto 1: Die große Scheune.



Foto 2: Nordöstlicher Ortseingangsbereich.



Foto 3: Gutshaus mit Freianlagen, Ringgraben und ehem. Pferdestall.



Foto 4: Wohnbebauung an der Straße "Zum Buschlingsberg".

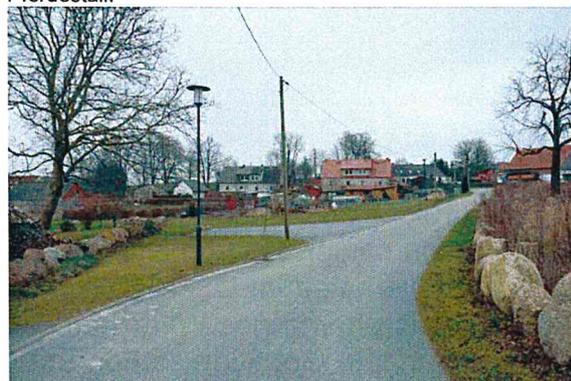


Foto 5: Flächen der ehemaligen Gutsanlage am Kranichweg.



Foto 6: Spielplatz mit Begegnungsstätte.

Die bauliche Entwicklung durch Wohngebäude fand im Wesentlichen entlang der Straße "Zum Buschlingsberg" statt. Es handelt sich dabei überwiegend um ehemalige Landarbeiterkaten, Siedlungshäuser sowie ein Eigenheim aus neuerer Zeit. Im südöstlichen Bereich sind größere Lücken in der Bebauung vorhanden, die teilweise als Acker oder Gartenland genutzt werden. In Richtung Horst befinden sich südlich der vorhandenen Wohnbebauung eine ehemalige Gartenfläche sowie Grünlandflächen.

Weitere Wohngebäude befinden sich am Kranichweg – darunter ein Neubau auf alten Grundmauern. Mit Ausnahme des Neubaus sind die übrigen vorhandenen Gebäude in diesem Bereich noch in einem weitgehend ortstypischen Zustand.

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt viele ehemals typische Gestaltungsmerkmale der Gebäude verloren gegangen. Aufgrund der hohen Anzahl an ehemaligen Doppel- und Dreifachkaten sowie sonstiger Doppelhäuser mit unter-

schiedlichen Teileigentümern ist im Rahmen der durchgeführten Gebäudesanierung oftmals keine einheitliche Gestaltung der Gebäude erreicht worden.

Hinter den Wohngebäuden befinden sich häufig weitere Wirtschafts- bzw. Nebengebäude. In der gesamten Ortslage gibt es auf den meist großen Grundstücken noch eine umfangreiche Gartennutzung - teilweise mit Grünlandflächen und Kleintierhaltung - und den dazu gehörigen Nebenanlagen, Schuppen und Ställen.

Der überwiegende Teil der Ortslage wird durch die Wohnnutzung geprägt. Vorhandene gewerbliche Nutzungen sind nur im Zusammenhang mit Wohngrundstücken vorhanden.

Im Bereich der ehemaligen Gutsanlage sind das Gutshaus und der ehemalige Pferdestall saniert worden. Im Gutshaus befinden sich Wohnungen, Ferienwohnungen sowie Räumlichkeiten, die für verschiedene Anlässe genutzt werden können (Empfänge, Bildungsveranstaltungen, etc.). Im ehemaligen Pferdestall finden Feste und kulturelle Veranstaltungen statt. Insgesamt kann von einem bestehenden Nutzungsschwerpunkt Wohnen, Fremdenverkehr und Kultur ausgegangen werden.

Zur weiteren historischen und naturräumlichen Beschreibung wird auch auf den Umweltbericht verwiesen.

## **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Das städtebauliche Konzept für den Ort sieht vor, überwiegend südlich der Straße "Am Buschlingsberg" sowie in dem westlichen Teil des ehemaligen Gutshofes Baulücken und kleinere Arrondierungsflächen für eine bauliche Nutzung vorzubereiten. Zielsetzung ist eine Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern in ortsangepasster Gestaltung auf großen Grundstücken. Eine Ausnahme bildet eine Einzelfläche im Bereich des ehemaligen Gutshofes. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist die Vermeidung einer Bebauung in zweiter Reihe. Für die bereits bebauten Grundstücke sollen Erweiterungsmöglichkeiten in einem angemessenen Rahmen ermöglicht werden. Eine ortsuntypische Bauweise oder Gestaltung soll vermieden werden.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass durch den Bebauungsplan Nr. 21 abgeschätzte Neubaupotenziale von ca. 6 - 7 Wohneinheiten geschaffen werden können. Die tatsächliche Mobilisierung dieser Baulandpotentiale ist gemeinhin schwer einschätzbar und unterliegt vielfältigen Einflüssen. Die genannten zusätzlichen Wohneinheiten stellen somit ein absolutes Maximum dar.

Im Bereich der Zufahrt zum Gutshaus ragt ein Teil der angrenzenden Ackerfläche an die Straße heran, die zusammen mit der angrenzenden Gartenfläche für eine Lückenbebauung genutzt werden kann. Da das Gelände in Richtung des angrenzenden offenen Landschaftsraumes ansteigt, werden durch die Bebauung keine Sichtbeziehungen zu diesem Bereich gestört.

Entsprechend den bestehenden Grundstücksnutzungen werden im rückwärtigen Teil der Grundstücke einheitlich private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt. Diese sollen ausschließlich gärtnerisch genutzt werden und sind von jeglicher Art der Bebauung freizuhalten. Vorhandene Einzelbäume und Gehölz-

strukturen sollen erhalten werden. Entsprechend dem Bestand und der Zielsetzung der Gemeinde, werden die Flächen entlang der Straße "Zum Buschlingsberg" als Allgemeine Wohngebiete (WA 1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Am Storchenweg befinden sich Flächen, die zwar überwiegend bebaut sind, bei denen aber zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend keine Wohnnutzung zu verzeichnen ist. Es handelt sich um einen Bereich, der umfangreich mit Nebengebäuden bebaut ist sowie um die Fläche mit der ehemaligen Scheune. Es werden für den gesamten Bereich am Storchenweg, um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen auszuschließen, Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Ausbau störender gewerblicher Nutzungen soll vermieden werden.

Ein weiterer Bereich in dem noch ein Bebauungspotenzial besteht, ist der westliche Teil des ehemaligen Gutshofs bis zum Kranichweg. Am Kranichweg soll entsprechend den übrigen Bereichen an den Dorfstraßen eine Wohnbebauung entstehen. Daher wird für diese Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) festgesetzt. Hier lässt sich sinnvoll eine städtebauliche Raumkante ausbilden, die den derzeit diffusen räumlichen Bereich fasst.

Zum Gutshof orientiert, soll durch einen Gebäudekörper die ehemals vorhandene dreiseitige Bebauung zumindest in Ansätzen wieder aufgegriffen werden. Die äußere Gestaltung und das Maß der Bebauung sollen dabei streng an dem bereits sanierten ehemaligen Pferdestall orientiert werden.

Die zulässigen Nutzungen sollen für den Gesamtbereich des ehemaligen Gutshofes differenziert festgesetzt werden. Da die angestrebte Nutzungsmischung sich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, wird ein sonstiges Sondergebiet "Gutsanlage" festgesetzt (§ 11 BauNVO).

Im Gutshaus sind bereits Wohnungen und Ferienwohnungen vorhanden, so dass für das sonstige Sondergebiet SO 1 auch weiterhin Wohnungen zulässig sind.

In dem ehemaligen Pferdestall finden kulturelle Veranstaltungen, Feiern, usw. statt. Die schon bestehenden Nutzungen können insbesondere durch Gastronomie und Fremdenverkehr bzw. Beherbergungsgewerbe ergänzt werden. Gleiches gilt für die möglichen Neubauten westlich und südlich des Pferdestalles. In den genannten Bereichen, für die das sonstige Sondergebiet SO 2 festgesetzt wird, ist eine Wohnnutzung allerdings ausgeschlossen, um die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten gemäß den Zielen der Raumordnung zu begrenzen.

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Schank- und Speisegaststätten in den Baugebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 3 nur ausnahmsweise zulässig. Diese müssen zwar einen Gebietsbezug haben, sind aber nach Ansicht der Gemeinde in ihrer konkreten Ausprägung zu unbestimmt, um eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion generell ausschließen zu können. Von den im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ausgeschlossen. In den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen ist bei diesen Nutzungen grundsätzlich von einer Beeinträchtigung der Wohnfunktion auszugehen.

Für die sich am Storchenweg befindende Scheune werden unter der Gebietsbezeichnung WA 2 besondere Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen der Erhalt und die mögliche Umnutzung zumindest ermöglicht bzw. erleichtert werden. Daher hat die Gemeinde für diese Fläche die zulässigen Nutzungen gegenüber den übrigen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) erweitert. Hier sind die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Bei allen Baumaßnahmen ist zu beachten, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. In dem Baugebieten WA 1 und WA 3 ist maximal ein Geschoss zulässig, in den Baugebieten WA 2, SO 1 und SO 2 sind maximal zwei Geschosse zulässig. Für das Baugebiet SO 2 wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe festgesetzt, da die Gebäudehöhe aus städtebaulichen Gründen auf das Maß des gegenüberliegenden ehemaligen Pferdestalls begrenzt werden soll. Insgesamt sind zwei Geschosse nur in Bereichen zulässig, die schon durch die Bestandssituation entsprechend geprägt sind.

Um auch in Zukunft eine lockere Bebauung in der Ortslage zu gewährleisten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Einzelhäuser sind hier nur in einer Länge von maximal 16 m zulässig. Für Doppelhäuser gilt eine Länge von maximal 20 m, je Doppelhaushälfte maximal 10 m. Zur Erhaltung der ortstypischen traufständigen Bebauungsstruktur wird die Hauptfirstrichtung von baulichen Anlagen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Dimensionierung der Baufenster berücksichtigt bei bestehenden Gebäuden, dass sich in Zukunft aufgrund der oftmals ungünstigen Grundrisse die Notwendigkeit eines Anbaus oder Ausbaus ergibt. Die Maßnahmen sollen im straßenabgewandten Bereich durchgeführt werden. Bei den Grundstücken, die für eine Neubebauung infrage kommen, wurden die Baufelder entsprechend enger gefasst und an die Baufluchten der umgebenden Bebauung angepasst. Eine weitere Begrenzung für den Bestand ergibt sich aus der Tatsache, dass sich im Gutspark und auch außerhalb des Plangebietes nach Auskunft der Forstbehörde Waldflächen befinden, von denen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m einhalten müssen.

Auch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> dient dem Erhalt der ortstypischen Grundstücksstrukturen und der Begrenzung der Bebauungsdichte.

Im Bereich der Dorfstraßen werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Dadurch sollen die für das Ortsbild typischen und wertvollen Grünstrukturen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Baumstandorte wurden im Rahmen von örtlichen Begehungen erhoben und haben somit nicht die Genauigkeit von Vermessungen. Entsprechend sind die konkreten Baumstandorte im Rahmen von Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen vor Ort zu überprüfen und zu berücksichtigen. In erster Linie ist hier die Allee an der Straße "Zum Buschlingsberg" zu nennen, deren ortsbildprägenden, noch vorhandenen Linden und Kastanien, durch eine

Neuanpflanzung ergänzt werden sollen. Dadurch kann der ehemals vorhandene alleeartige Charakter wiederhergestellt werden.

## 2.3 Denkmalschutz

### *Bodendenkmale*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich BD 1 das Bodendenkmal "Befestigter Herrnsitz Gerdshagen". Vor Beginn jeglicher, nur im Rahmen der sinnvollen Nutzung des Gutshauses zulässiger, Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

### *Baudenkmale*

Die ehemalige Gutsanlage ist in der Denkmalliste des Landkreises Rostock als Denkmal mit der Bezeichnung "Gutsanlage mit Gutshaus, Scheune, Pferdestall, Park" geführt. Dieser Bereich ist als "Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt" nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Alle Veränderungen an einer baulichen Anlage bzw. in den Freiflächen innerhalb des dargestellten Bereichs bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 durch die zuständige Behörde.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzeldenkmale in der Denkmalliste. Auch hier bedürfen Veränderungen einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde (s.o.). Die Einzeldenkmale werden nachrichtlich im Plan dargestellt.

Adresse	Bezeichnung	Nummer
Zum Buschlingsberg 1 & 3	Doppelkaten	5002
Zum Buschlingsberg	Gutsanlage mit	5001
Zum Buschlingsberg 2	Gutshaus	5001a
Kranichweg 3	Scheune	
Zum Buschlingsberg	Pferdestall	5001b
Zum Buschlingsberg	Park	5001c

## 2.4 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ein Einfügen in die vorhandene dörfliche Situation gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer möglichst hochwertigen Bebauung in Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der festgesetzten Nutzung zu sehr einzuschränken. In dem gekennzeichneten Denkmalbereich sowie für die Einzeldenkmale ist bei baulichen Veränderungen eine Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde einzuholen.

Strengere Gestaltungsvorschriften werden für die Bereiche mit Baudenkmalern WA 2 und den Sondergebieten "Gutsanlage" getroffen. Hier sollen die gestalterischen Merkmale der vorhandenen Bebauung erhalten werden und auch bei einer ergänzenden Bebauung berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund regelt die Gemeinde mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Wesentlichen die Dachformen, Material und Farbe der zulässigen Dacheindeckungen, die Gestaltung der Fassaden sowie die Gestaltung und Zulässigkeit von Abfall- und Werbeanlagen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. In dem festgesetzten sonstigen Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit einer Dachneigung von 11° bis 18° zulässig. Zulässige Dachformen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer sowie in den Sondergebieten SO 2 ausschließlich Satteldächer. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 ist ausschließlich ein Mansarddach zulässig. Bei Nebenanlagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen sind in allen Baugebieten abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Nebenanlagen und Garagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Dächer, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, ist grundsätzlich nicht zulässig. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 sind als Dacheindeckung ausschließlich graue oder schwarze Dachbahnen sowie graues, vorbewittertes Zinkblech zulässig.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur als glattgeputzte Flächen oder als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk, auch in Verbindung mit echtem Fachwerk, auszubilden. Maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenfläche kann auch in Holz ausgeführt werden. Im Sondergebiet SO 1 sind nur glattverputzte Fassaden zulässig. Für verputzte Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Weiß zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind

für Hauptgebäude und Nebenanlagen, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde nur rote oder rotbraune Ziegelfassaden zulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Die Anbringung von Satellitenempfangseinrichtungen ist nur auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Lattenzäune mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,25 m, als Sträucher oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Drahtzäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und nur in Verbindung mit einer mindestens gleichhohen Hecke zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegenden Licht sind unzulässig.

Bei der Grundstücksnivellierung entstehende Geländesprünge sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünte Böschung zu gestalten.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **3 Verkehrserschließung**

Alle Bereiche der Ortslage sind über die vorhandenen Dorfstraßen ausreichend erschlossen. Aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 21 mit der ergänzenden Lückenbebauung sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen bzw. Erweiterungen notwendig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen "Storchenweg" und Kranichweg" werden als "geschwindigkeitsreduzierte Bereiche" ausgewiesen, da die Straßenquerschnitte teilweise sehr schmal sind und alle Dorfstraßen überwiegend der Erschließung von Wohngrundstücken dienen.

Die Straße "Zum Buschlingsberg" stellt eine Ortsverbindungsstraße dar, die überwiegend im Trennsystem hergestellt ist. Es wird für diese Straße daher eine allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Müllentsorgung erfolgt in gewohnter Weise über die vorhandenen Straßen.

Die privaten Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

#### 4 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca. in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete	42.100
Sondergebiete "Gutsanlage"	11.400
Grünflächen	60.100
Wasserflächen	5.800
Wald	2.300
Verkehrsflächen	11.000
Fläche für den Gemeinbedarf	1.500
<b>Gesamt</b>	<b>134.200</b>

#### 5 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich im Straßenkörper bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

##### 5.1 Trink- und Löschwasserversorgungswasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Kühlung. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Brauchwasserversorgung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Die Löschwasserversorgung kann nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserleitungsnetz erfolgen. Für die Erstbrandbekämpfung sind Tanklöschfahrzeuge vorhanden. Die weitere Löschwasserversorgung ist, in Absprache mit dem Eigentümer, durch den Ringgraben am Gutshaus sichergestellt. Dieser kann von Löschfahrzeugen angefahren werden.

##### 5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Ort Gerdshagen ist eine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Das Abwasser ist gemäß der Satzung des Zweckverbandes Kühlung zu entsorgen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen versickert.

### **5.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der E.DIS AG gewährleistet. Vorhandene Leitungen und Anlagen sind zu beachten.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie, Luft- oder Erdwärmepumpen zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte beachtet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Hauptfistrichtungen sind hier allerdings ein übergeordneter städtebaulicher Belang. Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen.

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann - trotz anfänglich höherer Kosten - langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO<sup>2</sup>-Reduzierung erzielt werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

### **5.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

## **6 Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum Einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum Anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 sind keine neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Eine geringfügige Erweiterung der zulässigen Nutzungen gegenüber dem Bestand erfolgt lediglich im engeren Bereich der ehemaligen Gutsanlage. Es handelt sich um Nutzungen, die schon bestehende touristische und kulturelle Nutzung sinnvoll ergänzen sollen.

Aufgrund der Entfernung zur Landesstraße 11 und dem geringen Verkehrsaufkommen innerhalb der Ortslage sind keine unzulässigen Verkehrsgeräuschimmissionen zu erwarten.

In einer Entfernung von rd. 500 m befindet sich südwestlich der Ortslage Gerdshagen ein immissionsschutzrechtlich genehmigtes Zwischenlager für Klärschlamm. Es sind keine Geruchsbelästigungen bekannt. Es erfolgt keine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten, da der Bebauungsplan Nr. 21 keine heranrückende Wohnbebauung vorsieht.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsrandbereich kann zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen (Lärm, Staub, Geruch). Diese sind jedoch in einer Landgemeinde durchaus typisch und treten, saisonal bedingt, in Jahresspitzen auf.

## 7 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Plangebietsflächen befinden sich im Privatbesitz und im öffentlichen Eigentum. Die Planungskosten trägt die Gemeinde.

## 8 Sonstiges

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV für Grundwasser. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

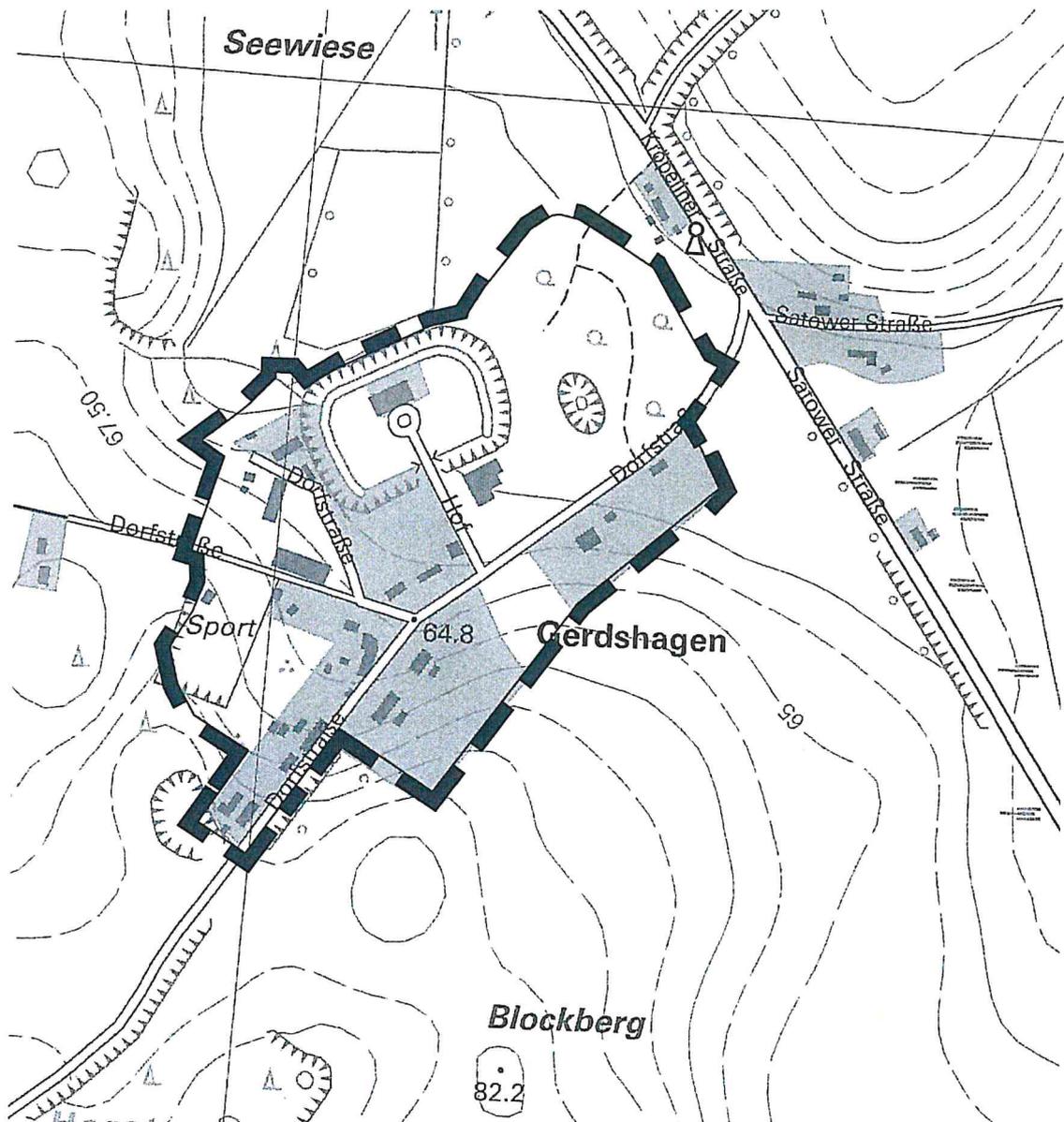
Sofern bei Baumaßnahmen Erdaufschlüsse erfolgen (z.B. für Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Gemeinde Satow, den..... 01. FEB. 2016

Der Bürgermeister







über den

## **Bebauungsplan Nr. 21**

### **"Gerdshagen"**

umfassend die Ortslage von Gerdshagen südwestlich des Gutsparks

### **Umweltbericht – Teil 2 der Begründung**

Satzungsbeschluss

29.10.2015

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	7
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>12</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	13
2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung	13
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	30
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	31
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	31
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	32
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	33
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	34
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	34
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
2.3.1 Schutzgut Mensch	35
2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz	35
2.3.3 Schutzgut Boden	36
2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	36
2.4.1 Eingriffsdarstellung	37
2.4.2 Eingriffsminderung	39
2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	39
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>41</b>
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	41
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	41



ADOLPHI - ROSE  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Gutshaus Kahlenberg  
23992 Kahlenberg bei Wismar

Tel. 038422-58635  
e-mail:  
landschaftsarchitekten@adolphi-rose.de

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow hat am 28.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Gerdshagen" beschlossen.

Der Vorentwurf des Planes wurde am 15.05.2014 von der Gemeindevertretung bestätigt. Vom 16.06.2014 bis zum 18.07.2014 ist der Plan öffentlich ausgelegt worden. Die Behörden wurden im gleichen Zeitraum beteiligt.

Eine weitere Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.08.2015 bis zum 04.09.2015 durchgeführt.

Der nunmehr wiederum geänderte Plan wurde dem Umweltbericht zugrunde gelegt. Mit Hilfe des Planverfahrens beabsichtigt die Gemeinde, die künftige städtebauliche Entwicklung der Ortslage Gerdshagen abschließend zu regeln.

Das Plangebiet umfasst den auf dem Plan dargestellten, westlich der Landstraße L 11 gelegenen Teil der Ortslage Gerdshagen.

Innerhalb des Plangebietes müssen in Bezug auf die planungsrechtliche Beurteilung verschiedene Flächen unterschieden werden.

Im Bereich der Dorflage sollen Brachen nutzbar gemacht und Flächen im Innenbereich mit Wohnbebauung verdichtet werden.

Des Weiteren wird eine bauliche Abrundung des zentral gelegenen ehemaligen Gutshofbereiches für eine adäquate Bebauung mittels der Einordnung eines Sondergebietes Gutsanlage angestrebt. Für die Innenbereichsflächen sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die ergänzende Bebauung am südlichen Rand des Plangebietes, Zum Buschlingsberg bezieht sich auf eine Fläche, die derzeit im Außenbereich liegt und für deren Bebauung Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Gemeinde Satow führt deshalb für das Plangebiet ein reguläres, zweistufiges Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 21 nach den §§ 2, 2a und 8 BauGB durch. Der Umweltbericht wird deshalb separater Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gerdshagen“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13,42 ha. Die überplante Fläche im Außenbereich nimmt davon eine Größe von ca. 0,34 ha ein.

Das Büro ADOLPHI – ROSE Landschaftsarchitekten in Kahlenberg bei Wismar wurde vom Büro Stadt- und Regionalplanung, Wismar, mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan beauftragt.

Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen zum Bebauungsplan vom planenden Büro Stadt- und Regionalplanung auf der Grundlage des der Topographischen Karte 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern und dem Auszug der Liegenschaftskarte der Gemarkung Gerdshagen vom 06.01.2014 wurden durch Erhebungen vor Ort komplettiert.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V, 08, 2003

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 1. Fortschreibung, 04, 2007,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock, 2011,
- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG,
- Naturschutzausführungsgesetz M-V, NatSchAG M-V,
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999,
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung,
- Vorentwurf zur Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Satow, 12.06.2012.

### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Der Ortsteil Gerdshagen gehört zur Gemeinde Satow im Landkreis Rostock. Das Dorf Gerdshagen befindet sich im westlichen Teil des Gemeindeterritoriums der Gemeinde Satow. Gerdshagen liegt an der Landstraße L 11, die von Kröpelin nach Bützow führt, und wird von dieser Landstraße erschlossen.

Die Gemeinde Satow wird als Grundzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gerdshagen“ sollen ein Sondergebiet für die Gutsanlage und Allgemeine Wohngebiete für die Ortslage Gerdshagen zur Errichtung von vorwiegend Wohnbebauung entwickelt werden.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan legt eine Bestandserfassung zum gesamten Plangebiet vor. Die Einschätzungen zu Eingriff und Ausgleich beschränken sich auf die eingriffsrelevante Fläche, also für die Fläche, die im Außenbereich überplant werden soll.

#### Angaben zum Standort

Eine Besiedelung von Gerdshagen ist seit fast 800 Jahren belegt. 1224 wurde der Ort erstmals genannt. Gerdshagen ist ein typisches Hagendorf, ein Waldrodungsdorf, das von westfälischen Bauern besiedelt wurde. Das Gut gehörte zunächst der Familie Rehsinkel und wurde 1459 vom Herzog Heinrich von Mecklenburg an Sievert von Oertzen verpfändet. Das Gut verblieb bis ins 17. Jh. in deren Familienbesitz. Das Gutshaus wurde 1555 im Renaissance-Stil errichtet. Wahrscheinlich stammt auch der Wassergraben aus dieser Zeit. Nach einem Konkurs in der Mitte des 17. JH. gab es verschiedene Besitzerwechsel, bis 1719 wieder ein Mitglied der Familie Oetzen das Gut übernahm. Dieser investierte u.a. in eine Glashütte, an deren Existenz der Name Glashüttenberg an der Flurgrenze zu Miekenhagen erinnert.

Anfang des 19. Jh. übernahm der Musikdirektor des Schweriner Hofes, Caspar Friedrich Mühlenbruch, das Gut. Der Musikdirektor der Herzogs war als Komponist, Dirigent und als Schafzüchter erfolgreich. Familie Mühlenbruch veranlasste den Bau verschiedener großer Wirtschaftsgebäude in Gerdshagen und ließ das im Kern barocke Gutshaus im neogotischen Stil umbauen.

1906 wurde der Hamburger Kaufmann Otto Wiskott Eigentümer des Gutes. Inzwischen war das Gut auf eine Größe von ca. 450 ha angewachsen. Anfang des 20. Jh. gab es erneut große Bautätigkeit. Landarbeiterkaten wurden an der Dorfstraße errichtet und der Pferdestall des Gutshofes um den Kornspeicher erweitert.

Nach dem Ende des 2. Weltkrieges wurde der Gutsbesitz enteignet und das Land im Zuge der Bodenreform an 64 Siedler übergeben. In das Gutshaus zogen zunächst Flüchtlingsfamilien ein. Später beherbergte das Gebäude u.a. eine Schule und eine Arztpraxis. Im Rahmen der Bodenreform entstanden Siedlerhäuser.

Die Gutsanlage befindet sich seit 1999 in Privatbesitz und wird seit dem saniert. Zum Gutshaus gelangt man über eine Brücke über einen imposanten Wassergraben, der das Haus umgibt. Zum Gutshaus gehört eine Parkanlage mit großen Rasenflächen, sehr schönem, alten Baumbestand, Parkteich und einer neu angelegten Streuobstwiese.

Die Parkanlage geht nahtlos in die nördliche Wiesenniederung mit prägenden, alten Eichengruppen und Waldbestand auf Kuppen über, die den Park optisch erweitern.

Die Gutsanlage mit Gutshaus, Wassergraben und Park, Pferdestall und Scheune und die sehr schöne Doppelkate am östlichen Ortseingang stehen unter Denkmalschutz. Der Wassergraben und die Insel stehen als Bodendenkmal unter Schutz.

An der Dorfstraße haben sich kleine Reste einer alten Allee aus Kastanien und Linden erhalten. Beiderseits der mit Naturstein gepflasterten Zuwegung zum Gutshaus ist eine neue Allee aus jungen Linden angepflanzt worden.

Das Plangebiet wird durch die Straße Zum Buschlingsberg erschlossen. Die Straße ist ausgebaut und asphaltiert worden.

Die Grundstücke der Ortslage sind durch Wohnhäuser mit großen Gärten geprägt. Vereinzelt kommt gewerbliche Nutzung vor. Am nordwestlichen Ortsrand befindet sich auf einer Wiese ein großer öffentlicher Bolzplatz.

Sowohl die Wohnhäuser im Innern der Ortslage als auch die Wohnhäuser in ehemaligen Katen haben sehr tiefe Gärten auf dem nach Süden ansteigenden Gelände bis an die angrenzenden Ackerflächen heran. Die Grundstücke weisen sehr unterschiedliche Nutzungen auf. Es finden sich Wohn- und Ziergärten, große Rasenflächen, Nutzgärten, Gemüsegärten, Gärten mit Kleintierhaltung und Obstbaumgärten. Teile der ehemaligen Gärten und Wiesen an der südlichen Plangebietsgrenze sind aufgelassen.

#### Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgemäße bauliche Ergänzung der ehemaligen Gutsanlage, für die Erweiterung von vorhandenen Wohngebäuden sowie für die Neuerrichtung von Wohnbebauung in einer Lücke am südlichen Rand der Ortslage Gerdshagen geschaffen werden.

Der Ausgleich für die eingriffsrelevante Wohnbaulandfläche wird auf den jeweiligen Grundstücken, vorzugsweise durch die Anpflanzung von Obstbäumen und die Anlage naturnaher Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zum angrenzenden FFH-Gebiet vorgesehen.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In der Ortsmitte soll das vorhandene Bebauungspotenzial auf der Westseite des ehemaligen Gutshofes genutzt werden. Ein möglicher Baukörper sollte sich an der ehemals vorhandenen Bebauung und die äußere Gestalt am sanierten Pferdestall orientieren. Die zulässigen Nutzungen sollen die vorhandenen Nutzungen wie Ferienwohnungen, kulturelle Veranstaltungen durch Nutzungen für Gastronomie und Fremdenverkehr ergänzen.

Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Gutsanlage“ (SO) nach §11 BauNVO festgesetzt.

Die weiteren Baugebiete des Plangebietes werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient damit überwiegend dem Wohnen. Insgesamt wird eine Ergänzung mit ca. 6 bis 7 Wohneinheiten vorgesehen.

Gemäß der Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Bestandssituation kann das Plangebiet auch bezüglich der Planungsziele unterteilt werden:

- Für die Flächen innerhalb der Ortslage, die durch vorhandene Bebauung geprägt sind, (WA 1) soll eine Wiedernutzbarmachung bzw. geringfügige Nachverdichtung von Innenbereichsflächen vorbereitet werden.
- Die Flächen am südlichen Rand der Ortslage sollen in der Lücke der vorhandene Wohnbebauung (WA 1, Teilfläche A), einer ergänzenden Wohnbebauung dienen. Ziel ist es, innerhalb der unbebauten Flächen, eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung in großen Gärten zu etablieren, die sich gestalterisch in die Umgebung einfügt. Eine Bebauung in zweiter Reihe wird generell ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Beachtung der vorhandenen und der möglichen Erweiterung der Bebauung in den Gebieten für Wohnbebauung WA 1 mit 0,25 mit einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % festgesetzt.

Eine Teilfläche A des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 an der Straße Zum Buschlingsberg wird dem Außenbereich zugeordnet. Die Planungsabsichten sind damit eingriffsrelevant. Die Eingriffs- und Ausgleichs- Bilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

- Für die Fläche innerhalb der Ortslage, die durch die vorhandene Bebauung der großen Scheune (WA 2) geprägt ist, soll eine Wiedernutzbarmachung vorbereitet werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der Gebäude hat einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung der örtlichen Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung gewährleistet werden. Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen, die auch das Landschaftsbild stören könnten, vermieden werden.

Fassaden sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder als Holzfassaden auszuführen.

Im Sondergebiet SO 1 (ehemaliges Gutshaus) sind nur verputzte Fassaden, im Sondergebiet SO 2 (ehemalige Gutsanlage) nur rote oder rotbraune Ziegelfassaden zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als heimische Laubholzhecke, Holzzaun oder Feldsteinmauer

zulässig. Die maximal zulässige Höhe an den Straßenseiten beträgt 1,25 m bei Zäunen, 1,5 m bei Sträuchern und Hecken und 1,0 m bei Feldsteinmauern. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur mittels begrünter Böschungen, Stützmauern sind nur als Natursteinmauern zulässig.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit und auch künftig über die vorhandenen Straßen und Wege, die als Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Planung für die Erschließung ist nicht eingriffsrelevant.

Des Weiteren werden mit der Planung folgende Planungsziele verfolgt:

- Steuerung der Siedlungsentwicklung in den Ortsrandbereichen,
- Sicherung der Gemeinbedarfsflächen,
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen,
- Abgrenzung des Siedlungsbereiches zum geplanten LSG „Mulsower Land“.

#### Städtebauliche Werte Gesamtgebiet

<b>Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 21</b>	<b>Flächengröße</b>
<b>Allgemeine Wohngebiete WA</b>	<b>42.100 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiete SO „Gutsanlage“	<b>11.400 m<sup>2</sup></b>
Wasserflächen	<b>5.800 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen	<b>11.000 m<sup>2</sup></b>
Grünflächen	<b>60.100 m<sup>2</sup></b>
Waldflächen	<b>2.300 m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsflächen	<b>1.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>134.200 m<sup>2</sup></b>

### Städtebauliche Werte Eingriffsgebiete im Außenbereich

<b>Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 21</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.367 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet im Außenbereich</b>	<b>3.367 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt ca. 13,42 ha. Davon nimmt die eingriffsrelevante Fläche im Außenbereich eine Größe von ca. 0,34 ha ein.

## **1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich ca. 4 km westlich von Satow und ca. 9 km südlich von Kröpelin im Landkreis Rostock.

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg / Rostock, Erste Fortschreibung

Der Landschaftsrahmenplan weist den Landschaftsraum zwischen Kröpelin und Satow innerhalb des Warnow-Recknitz-Gebietes der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz zugehörig aus.

Entsprechend dem Landschaftsrahmenplan liegt Gerdshagen inmitten eines Gebietes, das einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen darstellt. Darüber hinaus zeichnet sich das Gebiet als ein Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit in Bezug auf Arten, Lebensräume und das Landschaftsbild aus.

Gerdshagen liegt innerhalb von überregionalen Schutzgebieten.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Satow

Am 28.05.2009 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Satow einen Beschluss über die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst, dessen Vorentwurf seit dem 12.06.2012 vorliegt. Dieser Vorentwurf weist für das Plangebiet Wohnbauland aus.

### Schutzgebiete „Natura 2000“

Die Ortslage Gerdshagen befindet sich innerhalb des ökologischen Netzes „Natura 2000“. In diesem europäischen Netz sind sowohl Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) als auch Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) verbunden.

Gerdshagen liegt in einem Gebiet, das ein Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung darstellt, das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Kariner Land“ DE 2036-401.

Und Gerdshagen liegt auch inmitten des FFH-Gebietes „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ DE 1936-302 mit dem Schwerpunkt vorkommen Rotbauchunke, Kammolch und Große Moosjungfer.

Das FFH-Gebiet umfasst das Quellgebiet und den Oberlauf des Hellbaches sowie eine Vielzahl von Kleingewässern, die in einer bewegten, überwiegend intensiv genutzten Ackerlandschaft liegen.

Gerdshagen befindet sich inmitten beider Schutzgebiete, auch wenn die Ortslage aus den Gebieten heraus gelöst wurde.

Eine Vorprüfung zu den beiden europäischen Schutzgebieten nach § 34 BNatSchG wurde gesondert durchgeführt. Aus dieser Vorprüfung haben sich keine Maßnahmen ergeben, die im Planverfahren zu berücksichtigen wären.

Naturschutzgebiete kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

#### Naturdenkmale

Die Naturdenkmale innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich im als Denkmal geschützten Park der ehemaligen Gutsanlage.

Eine Kennzeichnung der Naturdenkmale fehlt bislang an den geschützten Bäumen.

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*); ND-Nr.: 069ND03; ca. 50 m nordöstlich des Gutshauses / Parkeingang
- Stieleiche (*Quercus robur*); ND-Nr.: 069ND04; ca. 50 m nordöstlich des Gutshauses / Parkeingang
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*); ND-Nr.: 069ND05; Gutspark, am nordwestlichen Parkrand
- Stieleiche (*Quercus robur*); ND-Nr.: 069ND06; im nordöstlichen Teil des Gutsparkes
- Silberpappel (*Populus alba*); ND-Nr.: 069ND19; ca. 50 m nördlichen Teil des Gutsparkes; Bemerkung des Planers: Silberpappel auseinander gebrochen und große Äste abgebrochen;
- Linde (*Tilia spec.*); ND-Nr.: 069ND20; in der Mitte des Gutsparkes
- Hängeeschen, 3 Stück (*Fraxinus excelsior* „Pendula“); ND-Nr.: 069ND49; Gutspark, am nordwestlichen Parkrand; Bemerkung des Planers: zwei der drei Hängeeschen abgestorben;

Die Parkanlage wurde im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Planungsabsichten gibt es für diesen Bereich nicht. Eine Beeinträchtigung der Naturdenkmale kann damit ausgeschlossen werden. Pflegemaßnahmen werden empfohlen.

Naturdenkmale kommen auch außerhalb des Plangebietes in größerer Entfernung vor. Beide FNDs befinden sich östlich der Landstraße L 11 und der Ortslage Gerdshagen.

Es handelt sich um das FND 33, Tannenmoor, und das FND 34, Vogelbruch.

Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet, kann eine Beeinträchtigung der Naturdenkmale ausgeschlossen werden.

#### Landschaftsschutzgebiete

Gerdshagen liegt im Bereich des künftigen Landschaftsschutzgebietes „Mulsower Land“. Seit 2006 liegt ein Verordnungsentwurf für das LSG vor. Ziel der Unterschutzstellung ist die großräumige Erhaltung und Entwicklung der durch die Weichseleiszeit entstandenen, geomorphologischen Oberflächenstruktur der Grundmoränenlandschaft. Weiträumige Wälder, Feldgehölze und Einzelbäume in der Flur, Ackerhohlformen und Feuchtgebiete durchziehen die Landschaft. Das Schutzgebiet „Mulsower

Land“ dient der Verbindung der durch die „Flora-Fauna- Habitat- Richtlinie der Europäischen Union benannten Flächen.

Das geplante LSG dient:

- der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller und vielfältiger natürlicher, naturnaher und historisch gewachsener Landschaftsstrukturen,
- der Erhaltung und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung weiträumiger Grünlandbereiche,
- der Erhaltung des für die Region typischen Landschaftsbildes, das durch natürliche und historische Einflüsse, vor allem durch die Landwirtschaft, geprägt wurde,
- der Sicherung der Erholungsfunktion dieses Raumes,
- dem Schutz und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und natürlichen Ressourcen,
- der Sicherung des Lebensraumes für eine Reihe in ihrem Bestand gefährdeter und geschützter Arten und Lebensgemeinschaften.

#### Geschützte Biotope

Für den Landschaftsraum des Plangebietes und die Peripherie des Plangebietes werden geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG-MV ausgewiesen. Im landesweiten Biotopkataster M-V werden Gewässer-, Feucht- und Gehölzbiotope dargestellt.

1. Das innerhalb des Plangebietes gelegene Gewässerbiotop, das einen Teil des Wassergrabens am Gutshaus darstellt, wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: DBR10893

GIS-Code: 0405-212B5191

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: DBR / Gemeinde: 13051086

Biotopname: permanentes Kleingewässer

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation

Fläche: 1.243 m<sup>2</sup>.

Es kann davon ausgegangen werden, dass von den beabsichtigten Planungen keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Biotops ausgehen.

2. Das östlich des Plangebietes gelegene Feuchtbiotop, die „Alte Wiese“ bei Gerdshagen, ist zwischen der östlichen Peripherie des Plangebietes und der Landesstraße 11 gelegen. Das Feuchtbiotop wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: DBR10899

GIS-Code: 0405-212B4001

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: DBR / Gemeinde: 13051086

Biotopname: „Alte Wiese“ bei Gerdshagen

Gesetzesbegriff: Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede

Fläche: 10.900 m<sup>2</sup>.

Wegen der relativ begrenzten Flächen der eingriffsrelevanten Teilplangebiete kann man davon ausgehen, dass von den beabsichtigten Planungen keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Feuchtbiotops ausgehen.

3. Das am nordwestlichen Rand des Plangebietes gelegene Gehölzbiotop besteht aus zwei imposanten Einzelbäumen, aus einer sehr alten Stieleiche und einer alten Kastanie am Giebel der denkmalgeschützten alten Scheune. Die Stieleiche wurde im Landeskataster fälschlich als Linde ausgewiesen.

Das Gehölzbiotop wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: DBR10885

GIS-Code: 0405-212B5183

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: DBR / Gemeinde: 13051086

Biotopname: Baumgruppe; Roß-Kastanie; Linde

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche: 198 m<sup>2</sup>.

Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Damit kann davon ausgegangen werden, dass von der beabsichtigten Planung keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Gehölzbiotops ausgehen.

4. Das östlich des Plangebietes an der Landesstraße 11 gelegene Gehölzbiotop besteht im Wesentlichen aus Eschen. Das Gehölzbiotop wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: DBR10900

GIS-Code: 0405-212B5196

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: DBR / Gemeinde: 13051086

Biotopname: Baumgruppe

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche: 932 m<sup>2</sup>.

Wegen der relativ begrenzten Flächen der eingriffsrelevanten Teilplangebiete kann davon ausgegangen werden, dass von den beabsichtigten Planungen keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Gehölzbiotops ausgehen.

5. Das nördlich des Plangebietes innerhalb der Wiesenniederung auf einer kleinen Kuppe gelegene Gehölzbiotop besteht aus einer Gruppe sehr alter Stieleichen. Das Gehölzbiotop wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: DBR10895

GIS-Code: 0405-212B5192

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: DBR / Gemeinde: 13051086

Biotopname: Baumgruppe

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche: 863 m<sup>2</sup>.

Wegen der großen Entfernung der eingriffsrelevanten Teilplangebiete kann davon ausgegangen werden, dass von den beabsichtigten Planungen keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Gehölzbiotops ausgehen.

6. Das westlich des Plangebietes gelegene Gehölzbiotop bezeichnet ein außerhalb der Ortslage befindliches Feldgehölz. Das Gehölzbiotop wird wie folgt beschrieben:

Laufende Nummer im Landkreis: DBR10876

GIS-Code: 0405-212B5176

Kartierungsjahr: 1996

Kreis: DBR / Gemeinde: 13051086

Biotopname: Feldgehölz; sonstiger Laubbaum

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche: 2.140 m<sup>2</sup>.

Wegen der großen Entfernung der eingriffsrelevanten Teilplangebiete innerhalb der Ortslage Gerdshagen, die durch den vorhandenen Kiefernwald auf der Kuppe vom geschützten Feldgehölz getrennt liegen, kann davon ausgegangen werden, dass von den beabsichtigten Planungen keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des geschützten Gehölzbiotops ausgehen.

#### Waldflächen

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der Parkanlage, die als Denkmalensemble mit Gutshaus, Scheune und Pferdestall unter Schutz steht, eine Waldfläche, die gem. Landeswaldgesetz LWaldG M-V als geschützt gilt. Es handelt sich um Erlenwald in einer Größe von 0,25 ha.

Durch die Planungsabsichten wird die Waldfläche im Park erhalten und nicht beeinträchtigt.

Aus den, die Ortslage tangierenden Waldflächen wirken die gem. § 20 LWaldG M-V vorgeschriebenen 30 m Mindestwaldabstandsbereiche in das Plangebiet hinein.

Die Waldabstandsbereiche sind im Bestandsplan dargestellt worden. Sie stehen den beabsichtigten Planungen nicht im Wege.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes kommen Bodendenkmale und Baudenkmale vor, die gemäß DSchG M-V unter Schutz stehen.

#### Bodendenkmale

Die Insel mit Gutshaus und der umgebende Wassergraben stellen das Bodendenkmal „Befestigter Herrnsitz Gerdshagen“ dar (BD1). Bei dem Bodendenkmal handelt es sich um einen mit Wassergraben befestigten früheren Herrnsitz. Angesichts der wissenschaftlichen und kulturhistorischen Bedeutung werden Überbauung oder Nutzungsänderung, auch der Umgebung, ausgeschlossen. Das Bodendenkmal ist grundsätzlich unverändert zu erhalten. Deshalb sind Erdarbeiten innerhalb der vom Wassergraben eingeschlossenen und am äußeren Rand des Bodendenkmals nur im Ausnahmefall möglich, wenn sie dem Erhalt und der sinnvollen Nutzung des Gutshauses dienen.

Falls Erdarbeiten notwendig sein sollten, müssen vor Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten der Maßnahme gehen gemäß § 6 (5) DSchG M-V zu Lasten des Eingriffsverursachers. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.

Darüber hinaus gilt für das gesamte Plangebiet, dass gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen ist, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Funde und Fundstellen sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege durch den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt nach fünf Tagen nach Zugang der Anzeige.

### Baudenkmale

Der ehemalige Gutshof in Gerdshagen wird in der Denkmalliste des Landkreises Rostock als „Gutsanlage mit Gutshaus, Scheune, Pferdestall und Park“ geführt. Die Grenze der denkmalgeschützten Gutsanlage wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Schutz als Einzeldenkmale der Denkmalliste des Landkreises Rostock genießen die Gutsanlage (Nr. 5001) mit dem Gutshaus (Nr. 5001 a), dem Pferdestall (Nr. 5001 b), dem Park (5001 c) und der Scheune, Kranichweg 3.

Darüber hinaus ist der Doppelkaten Zum Buschlingsberg 1 und 3 als Einzeldenkmal mit der Nummer 5002 geschützt.

Aus der Unterschutzstellung ergibt sich nach § 6 DSchG M-V die denkmalpflegerische Notwendigkeit, die zum Denkmalwert beitragende historische Substanz und Struktur mit dem daraus resultierenden charakteristischen Erscheinungsbild zu erhalten.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Das Plangebiet Gerdshagen ist in zwei verschiedenen Teilgebieten zu betrachten. Den Teil der vorhandenen, zu verdichteten Bebauung und den Planteil, der in den bisherigen Außenbereich der Ortslage Gerdshagen einzuordnen ist.

Die Bestandserfassung und Bewertung werden für das Gesamtgebiet vorgelegt.

Die notwendigen Eingriffs- und Ausgleichs- Darstellungen sind auf den im Außenbereich angesiedelten Planteil begrenzt.

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das gesamte Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter werden vor allem für den Außenbereichsteil dargestellt. Sie sollen damit nachvollziehbar dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung von Eingriffen und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sollen damit, soweit wie möglich, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

### **2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung**

Für den Menschen wird eine Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

Bei dem betrachteten Untersuchungsraum handelt es sich einerseits um den mit markanten Einzelgebäuden erhaltenen ehemaligen Gutsbereich, der wieder mit gleichartigen Gebäuden bebaut werden soll.

Andererseits geht es um die geringfügige Verdichtung vorhandener Wohnbebauung am südlichen Rand der Ortslage.

Die kleine Ortslage Gerdshagen hat eine besondere städtebauliche Gestalt wegen der erhaltenen, sanierten Gebäude der ehemaligen Gutsanlage. Die weitläufigen, mit markanten alten Bäumen bestandenen Rasenflächen auf der Insel des Gutshauses, der markante Wassergraben mit Brücke und die Parkanlage prägen das Ortsbild.

Dazu kommen öffentlich nutzbare Freiflächen des Spiel- und Festplatzes mit einem kleinen Vereinsgebäude. An der Wohnbebauung an den Dorfstraßen lässt sich die Dorfentwicklung nachvollziehen.

Die kleine Ortslage liegt malerisch eingebunden in der bewegten Landschaft mit bewirtschafteten Kuppen, die bis unmittelbar an die Ortslage heran reichen. Kleine Waldflächen und Grünländereien mit Fließgewässern und Erlenreihen wirken nördlich der Dorfanlage wie eine natürliche Erweiterung der Parkanlage. Im Süden reichen bewegte Ackerflächen bis an die sehr tiefen Gärten. Insgesamt wirkt die Ortslage Gerdshagen durch die Vielzahl großer Gärten im wahrsten Sinne eingebettet in die umgebende Landschaft.

#### Bewertung

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der bestehenden Ortslage zur Verdichtung und städtebaulichen Ordnung sowie zur Einordnung von neuer Bebauung vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf die angrenzende Wohnbebauung. Im Gegenteil wird die vorhandene Wohnbebauung eine Aufwertung durch die beabsichtigte geringfügige Verdichtung erfahren.

Auch die Erholungsnutzung für Einwohner für kurzzeitige Erholung und das Landschaftserlebnis beim Wandern wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die umgebende Landschaft kann über die vorhandenen Straßen und Wege weiterhin erreicht werden.

Mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes um Gerdshagen muss bei Einordnung von angemessener Bebauung im Gutshofbereich und Verdichtung der Wohnbebauung in zu erhaltenden großen Gärten nicht gerechnet werden.

### **2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung**

Naturräumlich gehört die Landschaft um Satow innerhalb des Warnow-Recknitz-Gebietes in das „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“.

Das natürliche Relief des Großraums wurde durch die Ereignisse der Weichselkaltzeit geprägt. Das Relief der Landschaft westlich von Satow ist um Gerdshagen überwiegend wellig bis kuppig. Die Geländehöhen liegen bei ca. 55 m bis 65 m über HN.

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird im Plangebiet vor allem durch Grundmoränenflächen mit aufgesetzten Rücken bestimmt, die eine Verbindung zwischen der Endmoränenbildung des Wismarlobus und der Stauchendmoräne der Kühlung herstellen.

Im Gebiet um Gerdshagen wechseln die Mergelsande der Grundmoräne mit den Geschiebelehmen bzw. Geschiebemergel der ersten Endmoränenbildungen des Pommerischen Stadiums.

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würde im Gebiet um Gerdshagen die natürliche Waldgesellschaft des Typischen Waldmeister-Buchenwaldes vorherrschen.

Das Plangebiet schließt den westlich der Landstraße 11 gelegenen Teil der Ortslage ein. Das Plangebiet gliedert sich optisch und städtebaulich in zwei Teilgebiete.

Schwerpunkt der Gutsanlage ist das ehemalige Gutshaus, das von einem künstlichen Wassergraben umgeben ist und vom sanierten Pferdestall flankiert wird. Die weiträumige Anlage wird vom Gutspark begleitet.

Das umgebende Dorfgebiet besteht aus verschiedenen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in überwiegend tiefen Gärten.

Am westlichen Rand der Dorflage wird eine Mähwiese als Spielplatz genutzt.

Am südlichen Dorfrand hat sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung in sehr tiefen Gärten ein Konglomerat aus verschiedensten Biotop- und Nutzungstypen entwickelt. Es befinden sich große Nutz- oder Baumgärten neben großen Rasenflächen. Stellenweise reicht die angrenzende Ackerfläche fast bis an die Dorfstraße. Darüber hinaus kommen aufgelassene Wiesen und aufgelassene Baumgärten vor.

An der Straße Zum Buschlingsberg haben sich wenige imposante alte Linden und Kastanien erhalten. In der Achse des Gutshauses wurden beiderseits einer Natursteinpflasterstraße junge Linden gesetzt.

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde das Untersuchungsgebiet ausführlich und umfassend begangen und die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden aufgenommen. Der Bestand ist auf Grundlage der Katasterunterlagen erhoben worden. Der Untersuchungsraum reicht über das eigentliche Plangebiet hinaus (vgl. Lageplan Seite 14).

Die aufgenommenen Flächen werden, entsprechend dem Biotoptypenkatalog in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG 1999, zugeordnet.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biototypen BRD" als Wert bestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 4 vergeben worden.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biototypen BRD zuzuordnen sind, wurde als Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Bei mit § bezeichneten Biotop- und Nutzungstypen handelt es sich um nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen. BWB- Flächen sind keine geschützten, aber besonders wertvolle Biotope.





**Das Gutshaus in Gerdshagen, Denkmal,  
Denkmalbereich**



**Nördlicher Teil des Wassergrabens,  
Geschütztes Biotop**



**Eichengruppe, Geschütztes Biotop**



**Wassergraben, Bodendenkmal  
und Ehemaliger Pferdestall, Denkmal**



**Straße Natursteinpflaster mit junger Allee**



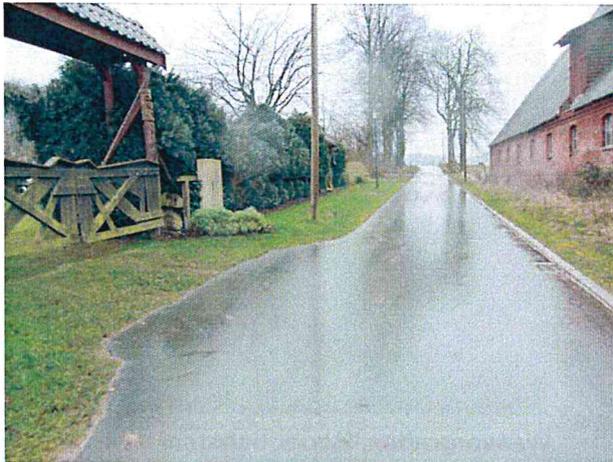
**Scheune mit Storchennest, Denkmalbereich**



Zum Buschlingsberg mit Landarbeiterhäusern



Am Storchenweg



Storchenweg mit Lindenreihe links und Stieleiche und Ross-Kastanie rechts, Geschütztes Biotop



Gärten an der Straße Zum Buschlingsberg



Gärten an der Straße Zum Buschlingsberg



Geplante Baufläche Zum Buschlingsberg WA 1

<b>Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen</b>			
<b>Nr. Biototyp</b>	<b>Biototyp M- V</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Status</b>
1.1.1	Erlen-Bruch nasser, mesotropher Standorte	4	§
1.5. / 1.8.	Naturnaher Buchenwald / Naturnaher Kiefernwald	4	BWB / §
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	
4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung	1	
5.3.3	Naturnaher Teich	3	§
9.1.6	Sonstiges Feuchtgrünland	2	BWB
9.2.1	Frischwiese	3	BWB
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	BWB
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	
12.2.4	Streuobstwiese	3	BWB
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheim. Gehölzarten	0	
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	BWB
13.4.1	Strukturreiche, ältere Parkanlage	3	BWB
13.7.3	Aufgelassene Kleingärten	2	BWB
13.8.1	Traditioneller Bauerngarten	1	BWB
13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	2	BWB
13.8.3	Nutzgarten	0	
13.8.4	Ziergarten	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	
14.7.5	Straße	0	

### **1.1.1 Erlen-Bruch nasser, mesotropher Standorte**

Innerhalb des Plangebietes gibt es einen kleinen Erlenwaldbereich innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage.

Alle anderen Waldkomplexe tangieren das Plangebiet an der Peripherie. Im Norden schließt an die Ortslage ein Erlen-Bruch in einer Senke des Hellbachs (Graben 1) an. Der Erlen-Bruch wird östlich von einem kleinen, alten, künstlichen Graben flankiert, der vom Graben 1 abzweigt und den Wassergraben um das Gutshaus speist. Der Erlen-Bruch hat Anschluss an eine mit Buchenwald bestandene Kuppe.

#### Bewertung

Sowohl der Erlen-Bruch im Park als auch der an der Peripherie bleiben von der Planung unberührt. Der Biotopwert des Biotop- und Nutzungstypen wird mit sehr hoher Wertigkeit (4) eingeschätzt.

## **1.5. und Naturnaher Buchenwald / Naturnaher Kiefernwald**

### **1.8.**

Außerhalb des Plangebietes kommen weitere naturnahe Waldkomplexe vor. Nördlich von Gerdshagen hat sich auf einer Kuppe, vom Hellbach (Graben 1) und Erlen-Bruch getrennt, ein naturnaher Buchenwald entwickelt. Westlich und nordwestlich grenzt an die Ortslage und den Spielplatz, auf offenbar sandigerem, trockenerem Substrat ein naturnaher Kiefernwald an.

#### Bewertung

Die umgebenden Wälder bleiben von der Planung unberührt. Der Biotopwert der Biotop- und Nutzungstypen wird mit sehr hoher Wertigkeit (4) eingeschätzt.

### **4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung**

Die Wasserläufe und Gräben des Untersuchungsraumes innerhalb und außerhalb des Plangebietes gehören zum Einzugsgebiet des Hellbachs, dem Graben 1. Vom Graben 1, der nördlich der Ortslage Gerdshagen durch die Grünlandniederung verläuft, zweigt am Erlen-Bruch, südlich der mit Buchenwald bestandenen Kuppe, ein kleiner künstlicher Graben ab, der den Wassergraben um die Insel speist, auf der das Gutshaus steht. Der nördliche Teil dieses Wassergrabens am Gutshaus steht als geschütztes Biotop unter Schutz (Biotop-Nr. DBR 10893). Aus dem Wassergraben fließt das Wasser über einen Mönch an der Nordostecke des Wassergrabens in den Graben 1/ 31.

Sowohl der Zufluss zum Wassergraben um das Gutshaus als auch der Wassergraben selbst stellen Gräben mit extensiver Bewirtschaftung dar.

#### Bewertung

Die Gräben werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

### **4.5.2 Graben mit intensiver Instandhaltung**

Das gesamte FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“ liegt nahezu vollständig im Einzugsbereich des Hellbaches. Gerdshagen ist vollständig vom Gebiet umgeben. Das FFH-Gebiet umfasst den Oberlauf bis zur L11 und das Quellgebiet. Der Oberlauf durch die Ackerflächen westlich und südlich von Gerdshagen ist fast ausschließlich verrohrt.

Die Gräben innerhalb der nördlich an die Ortslage anschließenden Wiesenflächen sind alle geradlinig ausgebaut. Sie sind meist einseitig mit Erlenreihen bestanden.

Der nördlich gelegene Graben ist der Graben 1, Teil des Hellbachs, der westlich des Buchenwaldes innerhalb der Ackerflächen verrohrt ist. Der östliche Graben ist der Graben 1/ 31.

#### Bewertung

Die Gräben werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **5.3.3 Naturnaher Teich**

Innerhalb der geschützten Parkanlage befindet sich ein Teich.

#### Bewertung

Der Teich wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (3) eingeschätzt.

### **9.1.6 Sonstiges Feuchtgrünland**

Die „Alte Wiese“ liegt unmittelbar an der Landstraße L11 an der Zufahrt zur Ortslage. In dem tiefer gelegenen Gelände hat sich eine Feuchtwiese erhalten. Die Wiese steht als geschütztes Biotop Nr. DBR10899 „Alte Wiese“ bei Gerdshagen unter Schutz. Die Wiesenfläche steht über einen Durchlass unter der Dorfstraße mit kleinen, extensiv unterhaltenen Gräben innerhalb der Parkanlage in Verbindung, die in den Graben 1/ 31 innerhalb der nördlich des Parkes gelegenen Wiese entwässern.

#### Bewertung

Die Feuchtwiese an der südöstlichen Peripherie des Plangebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

### **9.2.1 Frischwiese**

Innerhalb der Ortslage kommen gemähte Wiesen auf dem Spielplatz des Dorfes und innerhalb der zu überplanenden Grundstücke südlich der Straße Zum Buschlingsberg vor.

#### Bewertung

Die Wiese auf dem Spielplatz ist von den Planungsabsichten nicht betroffen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (3) eingeschätzt.

### **9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten**

Eine mit Schafen beweidete Grünlandfläche befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage nördlich der großen Scheune. Die Schafweide reicht, zwischen dem Kiefernwald und dem Erlen-Bruch gelegen, bis an die Ackerfläche nördlich des Dorfes.

#### Bewertung

Das Weideland wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **10.1.1 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte**

Die Flächen auf den Böschungen um die tiefer gelegenen Biotope „Alte Wiese“ bei Gerdshagen (Biotop Nr. DBR 10899) und um das Gehölzbiotop zwischen Landstraße und Dorfstraße (Biotop Nr. 10900) weisen trockenheitsliebende Hochstauden auf. Die Flächen liegen an der südöstlichen Peripherie, außerhalb des Plangebietes. Weitere Staudensäume umgeben die kleine Ackerfläche, die gegenüber der Gutsanlage bis nahezu an die Dorfstraße reicht.

#### Bewertung

Die Flächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Hochstaudensäume an der Ackerfläche werden mit der Ackerfläche für Wohnbauland WA 1 Teilfläche A im Außenbereich in Anspruch genommen. Die Planungsabsichten sind eingriffsrelevant. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

### **10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte**

Auf Flächen, in denen Wiesen- oder Rasenflächen aufgelassen wurden, haben sich Staudenfluren entwickelt. Aufgelassene Flächen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Eine Hochstaudenflur hat sich auf einer aufgelassenen Fläche zwischen den Landarbeiterkaten an der Dorfstraße entwickelt.

#### Bewertung

Die Flächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (3) eingeschätzt.

### **12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker**

Die Ortslage Gerdshagen ist im Süden, Westen und Nordwesten von Ackerflächen umgeben. Die südlich gelegene Ackerfläche reicht an einer Stelle gegenüber der Gutsanlage bis nahezu an die Dorfstraße.

#### Bewertung

Die kleine Ackerfläche wird zur Einordnung der Wohnbauwandfläche WA 1 Teilfläche A im Außenbereich überplant. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **12.2.4 Streuobstwiese**

Im Bereich der Gutsanlage ist zwischen ehemaligem Pferdestall und Parkteich eine Streuobstwiese neu angelegt worden.

#### Bewertung

Die Streuobstwiese ist von der Planung nicht betroffen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit hoher Wertigkeit (3) eingeschätzt.

### **13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten**

Das geschützte Biotop zwischen der Landstraße 11 und der einmündenden Dorfstraße und weitere Gehölzgruppen an der Dorfstraße bestehen im Wesentlichen aus Eschen.

#### Bewertung

Die Gehölzflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

### **13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten**

Im Plangebiet haben sich kleine Gehölze aus nicht heimischen Baumarten entwickelt.

#### Bewertung

Die Gehölzflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten**

Im Plangebiet haben sich kleine Gebüsche aus heimischen Gehölzen wie Weißdorn, Schlehe und Rosen entwickelt.

#### Bewertung

Die Gebüschflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten**

Im Plangebiet haben sich aus Verwilderungen kleine Gebüschflächen aus Obstbäumen wie Sauerkirschen u.a. entwickelt.

#### Bewertung

Die Gebüschflächen werden erhalten. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

### **13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen**

Im Bereich der vielfältig genutzten Gärten gibt es verschiedene Heckeneinfassungen. Geschnittene Weißdornhecken kommen an der Dorfstraße zur Einfassung der Parkanlage und an Hausgärten vor. Andere Hecken bestehen aus geschnittenen Eschenreihen.

#### Bewertung

Ein kleiner Teil der Hecken wird zur Einordnung der Wohnbauwandfläche WA 1 Teilfläche A im Außenbereich überplant.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen**

Zur Abgrenzung von Gärten wurden im Plangebiet vielfach Hecken aus Nadelgehölzen wie Lebensbaum oder Fichten angepflanzt.

#### Bewertung

Ein kleiner Teil der Hecken wird zur Einordnung der Wohnbauwandfläche WA 1 Teilfläche A im Außenbereich überplant.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

### **13.3.1 Artenreicher Zierrasen**

Innerhalb der Plangebietsgrenzen gibt es sehr große, gepflegte Rasenflächen im Gutshausareal. Auch innerhalb der in der Regel großen Hausgärten liegen viele Rasenflächen.

#### Bewertung

Die Rasenflächen werden zur Einordnung der Sondergebietsflächen SO im Innenbereich in Anspruch genommen. Eingriffsrelevant sind auch Eingriffe in Rasenflächen für das Wohnbauwand WA 1 Teilfläche A im Außenbereich. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **13.4.1 Struktureiche, ältere Parkanlage**

Die Parkanlage befindet sich zwischen Einzelgehöften an der Landesstraße 11 und dem Wassergraben mit Gutshaus und Pferdestall. Zur Parkanlage gehören die neu angepflanzte Streuobstwiese und der Parkteich. Ein Teil der Anlage ist mittels raumbildender Strauchpflanzungen gärtnerisch gestaltet. Andere Teile weisen einen imposanten alten Baumbestand auf. Der nordöstliche Abschluss zu den angrenzenden Wiesenflächen wird durch eine sehr schöne alte Kastanienreihe gebildet.

#### Bewertung

Die Parkanlage steht im Zusammenhang mit dem Gutshaus, dem Pferdestall, der Scheune und der Doppelkate unter Denkmalschutz. Die Parkanlage ist durch die Planungsabsichten nicht betroffen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (3) eingeschätzt.

### **13.7.3 Aufgelassene Kleingärten**

Reste aufgelassener Gärten kommen südlich der Straße Zum Buschlingsberg vor.

#### Bewertung

In die aufgelassenen Gärten wird nicht eingegriffen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

### **13.8.1 Traditioneller Bauerngarten**

Die Grundstücke der Ortslage sind in der Regel sehr tief. Meist schließen sich verschiedene Gartenteile aneinander an. Verschiedentlich lassen sich kleine Teilbereiche als Bauerngarten ansprechen. Zwischen der Dorfstraße und dem Spielplatz wurde ein Garten als Bauerngarten charakterisiert.

#### Bewertung

Gärten, die als traditionelle Bauerngärten bezeichnet werden können, sind durch die Planung nicht betroffen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

### **13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen**

Gärten oder Gartenteile, in denen Großbäume oder Obstbäume dominieren, kommen nördlich und südlich der Dorfstraßen vor. Am südwestlichen Plangebietsrand stehen verwilderte Obstbäume innerhalb einer aufgelassenen Wiese.

#### Bewertung

Baumgärten werden im Plangebiet erhalten.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit hoher Wertigkeit (2) eingeschätzt.

### **13.8.3 Nutzgarten**

Nutzgärten sind über das gesamte Plangebiet verteilt. Meist handelt es sich um Gärten, in denen Grabeland zum Gemüseanbau und Gartenteile für Kleintierzucht wie Geflügel, Kaninchen, Schafe oder Ziegen u.a. dominieren.

#### Bewertung

Nutzgärten sind sowohl im Innen- als auch im Außenbereich von der Planung betroffen. Eingriffsrelevant ist die Inanspruchnahme von Teilflächen, die als Nutzgarten anzusprechen sind, für das Wohnbaugebiet WA Teilfläche A im Außenbereich. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

### **13.8.4 Ziergarten**

Auch Ziergärten sind über das gesamte Plangebiet verteilt. Meist sind das Gärten in denen Rasenflächen und Hecken, oft auch Lebensbaumhecken, und in geringerem Umfang auch Blumenbeete vorkommen.

#### Bewertung

Ziergärten sind im Außenbereich am südlichen Plangebietsrand an der Straße Zum Buschlingsberg von der Planung betroffen. Eingriffsrelevante Flächen gibt es für das Wohnbaugebiet WA 1 Teilfläche A im Außenbereich. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

### **14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt**

Die Zufahrten zum Gutshaus und Teile in der Umgebung des Pferdestalles sind, passend zu den historischen Gebäuden, mit Natursteinen gepflastert.

Wassergebundene Decken findet man in den Zufahrten zum Spielplatz und in anderen kleinen Teilflächen. Die Südseite der Straße Zum Buschlingsberg wird von einem Fußweg aus Betonpflaster begleitet.

#### Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen teilversiegelten Flächen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

### **14.7.5 Straße**

Die Straßen im Plangebiet sind, wie die Landesstraße 11 außerhalb des Plangebietes, über die Plangebietsgrenzen hinaus ausgebaut und asphaltiert.

#### Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Straßen. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

### **Baumbestand**

Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben.

Im Plangebiet kommt geschützter Baumbestand vor. Prägender Baumbestand befindet sich vor allem an der Straße Zum Buschlingsberg. Dazu gehören die markanten Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und alten Linden (*Tilia spec.*), die die Reste einer Allee des ehemaligen Gutsdorfes darstellen dürften.

In der Achse des Gutshauses sind beiderseits der Straße aus Natursteinpflaster jeweils sechs junge Linden angepflanzt worden.

#### Bewertung

Mit dem vorliegenden Baukonzept sollen die markanten Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) und Linden (*Tilia spec.*) an der Dorfstraße und die kleine neue Lindenallee in der Achse des Gutshauses erhalten werden.

Der sehr breite Straßenraum der Dorfstraße parallel zur südlichen Plangebietsgrenze würde es zulassen, eine neue Allee anzupflanzen, in die die erhaltenen Altbäume integriert werden könnten.

Innerhalb der neu geplanten Allee wurden große Abstände gewählt. Es wurden 13 bis 15 m an der Südseite der Straße Zum Buschlingsberg und 15 bis 20 m an der Nordseite der Straße Zum Buschlingsberg vorgesehen. Das soll die Einordnung von neuen Bäumen und die Berücksichtigung vorhandener Zufahrten ermöglichen.

Im Abschnitt WA 1, Teilfläche A stehen ein Teil der erhaltenen alten Bäume, die den Ausgangspunkt für die Einordnung der neuen Allee bilden sollen.

Zwischen den alten Bäumen werden bewusst keine Neupflanzungen vorgesehen, damit in den vorhandenen, größeren Lücken zwischen den Altbäumen die Möglichkeit der Einordnung von Zufahrten zu den ergänzenden Wohngrundstücken besteht.

Die Zufahrten müssen zwingend außerhalb der Kronentraufen der Altbäume angeordnet und die Bäume während der Bauarbeiten mittels Baumschutz an der Kronentraufe gesichert werden.

Genauere Festlegungen sind im Zuge der Abarbeitung des konkreten Vorhabens zu treffen.

## **Artenschutz und Bewertung**

### Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

#### Auswirkungen auf Artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich z.T. um Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG, deren Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-

Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt. (CEF-Maßnahmen)

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

#### Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

##### ➤ Gebäudeabbruch

Gebäudeabbruch ist nicht notwendig.

Deshalb wird angenommen, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten werden.

##### ➤ Beseitigung von Bäumen

Die Beseitigung von Bäumen wird durch die Planung nicht notwendig.

Dadurch kann angenommen werden, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten werden.

##### ➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Innerhalb der Wohngebietsfläche WA 1, Teilfläche B, sind kleine Gebüschstrukturen vorhanden, die für die geplante Wohnbebauung entfallen könnten.

Während der Begehungen wurden keine Brutstätten festgestellt. Deshalb wird angenommen, dass Artenschutzverbote gemäß § 44 Abs. 1 nicht eintreten, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgt.

➤ **Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern**

- entfällt –

Im Plangebiet sind Standgewässer (Parkteich) und Fließgewässer (Wassergraben am Gutshaus) vorhanden. Die Gewässer sind nicht von der Planung betroffen.

➤ **Umnutzung von Flächen**

Durch die vorliegenden Planungen soll die Verdichtung einer bereits bebauten Ortslage ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen Brachen und urban beeinträchtigte Flächen am Rand der Ortslage in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die übrigen Flächen sind anthropogen gestört.

Der Artenschutz wird durch die Umnutzung von Acker- und Gartenflächen nicht beeinträchtigt.

➤ **Lärm**

Durch die vorliegende Planung muss ausschließlich mit baubedingten Emissionen und somit mit befristeten Störungen gerechnet werden.

➤ **Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilten Einrichtungen**

- entfällt -

Weitere mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch die Umnutzung der Flächen:

- Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge von Teilversiegelung und Beschattung,
- Beeinträchtigungen von Wanderwegen wandernder Tierarten z.B. durch Zäune um Anlagen.

Diese wurden spezifisch für die betreffenden Artengruppen beachtet und notwendigen Maßnahmen zugeordnet.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

- Säugetiere

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes **Säugetierarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

Während der Begehungen zur Bestandskartierung konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Sommer- bzw. Winterquartieren der heimischen Fledermausarten sowie weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

- Reptilien

Gerdshagen befindet sich inmitten des FFH-Gebietes „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“, das auf Grund von Kleingewässern und der Arten Rotbauchunke und Kammmolch unter Schutz gestellt wurde. Die Ortslage Gerdshagen wurde insgesamt aus dem Schutzgebiet heraus genommen.

Während der Untersuchungen und den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes wurde das Gebiet auch auf das Vorkommen von Rotbauchunken und Kammmolchen untersucht. Die Planer haben bei den Begehungen keine der Arten in den Kleingewässern des Gebietes innerhalb der als Denkmal geschützten Parkanlage feststellen können.

Die letzten Rufnachweise liegen für die Jahre 2009 bis 2012 (Hinweis von Ina Sakowski, September 2015) vor.

Durch die Planer wurde festgestellt, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes und die beabsichtigten Planungen **Reptilienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Amphibien

Während der Untersuchungen sowie nach den erforderlichen Begehungen zur Erstellung des Umweltberichtes konnte festgestellt werden, dass auf Grund der Ausbildung bzw. Ausprägung des Untersuchungsgebietes **Amphibienarten**, die durch das Führen im Anhang IV der FFH-Richtlinie, in der Anlage I der BArtSchV sowie in den Anhängen A oder B der EG-ArtSchV unter besonderen oder strengen Schutz gestellt sind, nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind.

- Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Während des Untersuchungszeitraumes konnte festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes keine Reproduktionsstätten wild lebender Vogelarten vorhanden waren. Bodenbrütende Vogelarten wurden nicht festgestellt.

Im Plangebiet hat der Weißstorch (*Ciconia ciconia*) auf der alten, denkmalgeschützten Scheune einen Horst. Für das Überlagerungsgebiet des FFH-Gebietes mit dem Vogelschutzgebiet Kariner Land sind insgesamt 7 Weißstorchhorste genannt. Derzeit sind 5 Horste besetzt. Einer der besetzten Horste befindet sich innerhalb der Ortslage Gerdshagen.

Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Planung die Bedingungen in der Umgebung des Horstes nicht verändern.

Im Umfeld des Untersuchungsgebietes wurden jedoch nachfolgend aufgezählte Vogelarten nachgewiesen. Diese nutzten das Areal des Geltungsbereiches zum Überflug oder zwischenzeitigen Aufenthalt. Es ist zu vermuten, dass sie benachbarte Areale wie Siedlungshecken, Gärten der angrenzenden Wohngebiete, Brachflächen etc. als Lebensraum nutzen.

Sperling	( <i>Passer domesticus</i> )	Hausrotschwanz	( <i>Phoenicurus ochruros</i> )
Blaumeise	( <i>Parus caeruleus</i> )	Amsel	( <i>Turdus merula</i> )
Elster	( <i>Pica pica</i> )	Saatkrähe	( <i>Corvus frugilegus</i> )

#### Fazit zu Artenschutzrechtlichen Fragestellungen

Im Zuge der Bestandserfassung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gerdshagen“ wurden von der Bearbeiterin des Umweltberichtes die artenschutzrechtlichen Belange erfasst. Über das gesamte Jahr 2013 hinweg wurde das Gebiet im Frühjahr, mehrfach im Sommer und im Herbst begangen. Dabei wurden im Zuge der Biotoptypen- und Nutzungskartierungen auch die artenschutzrechtlichen Belange erfasst und dargestellt.

Aufgrund der Einbeziehung vorhandener Siedlungsflächen in das Plangebiet und der ständigen anthropogenen Beeinflussung erfolgte eine negative Potentialabschätzung für unter Schutz stehende Tiere der Artengruppen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien. Dies bestätigte sich bei genauerer Untersuchung bzw. während einzelner Begehungen.

Somit ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG muss damit nicht durchgeführt werden.

Ebenso entfällt das Prüfen von Vermeidungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

#### Erfassung besonders geschützter Arten

Die Erfassung besonders geschützter Arten wurde jeweils im Zusammenhang mit den Kartierungen der Planer vor Ort durchgeführt. Im Plangebiet haben die Bearbeiter, Frau Dipl.-Ing. Birgit Adolphi, Landschaftsarchitektin und die Mitarbeiterin des Büros, Frau Heide Lingstaedt den Bestand aufgenommen.

Die Grundlagen der Erfassung wurden von Januar bis April 2014 (13. und 14. Januar 2014; 20. und 26. Februar 2014, 07., 12. und 20. März 2014) vorgenommen. Im Zuge der Kartierung von geschützten Bäumen und Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen wurden auch auf besonders geschützte Arten betrachtet.

Nach Erstellung des Vorentwurfes wurden die Erfassungen im Sommer und Herbst 2014 vor Ort fortgesetzt und die Bestandsunterlagen konkretisiert. (16. April 2014, 12. und 14. Mai 2014, 19. Juni 2014, 28. und 29. Juli 2014 und 24. September 2014). Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es bisher keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

### Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen und der Biotop-typenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig ist. Ein Beginn von Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des BNatSchG eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren oder Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Darüber hinaus ist beim Abriss sowie bei der Sanierung von Gebäuden im Vorfeld der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung**

Entsprechend der Klimazonengliederung wird die Region Mittleres Mecklenburg überwiegend durch ozeanische Einflüsse geprägt, die von Norden nach Süden abnehmen. Klimatisch gehört das Gebiet südlich der Kühlung in den Übergang vom maritim zum kontinental geprägten Klimatyp. Der maritime Einfluss ist jedoch feststellbar.

Innerhalb der insgesamt niederschlagsreicheren Region Mecklenburg-Vorpommerns liegt das Untersuchungsgebiet um Gerdshagen am östlichen Rand des niederschlagsreichen Gebietes zwischen der Kühlung und dem Neuklostersee.

Die Jahresmitteltemperatur liegt im Durchschnitt der Region. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt höher als für das Küstenland aus.

Die vorherrschenden Windrichtungen sind entsprechend der atlantischen Ausprägung mit 40-50 % dem Westsektor zuzuordnen. Südwest-Winde kommen mit größter Häufigkeit vor. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken, hohe Bewölkungsziffern und vermehrte Luftfeuchtigkeit typisch.

### Bewertung

Durch die vorgesehene Planung ergeben sich nur kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen Klimaverhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

#### **2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet mit der Ortslage Gerdshagen befindet sich innerhalb einer abwechslungsreichen Landschaft mit bewegtem Relief und reicher Ausstattung an Landschaftselementen. Der Landschaftsraum wird durch verschiedene Schutzgebiete geschützt. Nicht zuletzt deshalb soll mit der Ausweisung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Mulsower Land“ dem besonderen Reiz des Landschaftsraumes Rechnung getragen werden.

##### Bewertung

Das Untersuchungsgebiet um Gerdshagen gehört in einen Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Durch die Einordnung zusätzlicher Wohngebäude in, für die Ortslage typischen, sehr großen Gärten innerhalb der Ortslage und am südlichen Rand soll die Bebauung des Ortes abgerundet werden. Das Plangebiet soll auf Flächen, die ein Konglomerat aus genutzten und aufgelassenen Gärten und einem kleinen, an die Dorfstraße reichenden Ackerstück, städtebaulich ergänzt werden. Das Plangebiet reicht am südlichen Rand des Dorfes geringfügig in den Außenbereich der Ortslage. Das Wohngebiete WA 1 Teilfläche A im Außenbereich wird den neuen Ortsrand bilden. Mit den anzulegenden Gärten, den zu pflanzenden Obstbäumen und frei wachsenden Hecken an der Peripherie des Plangebietes soll der Rand der Ortslage in die markante, schutzwürdige Umgebung eingebunden werden. Dadurch werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen.

#### **2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung**

Die Böden stellen im gesamten Landschaftsraum Verwitterungsprodukte geologischer Bildungen des Weichselglazials dar. Gerdshagen ist inmitten der Grundmoräne gelegen. Im Gebiet um Gerdshagen haben sich großräumig Tieflehme des Pommerischen Hauptvorstoßes des Weichselglazials abgesetzt. Diese lagern über dem Geschiebemergel der Grundmoräne.

Daneben kommen auf stark grundwasserbeeinflussten Niederungsbereichen, wie östlich und nördlich des Plangebietes, Moorbildungen vor, die meist zu Niedermoorbodenbildungen führten.

Seit dem Anfang des vergangenen Jahrhunderts wurden Flächen an der Dorfstraße für neue Landarbeiterkaten in großzügigen Gärten in Anspruch genommen.

##### Bewertung

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind anthropogen beeinflusst und überformt. In der Randlage des Dorfgebietes sollen Bodenflächen des Plangebietes für eine Einzelhausbebauung und die Anlage von Gartenflächen in Anspruch genommen werden. Die Nutzungen gehen nicht über das Plangebiet hinaus.

Flächenrecycling stellt einen wesentlichen Aspekt eines zeitgemäßen Bodenschutzes dar. Mit der städtebaulichen Überplanung und Verdichtung der vorhandenen Sonderbau- und Wohnbauflächen entspricht die Gemeinde Satow den Leitlinien des Bodenschutzes. Für die Teilfläche A aus dem WA 1 im Außenbereich sollen darüber hinaus landwirtschaftlich genutzte Flächen, Staudensäume und Hecken in Anspruch genommen werden.

Aus dem Plangebiet ist lediglich die Teilfläche A aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Außenbereich eingriffsrelevant.

## 2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

### Oberflächenwasser, Standgewässer

Im FFH-Gebiet kommen über 300 Kleingewässer und kleine Seen vor. Darüber hinaus gibt es anthropogen entstandene Gewässer. Insbesondere in den Randlagen der Ortslagen kommen auch anthropogen überformte Gewässer vor.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Teich, der zur Parkanlage am Gutshaus gehört und einen Parkteich darstellt.

### Oberflächenwasser, Fließgewässer

Die Fließgewässer des Untersuchungsraumes bzw. des Plangebietes gehören zum Einzugsgebiet des Hellbaches. Der Hellbach stellt ein Gewässer 2. Ordnung dar. Der Hellbach gehört zu den Gewässern, die nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer darstellen. Er wird als Wasserkörper NMKZ-0200 geführt. Er hat eine Länge von ungefähr 33 km und entwässert nördlich von Neubukow bei Teßmannsdorf in das Salzhaff der Ostsee.

Der Oberlauf des Hellbachs westlich und südlich von Gerdshagen ist im Wesentlichen verrohrt (Graben 1).

Kleinere Fließgewässer, die zum Graben 1 gehören, reichen bis in das Plangebiet hinein. Der Hellbach dient der Ortslage Gerdshagen als Vorflut.

Das Gutshaus als Mittelpunkt der ehemaligen Gutsanlage ist von einem historischen Wassergraben umgeben. Dieser Wassergraben wird aus dem Graben 1 gespeist. Der Zulaufgraben zweigt am Buchenwald nördlich des Plangebietes ab und fließt am Erlenbruch vorbei. Das Wasser des Wassergrabens am Gutshaus ist nördlich des Gutshauses angestaut und fließt über einen Mönch an der nördlichen Grabenseite in den Graben 1/31 ab.

Der nördliche Teil des Wassergrabens ist innerhalb des Plangebietes als Gewässerbiotop geschützt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich das Grünland der Seewiesen innerhalb des FFH-Gebietes an. Die Seewiesen werden von den Gräben 1/31 durchflossen. Der Managementplan zum FFH-Gebiet weist für die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche verschiedene Maßnahmen aus. Innerhalb der zur Grünlandnutzung ausgewiesenen Seewiesen (Maßnahme 253, wünschenswerte Entwicklung) werden Wiederherstellungsmaßnahmen zur Ausformung verschieden großer Kleingewässer (Maßnahmen 229 und 254, Wiederherstellungsmaßnahmen) dargestellt. Weitere Wiederherstellungsmaßnahmen zur Ausformung von zwei Kleingewässern (Maßnahmen 245 und 254, Wiederherstellungsmaßnahmen) sind innerhalb der Ackerfläche westlich des Buchenwaldes vorgesehen.

Der Unterlauf des Hellbachs wurde als Gewässer 1. Ordnung eingestuft. Im FFH-Gebiet stellt der Hellbach ein Gewässer 2. Ordnung dar, der bis südlich von Gerdshagen durch den Wasser- und Bodenverband (WBW) „Hellbach – Conventer Niederung“ unterhalten wird.

### Bewertung

Aus Darstellungen zur Fließgewässerstrukturgüte des Hellbachs geht hervor, dass im Bereich der Seewiesen nördlich des Plangebietes die Strukturgüte lediglich am Waldrand mäßig verändert ist. Die Fließgewässerabschnitte innerhalb der Seewiesen stellen sich stark verändert bis sehr stark verändert dar.

Der Wasserkörper wird derzeit mit schlechtem Zustand bewertet. Ursachen dieses schlechten Zustandes sind die vorhandenen Strukturdefizite, keine Durchwanderbarkeit und die hohe Nitratbelastung.

Bis zum Jahr 2021 soll ein guter Gewässerzustand erreicht werden. Dem wird u.a. die Umsetzung eines Renaturierungsprojektes der DB dienen.

Die Planung trägt dem Verschlechterungsgebot nach der WRRL Rechnung. Alle ergänzenden Bebauungen werden dezentral entsorgt und das Oberflächenwasser vor Ort versickert. Neue Verkehrsflächen werden nicht geplant. Die vorhandenen Oberflächengewässer sind von den Planungsabsichten nicht betroffen.

#### Grundwasser

Grundwasserisohypsen folgen im Wesentlichen dem Reliefverlauf der Umgebung. Zur Trinkwassergewinnung werden überwiegend quartäre Grundwasserleiter genutzt. Das Plangebiet um Gerdshagen liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Moorbildungen, wie sie in den kleinen Niederungen nördlich des Plangebietes vorkommen, haben dagegen kaum Anteil an der Grundwasserneubildung.

#### Bewertung

Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht verändert.

#### Trinkwasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich mit der Umgebung innerhalb der Trinkwasserschutzzone „Wasserschutzgebiet Satow“ (Beschluss 88/VI-13/76 vom 23.06.1976), Schutzzone 4. Der östlich der L 11 anschließende Raum wird zusätzlich von der Trinkwasserschutzzone „Wasserschutzgebiet Satow“, Schutzzone 3a, überlagert.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung**

Für das Untersuchungsgebiet sind Boden- und Baudenkmale bekannt. Von der ehemaligen Gutsanlage Gerdshagen stehen die Insel des Gutshauses einschließlich des umgebenden Wassergrabens als Bodendenkmal, der ehemalige Pferdestall, die Scheune, der Doppelkaten an der Dorfstraße und der Park auf der Denkmalliste des Landkreises Rostock. Gutshaus, Scheune, Pferdestall und Park bilden ein gemeinsames Denkmalensemble. Die Doppelkate am Orteingang stellt ein Einzeldenkmal dar.

Das Ensemble des ehemaligen Gutshofes prägt, gemeinsam mit den zugehörigen ehemaligen Landarbeiterhäusern, bis heute das Ortsbild des kleinen Dorfes Gerdshagen.

#### Bewertung

Die vorgelegte Planung trägt mit dem städtebaulichen Entwurf dieser ganz besonderen Gestalt in besonderem Maße Rechnung. Das Ensemble und alle einzelne Bestandteile sollen erhalten und der besonderen Gestalt entsprechend ergänzt werden. Lücken und Verluste, die dem Verfall vergangener Jahrzehnte geschuldet sind, sollen damit ansprechend geheilt werden.

### **2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gerdshagen“ soll die städtebauliche Entwicklung der Ortslage abgeschlossen werden. Für das Plangebiet werden Sondergebiets- und Wohnbauflächen geplant. Eine Teilfläche für Wohnbauland ist eingriffsrelevant. Innerhalb der Flächen im bisherigen Außenbereich wird die Teilfläche A des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 festgesetzt. Der deutlich größere Teil des Plangebietes ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und nicht eingriffsrelevant.

Durch die angestrebte Planung soll die Ortslage insgesamt, aber auch die Übergangsbereiche zwischen der Bebauung der Ortslage und dem umgebenden, sensiblen Landschaftsraum, der durch verschiedene Schutzgebiete überlagert ist, definiert werden. Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete und des Landschaftsbildes sollen damit vermieden werden.

Geschützter Bestand an Einzelbäumen lässt sich im Plangebiet erhalten. Mittels zusätzlicher, neuer Bäume soll die ehemals in der Ortslage vorhandene Allee revitalisiert werden.

Auswirkungen aus artenschutzrechtlichen Belangen wurden nicht festgestellt. Die Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen der Biototypen Acker, Zierrasen, Nutzgärten, Siedlungsgehölze und Staudenfluren. Böden werden für Bebauung versiegelt. Die Eingriffe für Flächen im bisherigen Außenbereich werden gesondert ermittelt und den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

## **2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Realisierung der Planung der Gemeinde Satow zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gerdshagen“ soll die vorhandene Bebauung verdichtet, Garten- und Ackerflächen beseitigt und eine kleine Teilflächen zur Abrundung der Bebauung im Außenbereich vorbereitet werden. Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den bestandenen Biotop- und Nutzungstypen verbunden. Wichtige Prämisse für das Gesamtplangebiet ist die Einbindung der Bebauung in Gartenflächen im Übergangsbereich zum Landschaftsraum. Lediglich eine Teilfläche A der Wohnbaufläche WA 1 im bisherigen Außenbereich ist eingriffsrelevant. Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Plangebietes der Ortslage Gerdshagen ausgeglichen werden.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne planerische Ordnung des Gebietes würde der ungeordnete Zustand in Teilflächen der Ortslage erhalten bleiben. Eine Neubebauung zur Nachverdichtung der Ortslage wäre ohne Planverfahren nicht möglich. Die eine arrondierende Teilfläche ist eingriffsrelevant. Sie wird im Umweltbericht gesondert betrachtet.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Mit der planerischen Ordnung des Gebietes und Ausweisung von Sondergebieten und Allgemeinen Wohngebieten mit Grünflächen werden die Beräumung von Brachen und die Abrundung der Bebauung im Süden der Ortslage geplant.

Beeinträchtigungen können sich für Anwohner kurzzeitig baubedingt bei der Beräumung der Brachen und dem Bau der neuen Wohnhäuser ergeben. Die Beeinträchtigungen reichen über diese Phasen jedoch nicht hinaus.

Während der Bauzeit kann es zu visuellen und akustischen Störungen und Staubimmissionen kommen, die nach der Bauzeit abgeschlossen sein werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Häuser gleichzeitig gebaut werden, vielmehr kann sich die Realisierung, über einen größeren Zeitraum hinziehen.

Die Emissionsbelastungen für die Anwohner sind so gering wie möglich zu halten. Ruhezeiten sind in der Bauzeit einzuhalten. An- und Abtransporte mit Schwerverkehr durch die Ortslage Gerdshagen müssen gegebenenfalls zeitlich eingeschränkt werden.

### **2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz**

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird vor allem durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen, Zierrasen, Nutzgärten, Siedlungsgehölze und Staudenfluren verursacht.

Erhaltenswerte Bäume sind während der Bauzeit entlang der Kronentraufe mittels Bauzaun zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig. Die ggf. künftig fortfallenden Bäume dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

Es gelten folgende Hinweise:

Beim Abriss von Gebäuden sowie bei der Sanierung von Gebäuden ist im Vorfeld der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Es ist nicht auszuschließen, dass Gebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten dienen. Eine Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock vor Abriss bzw. Umbau von Gebäuden nachzuweisen. Der Nachweis ist durch ein tierökologisches Fachgutachten zu erbringen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem ist der nutzbare Kulturboden der eingriffsrelevanten Teilfläche zu sichern und wieder zu verwenden

bzw. einer Bodenverwertung zuzuführen. Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Es gelten folgende Hinweise:

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Trotzdem gilt für das Gesamtgebiet, dass, falls während der Bauarbeiten, Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen werden, der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet ist. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Auf die Anzeigepflicht beim zuständigen Umweltamt wird hingewiesen. Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt oder verunreinigte Wässer sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna, Boden und Wasser

Die geringfügige Verdichtung der vorhandenen Gebiete trägt den Anforderungen des Bodenschutzes in hohem Maße Rechnung.

### 2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt.

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz wurde für die beschriebene Teilfläche des Plangebietes im Außenbereich gesondert erstellt.

Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten baulichen Maßnahmen werden flächenhafte Eingriffe in den Biotoptyp Mesophile Staudensäume 10.1.1 vorbereitet. Den Biototypen wird eine hohe Wertigkeit von 2 beigemessen.

Biototypen mit geringer Wertigkeit 1 stellen die Biototypen Lehm-bzw. Tonacker 12.1.2, Artenreicher Zierrasen 13.3.1 und Siedlungshecke heimischer Gehölze 13.2.3 dar. Den aufgefundenen Nutz- bzw. Ziergärten 13.8.4 und 13.8.4 und den

Siedlungshecken nichtheimischer Gehölze 13.2.4 wird eine Wertigkeit von 0 zugeschrieben.

Um die Bilanzierung für die eingriffsrelevanten Flächen und Biotop- und Nutzungstypen nachvollziehbar darzustellen, werden mit der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung die im Plangebiet vorgeschlagenen, neu bebaubaren Flächen berechnet und alle vom Eingriff betroffenen Bestandsflächen als Biotopverlustflächen dargestellt.

### 2.4.1 Eingriffsdarstellung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet, die sich auf eine Teilfläche A im Außenbereich an der Straße Zum Buschlingsberg beschränkt.

Für das Wohnbauland WA 1, Teilfläche A im Außenbereich gilt die GRZ von 0,25 mit maximal 50 % Überschreitung, also eine GRZ von 0,375.

Die Eingriffe werden für die Teilflächen gesondert ermittelt und dargestellt.

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 21	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA) Fläche im Außenbereich	3.367 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet im Außenbereich</b>	<b>3.367 m<sup>2</sup></b>

Für den Bau neuer Bebauung innerhalb der Wohnbaulandfläche WA 1, Teilfläche A Zum Buschlingsberg im Außenbereich können 1.262,63 m<sup>2</sup> Fläche vollständig bzw. teilweise versiegelt werden.

Für vollversiegelte Flächen wird ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet.

#### Übersicht Flächenbilanz - Eingriffsrelevant

Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschreitung	GRZ ges.	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
<b>BAUFLÄCHEN</b>										
Fläche WA 1 im Außenbereich	3.367	m <sup>2</sup>	0,25	50%	0,375	1.262,63	m <sup>2</sup>	2.104,37	m <sup>2</sup>	Eingriffsminderung
<b>Gesamtgebiet eingriffsrelevant</b>	<b>3.367</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>1.262,63</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.104,37</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	

Um Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen, wird für alle in Anspruch genommene Biotop- und Nutzungstypen das Kompensationserfordernis festgestellt.

Biotoptypen mit hoher Wertigkeit stellen die an der südlichen Plangebietsgrenze angetroffenen Mesophilen Staudensäume dar. Den Biotoptypen wird eine Wertigkeit von 2 beigemessen.

Biotoptypen mit geringer Wertigkeit 1 stellen die Biotoptypen Lehm-bzw. Tonacker, Artenreicher Zierrasen und Siedlungshecke heimischer Gehölze dar. Den aufgefundenen Nutz- und Ziergärten und den Siedlungshecken nichtheimischer Gehölze wird eine Wertigkeit von 0 zugeschrieben.

Für Biotoptypen mit einer Wertestufe 2 wird das 2-fache, für Biotoptypen mit einer Wertestufe 1 wird das 1-fache, für Biotoptypen mit einer Wertestufe 0 das 0,3- bis 0,5-fache der beeinträchtigten Fläche wieder herzustellen sein.

Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zur übrigen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

### Berechnung der Eingriffsflächen

<b>Maßnahme WA 1 Außenbereich</b>	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )	
Verlust Mesophiler Staudensaum	10.1.1	492	2	2	x	0,75	738	
Verlust Acker	12.1.2	1.490	1	1	x	0,75	1.117,5	
Verlust Siedlungsh. heim. Gehölze	13.2.3	37	1	1	x	0,75	27,75	
Verlust Siedlungsh. nichtheim. Gehölze	13.2.4	86	0	0,3	x	0,75	19,35	
Verlust Artenreicher Zierrasen	13.3.1	510	1	1	x	0,75	382,5	
Verlust Nutzgarten	13.8.3	<u>752</u>	0	0,5	x	0,75	282	
Ges. 3.367								
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop- und Funktionsverlust</b>							<b>gesamt</b>	<b>2.567,1</b>

<b>Eingriff durch Flächenversiegelung</b>							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m <sup>2</sup> )
Vollversiegelung Gebäude WA 1 Teil B		1.262,63	0	0,5	x	0,75	473,49
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung WA 1 Außenbereich</b>							<b>473,49</b>
<b>Summe Flächenäquivalent Eingriff WA 1 Außenbereich - gesamt</b>							<b>3.040,59</b>

## 2.4.2 Eingriffsminderung

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden Vegetationsflächen in Gebäude-  
nähe innerhalb des Wohnbaulandes WA 1 mittels gärtnerischer Gestaltung für Ge-  
hölz- und Rasenflächen gestaltet. Diese Gartenfläche werden in der Eingriffs- Aus-  
gleichs- Bilanz als Minderungsflächen gewertet. Die unversiegelten Gartenflächen  
nehmen innerhalb der Teilfläche im WA 1 eine Größe von 2.104,37 m<sup>2</sup> ein.  
Die Minderungsflächen werden für die Teilflächen gesondert ermittelt und dargestellt.

<b>Minderungsmaßnahmen WA 1 Außenbereich</b>								
<b>Nutzungstyp</b>		Flächen- größe	Wertstufe	Minde- rungs- wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation (m <sup>2</sup> )	
Gartenflächen in Hausnähe		2.104,37		0,7	x	0,75	- 1.104,79	
<b>Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen</b>							<b>gesamt</b>	<b>-1.104,79</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung WA 1 Außenbereich</b>	
Summe Eingriff Biotop- u. Funktionsverlust und Flächenvollversiegelung	3.040,59
Summe Minderung Gartenflächen in Hausnähe	-1.104,79
<b>Verbleibendes Kompensationserfordernis</b>	<b>1.935,8</b>

Die Neuanlage von Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,7 als Minderungsflä-  
chen angerechnet.

Damit verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein  
restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 1.935,80 Flächen-  
äquivalent an Wertpunkten für die Fläche WA 1, Teilfläche A im Außenbereich.

## 2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend den geltenden Gesetzen, dem BNatschG mit dem NatSchAG M-V,  
sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen  
des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für die Bilanzierungen  
des Eingriffes und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden  
die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zu-  
grunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe  
der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffes berücksichtigt.

Die Ausgleichs-Bilanz wurde für die beschriebene Teilfläche des Plangebietes im  
Außenbereich gesondert erstellt.

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt lassen sich im  
Plangebiet ausgleichen.

Das Plangebiet grenzt an wertvolle Lebensräume, die durch verschiedene Schutzge-  
biete belegt sind, unmittelbar an. Neben Verdichtungen im Innenbereich sind Wohn-  
bebauungen in großen Gärten auch an den Gebietsgrenzen vorgesehen. Die ein-  
griffsrelevante Wohnbebauung im Außenbereich erhält zusätzliche Pufferflächen, die  
als Gärten anzulegen sind.

Am Rande dieser Gartenflächen sollen naturnahe Hecken als Ausgleichsflächen zwi-  
schen Gärten und umgebender Landschaft angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Des Weiteren werden Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Diese Bäume sollen wahlweise innerhalb der privaten Gärten gepflanzt oder als Zahlung an die Gemeinde zum Aufbau einer neuen Allee Zum Buschlingsberg in Gerdshagen geleistet werden können.

**Maßnahme 1**

Die eingriffsrelevante Fläche ist von Flächen umgeben, die als Gartenflächen zu gestalten sind. Innerhalb dieser Gartenflächen sollen am Rand zur angrenzenden Landschaft frei wachsende Hecken angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die Größe der Grundstücke lässt es zu, dass diese Randflächen bepflanzt werden und als Puffer zum Landschaftsraum fungieren sollen.

In den Hecken sind vorwiegend naturnahe Arten wie Schlehen, Hundsrosen und Weißdorn zu verwenden. Die Hecken sind im Teil A des Bebauungsplanes dargestellt.

**Maßnahme 2**

Für einen weiteren Teil der Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen vorgesehen. Diese Baumpflanzungen könnten innerhalb des eingriffsrelevanten Grundstücks als Obstbäume vorgenommen werden. Die Gartenflächen zum Einordnen der Obstbäume sind im Teil A des Bebauungsplanes als Ausgleichsflächen dargestellt.

Wahlweise wären auch Zahlungen an die Gemeinde Satow für Bäume der geplanten Alleepflanzung denkbar.

<b>Ausgleich Maßnahme WA 1 Außenbereich</b>					
<b>Maßnahme</b>	Flächen- größe in m²	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Aus- gleichsmaß- nahme	Korrekturfaktor Flä- chenbeeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompen- sation Ausgleich
Anlage naturnahe Hecke Grundstücksgrenze zu Schutzgebieten	920	1	2	x 0,75	1.380
Anpflanzung von Bäumen	375 15 x 25	1	2	x 0,75	562,5
<b>Summe Flächenäquivalent Ausgleich</b>					<b>1.942,5</b>

<b>Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b>	
Summe Eingriff	1.935,8
Summe Ausgleich	1.942,5
<b>Ausgleich Maßnahme WA 1 Außenbereich</b>	
<b>Summe Überschuss</b>	<b>+6,7</b>

Durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen kann der ermittelte Eingriff der Teilfläche A im WA 1 im Außenbereich vollständig kompensiert werden.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung wurde aus Sicht von Natur und Landschaft ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellungen für das unmittelbare Plangebiet in die Begründung zum Bebauungsplan eingegangen.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

#### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen obliegt anteilig dem jeweiligen Eingriffsverursacher in Abstimmung mit den Fachbehörden des Landkreises Rostock. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Gemeinde Satow nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und, je nach Durchführung der Baumaßnahmen, kontrolliert.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gerdshagen“ der Gemeinde Satow soll vorhandene Wohnbebauung und ein Sondergebiet Gutsanlage nachverdichtet, städtebaulich geordnet und Flächen für die Bebauung mit Eigenheimen in großen Gärten vorbereitet werden.

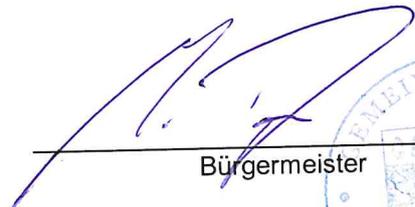
Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete, ein Sondergebiet Gutsanlage, Verkehrs- bzw. Grünflächen ausgewiesen. Die Ausweisung größerer Wohngrundstücke mit lockerer Bebauung und der Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen am Rand des Plangebietes dient der Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum, der durch verschiedene Schutzgebiete geschützt wird.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die damit verbundenen Biotop- und Nutzungstypen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Bebauung im Wohnbaugebiet WA 1 innerhalb einer Teilfläche A an der Straße Zum Buschlingsberg.

Eingriff, Minderung und Ausgleich für die Planung der Bebauung im bisherigen Außenbereich werden gesondert ermittelt. Die Böden des Plangebietes sind seit Jahrhunderten durch Nutzungen anthropogen überformt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen für Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich die durch die Gebietsentwicklung vorbereiteten Eingriffe im Plangebiet auf die Teilfläche bezogen ausgeglichen werden können.

01. FEB. 2016

Satow, den .....

  
Bürgermeister



