

Gemeinde Bobitz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“

Begründung mit Umweltbericht

Auftragnehmer:

Stefan Pulkenat

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./ BDLA

Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow

Tel.: 039957/ 251-0, Fax: 039957/ 251-25

s.pulkenat@t-online.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 26.09.2012

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND GRUNDLAGEN	3
2	ART DER ÄNDERUNGEN.....	5
3	VER- UND ENTSORGUNG	9
4	BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN	15
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES B-PLANES	17
6	AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE FLÄCHEN NACH NATURSCHUTZRECHT.....	18
7	GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME NACH § 18 NATSCHAG M-V	19
8	VORSCHRIFTEN FÜR BESONDERS GESCHÜTZTE UND STRENG GESCHÜTZTE TIER- UND PFLANZENARTEN.....	19
9	HINWEISE	19
10	UMWELTBERICHT	21
10.1	Inhalt, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4.....	21
10.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planung.....	21
10.2.1	Ziele des Umweltschutzes.....	21
10.2.2	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung.....	23
10.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
10.3.1	Bestandsaufnahme	24
10.3.2	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
10.3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
10.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
10.3.5	Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht	27
10.3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
10.4	Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	32
10.5	Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten.....	33
10.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	33
10.7	Zusammenfassung.....	33
11	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB	37
11.1	Berücksichtigung der Umweltbelange	37

11.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	38
11.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	39

Tabellen

Tab. 1: Darstellung der inhaltlichen und quantitativen Änderungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4	9
Tab. 2: Flächenverteilung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4.....	9
Tab. 3: Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet der 1. Änderung des B-Plans im Vergleich zum genehmigten B-Plan Nr. 4.....	28
Tab. 4: Ermittlung der Kompensationswertzahl für den betroffenen Biotoptyp.....	28
Tab. 5: Kompensationserfordernis auf der Grundlage der Biotopwertestufung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 für die Bereiche, in denen sich durch die 1. Änderung des B-Plans Veränderungen ergeben.....	30
Tab. 6: Bestimmung der Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahme	32

Abbildungen

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz, Ortslage Saunstorf.....	4
---	---

Anlage

Artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ der Gemeinde Bobitz, erstellt von SALIX-Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow (Stand: 04.04.2012)

1 Anlass und Grundlagen

Für den südlichen Teil der Ortslage Saunstorf der Gemeinde Bobitz liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ vor.

In Zusammenhang mit der begonnenen Wiederherstellung des Gutsparkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am Bebauungsplan ergeben. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 umfasst einen Großteil des B-Plans Nr. 4, und zwar den gesamten Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage, die östlich angrenzende Dorfstraße, die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 4 sowie zwei kleinere Flächen südlichen Rand der Ortslage. Der Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ist rund 6,73 ha groß. Der Planzeichnung (Teil A des B-Plans) ist die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 zu entnehmen.

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Die Ausweisungen des FNP für den Bereich Saunstorf sind der Abbildung auf der folgenden Seite zu entnehmen. Zum größten Teil befinden sich die Ausweisungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Flächennutzungsplans. Für die folgenden beiden Teilflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich:

- Verlegung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge am südlichen Rand der Ortslage von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße,
- Ausweisung der ehemaligen Stellplatzfläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Da mit der Verlagerung der Stellplatzfläche das städtebauliche Grundkonzept der Gemeinde nicht geändert wird, kann die Änderung des FNP im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB erfolgen.

Vor Änderung des Flächennutzungsplanes können lediglich die Teilflächen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 in Kraft treten, die aus dem FNP entwickelt wurden. In der Teilbekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist auf diesen Umstand hinzuweisen.

Die folgende Seite enthält die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf.

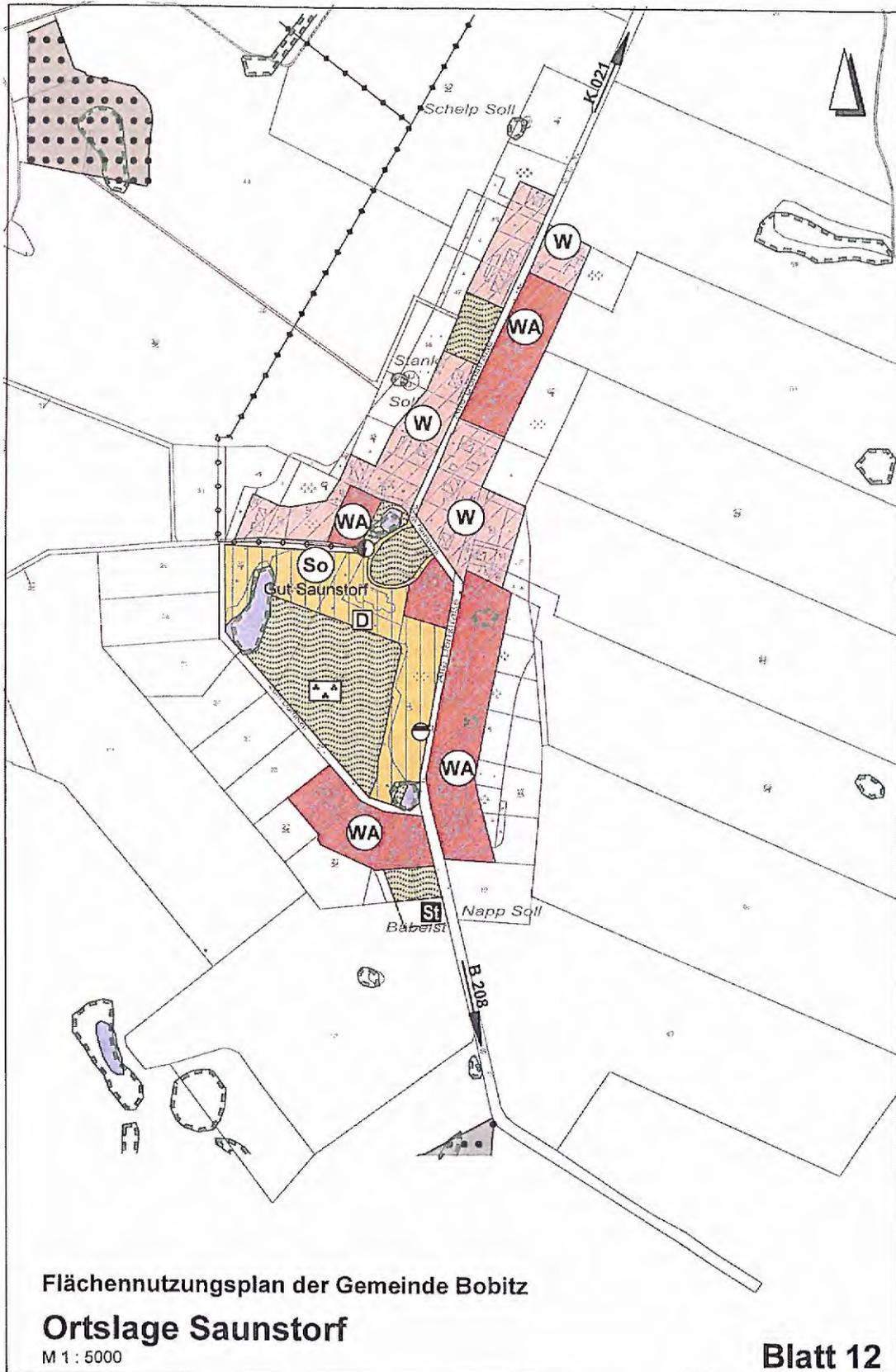


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz, Ortslage Saunstorf

2 Art der Änderungen

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 beinhaltet folgende Änderungen:

- Verkleinerung des Sondergebietes SO 1 („Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen“) von rund 4.236 m² auf 3.569 m²

Das bisherige Sondergebiet SO 1 wird auf einen Teil des bisherigen, zukünftig entfallenden SO 2 („Innere Arbeit“) ausgedehnt. In dem neuen Gebietsteil befindet sich zukünftig die Fläche für Nebenanlagen, die bisher größer war und sich im SO 2 und im SO 3 befand. In südlicher Richtung wird das SO 1 zugunsten der neuen Fläche für Wald (denkmalgeschützte Parkanlage) verkleinert, so dass gegenüber dem gültigen B-Plan insgesamt eine Verkleinerung des SO 1 eintritt. Die überbaubare Grundfläche vergrößert sich um die Fläche für Nebenanlagen, da diese zukünftig zum SO 1 gehört.

- Wegfall der bisherigen Sondergebiete SO 2 („Innere Arbeit“ – A) und SO 4 („Restauration und Verwaltung“ – R + V)

Ein Teil der Fläche des bisherigen SO 2 wird dem SO 1 „Gutshaus“ (siehe oben) und die Fläche des bisherigen SO 4 dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet.

- Vergrößerung des ehemaligen Sondergebietes SO 5 („Gäste“ – G, jetzt SO 3) sowie Änderung der Größe, der Lage und der Geometrie der Baufelder

Das SO 5 hatte bislang eine Größe von rund 6.938 m², die fünf Baufelder wiesen zusammen 2.745 m² auf. Das neue SO 3 weist 8.264 m² auf, die fünf Baufelder zusammen 1.500 m². Die überbaubare Grundfläche steigt von 1.375 m² auf insgesamt 1.900 m². Das neu entstehende SO 3 umfasst die Flächen der bisherigen SO 4 und SO 5. Im südlichen Abschnitt wird ein Teil des bisherigen SO 5 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet. Die Baufelder haben eine Grundfläche von jeweils 15,0 m x 20,0 m. Während die Baufelder des aktuellen B-Plans unterschiedliche Abstände von 3,0 m, 5,0 m und 8,5 m zur Dorfstraße aufweisen, sollen die Abstände zukünftig einheitlich 4,0 m betragen.

- Streichung der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind.

- Vergrößerung und Verlegung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang). Die ursprüngliche Stellplatzfläche wird entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Verkehrsfläche weist im aktuellen B-Plan 1.271 m² auf. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 sieht eine Vergrößerung auf ca. 1.776 m² vor.

- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Wiederherstellung, die Pflege und die Entwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem Konzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung für den Park des Gutshauses Saunstorf von April 2012 vorzunehmen ist.

- Fortfall der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Park und zur Gestaltung der Parkanlage. Stattdessen textliche Festsetzung gemäß vorherigem Punkt.

- Die am nordwestlichen Rand des B-Plans Nr. 4 dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Brauchwasseraufbereitung) entfällt, da eine solche Anlage nicht mehr vorgesehen ist.
- Die bisherige öffentliche Zufahrt zum Gutshaus entlang des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 soll zukünftig nur noch der Erschließung des Flurstückes 1/1 dienen. Der Anschluss an den Weg zum Gutshaus wird deshalb gekappt.
- Ausweisung des Erschließungsweges am Allgemeinen Wohngebiet WA 4 als verkehrsberuhigter Bereich.

Nicht in den Teil B der Planzeichnung aufgenommen wurden die nachrichtlichen Übernahmen aus dem Ursprungsplan. Hier haben sich mehrere Änderungen ergeben. Die Punkte aus dem Ursprungsplan wurden aktualisiert und ergänzt und sind nun im Kapitel 9 der Begründung zu finden.

Nicht geändert, aber auf Wunsch des Bauamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg konkretisiert wurde die textliche Festsetzung des B-Plans, dass im SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen“ bis zu 12 Wohnungen für das allgemeine Wohnen zulässig sind.

In der folgenden Tabelle werden die geplanten Änderungen noch einmal zusammenfassend dargestellt und die quantitativen Veränderungen hervorgehoben:

Kategorie gemäß BauGB und Gebiet/ Fläche mit Bezeichnung	Art der Änderung bei der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4	quantitative Veränderung
Art der baulichen Nutzung		
SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen“	<ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung des Sondergebietes von 4.236 m² auf 3.569 m² - Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung von April 2012 vorzunehmen ist. 	- 667 m ²
bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)	entfällt, Flächen werden dem SO 1 und der Fläche für Wald zugeordnet	- 3.739 m ²

bisheriges SO 3 „Wellness“ (W), neu: SO 2	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Bezeichnung von SO 3 in SO 2 - Verringerung der Sondergebietsfläche von 2.173 m² auf 1.857 m² - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung von April 2012 vorzunehmen ist. 	- 316 m ²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V)	entfällt, Fläche wird dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet	- 1.595 m ²
bisheriges SO 5 „Gäste“ (G), neu: SO 3	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Bezeichnung von SO 5 in SO 3 - Vergrößerung der Sondergebietsfläche von 6.938 m² auf 8.264 m² 	+ 1.326 m ²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		- 4.991 m ²
Maß der baulichen Nutzung		
SO 1 „Gutshaus“	Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.059 m ² auf 1.550 m ²	+ 491 m ²
bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche 	- 390 m ² - 65 m ²
neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)	<ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.375 m² auf 1.600 m² - Vergrößerung der für überdachte Terrassen zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 255 m² auf 300 m² 	+ 225 m ² + 45 m ²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V)	<ul style="list-style-type: none"> - Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche 	- 460 m ² - 80 m ²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		- 234 m ²
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze		
SO 1 „Gutshaus“	Reduzierung der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche von rund 489 m ² auf rund 353 m ²	- 136 m ²
SO 3 „Gäste“ (G)	Ausweisung von zwei Flächen für Nebenanlagen	+ 200 m ²
WA-Gebiete	Fortfall der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind	

Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		+ 64 m ²
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)	Fortfall der Festsetzung, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb dieses Gebietes als Flachdächer auszuführen sind.	
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	- Vergrößerung von 1.271 m ² auf 1.776 m ² - Verlegung auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang) - Ausweisung der ursprünglichen Stellplatzfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“	+ 505 m ²
Weg/ Zufahrt am nordwestlichen Rand von WA 2	- Wegfall von 44 m ² Verkehrsfläche; der Weg endet zukünftig im WA 2	- 44 m ²
Straßenverkehrsfläche südlich vom Gutspark	- Ausweisung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.613 m ²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		+ 461 m ²
Grünflächen		
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ südlich und westlich vom Gutshaus	- Vergrößerung von 19.261 m ² auf 24.196 m ² - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung von April 2012 vorzunehmen ist.	+ 4.935 m ²
Fläche für die Landwirtschaft		
ehemalige Flächenausweisung als Stellplatzfläche am südlichen Rand der Ortslage	- Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft	+ 1.271 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bindung für die flächenhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes werden aufgehoben zugunsten der vorgenannten Festsetzung (siehe bei „Grünflächen“).	
Straßenverkehrsfläche östlich des SO 3 (Dorfstraße)	Das Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum an der Dorfstraße muss aufgehoben werden, da sich ein Konflikt mit der geplanten angrenzenden Bebauung ergibt. Stattdessen wird ein Pflanzgebot für einen nahegelegenen Standort festgesetzt.	
Anpflanzgebote für Bäume		

Straßenverkehrsfläche	Durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche auf die Seite östlich der Dorfstraße verschiebt sich der Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes von der rechten auf die linke Seite der Straßenverkehrsfläche	
-----------------------	--	--

Tab. 1: Darstellung der inhaltlichen und quantitativen Änderungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4

Im Ergebnis der Darstellungen in der Tabelle 1 ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 4 folgende Flächenveränderungen:

- Baugebiete (Sondergebiete) - 4.991 m²,
- Überbaubare Flächen - 234 m²,
- Verkehrsflächen + 461 m²,
- Grünflächen + 4.935 m²,
- Fläche für die Landwirtschaft + 1.271 m².

Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Gebietsbezeichnung/ Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sondergebiet SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen“	3.569
Sondergebiet SO 2 „Wellness“	1.857
Sondergebiet SO 3 „Gäste“	8.264
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.577
Allgemeines Wohngebiet WA 4	8.607
Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“	27.642
Fläche für die Landwirtschaft	1.271
Wasserflächen	2.906
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	54
Straßenverkehrsflächen	6.124
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	1.776
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.613
Gesamtfläche	67.260

Tab. 2: Flächenverteilung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4

3 Ver- und Entsorgung

Im Vergleich zum rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans folgende Änderungen:

- Die am nordwestlichen Rand des B-Plans Nr. 4 dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Brauchwasseraufbereitung) entfällt, da eine solche Anlage nach Auskunft des Vorhabenträgers des Gutshauses nicht mehr vorgesehen ist.

- Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen des Gutshauses und die Oberflächenentwässerung von den Freiflächen nördlich des Gutshauses werden wie folgt neu gestaltet (siehe dazu auch die Ausführungen im Punkt „Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser“ weiter unten): In das westlich gelegene Kleingewässer soll das Regenwasser von der Dachfläche des Gutshauses abgeleitet werden. Das Regenwasser vom Gutshausvorplatz und überschüssiges Wasser aus den beiden angrenzenden kleinen Teichen soll in die Senke/Hohlform auf dem Flurstück 13 geleitet werden (ca. 100 m östlich des Gutshauses). Die Flächen, von denen das Wasser abgeleitet werden soll und die Kleingewässer, in die die Einleitungen erfolgen sollen, befinden sich im Eigentum der Gut Saunstorf GmbH. Teile des Gutshausvorplatzes gehören auch der Gemeinde Bobitz.

Wasserversorgung

Die Ortslage Saunstorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem aus der Wasserfassung Dorf Mecklenburg mit Trinkwasser versorgt. Das bestehende Trinkwasserrohrnetz innerhalb des Ortes wurde im Zuge der Schmutzwassererschließung erneuert. Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung bestehen.

Die Hauptwasserleitungen wurden in die Planzeichnung eingetragen. Allerdings kann die Darstellung nur den ungefähren Verlauf kennzeichnen. Bei geplanten Baumaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.

Der Bereich des B-Plangebietes berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 1 LWaG. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

Der Bau, die wesentliche Veränderung und die Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Saunstorf wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Stromleitungen wurden in die Planzeichnung eingetragen. Allerdings kann die Darstellung nur den ungefähren Verlauf kennzeichnen. Bei geplanten Baumaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.

Zusätzliche Anschlüsse an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG sind durch Erweiterung der Stromverteilungsanlagen möglich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bau- raum gemäß DIN 1998 erforderlich. Von der E-ON edis AG ist eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, Angaben zu Erschließungsbeginn und zeitlichem Bauablauf, Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes, vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf, Name und Anschrift des Bauherrn einzureichen.

Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die E.ON edis AG zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Es ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der E.ON edis AG abzuschließen.

Die Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Pflanzungen sind in Abstimmung mit der E.ON edis durchzuführen.

Die E.ON edis AG gibt folgende, weitere Hinweise:

Freileitungen 20 kV:

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.

In den Gefahrenbereich von Freileitungen ($U_n > 1$ kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Kabel:

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abgrabungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen für die Fernmeldeversorgung wurden in die Planzeichnung eingetragen. Allerdings kann die Darstellung nur den ungefähren Verlauf kennzeichnen. Bei geplanten Baumaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.

Es muss gewährleistet werden, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsarbeiten am unterirdischen Netz der Deutschen Telekom AG jederzeit möglich sind.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens drei Monate vor Baubeginn muss sich mit der Deutschen Telekom AG in Verbindung gesetzt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Feuerschutzeinrichtungen/ Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs sind Sondervereinbarungen mit dem Zweckverband Wismar zu treffen.

Die Löschwasserbereitstellung in Saunstorf ist gemäß Stellungnahme des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen wie folgt gesichert:

- Auf dem Flurstück 30/1, Flur 1 der Gemarkung Saunstorf, befindet sich ein Löschwasser-teich. Am östlichen Rand des Kleingewässers, das sich westlich vom Gutshaus befindet, wurde vor Beginn des B-Plan-Änderungsverfahrens bereits eine neue Löschwasserent-nahmestelle mit einem Hydranten und Anschlussstutzen errichtet. Eine befestigte Zuwegung und eine befestigte Aufstellfläche sind vorhanden.
- Grundsätzlich wird im Brandfall die Freiwillige Feuerwehr Beidendorf mit ihrem TLF 16/25 (Tanklöschfahrzeug mit Wasservorrat von 2.400 l) angefordert, so dass eine ausreichen-de Wasserbereitstellung bis zum Herstellen der Schlauchverbindung aus dem Feuer-löschteich gesichert ist.

Im Notfall ist beabsichtigt, vorhandene Teiche der Ortslage, die sich innerhalb eines Umkrei-ses von 300 m befinden, zur Versorgung zu nutzen.

Für Löschfahrzeuge sind innerhalb des Baugebietes ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten eingeräumt.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind. Mindestanforderungen, wie

- ständig verfügbare Löschwasserentnahmemöglichkeiten von 48 m³/h,
 - ständige Eisfreiheit der Löschwasserentnahmestelle (Sauganschluss nach DIN 14244),
 - befestigte Zufahrt und Stellfläche für mindestens ein Löschfahrzeug,
- sind zu realisieren.

Die Aufstellfläche an der Entnahmestelle muss für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß DIN 14090 ausreichend bemessen und befestigt sein. Die Entnahmestelle ist mit dauerhaftem Hinweisschild nach DIN 14034 und DIN 4844 zu kennzeichnen.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Bobitz hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Für den vorliegenden B-Plan hat der Zweckverband die Abwasserbeseitigungspflicht.

In der Ortslage Saunstorf betreibt der Zweckverband Wismar eine zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Überleitung zur Kläranlage Bobitz. Die Hauptabwasserleitungen wurden in die Planzeichnung eingetragen. Allerdings kann die Darstellung nur den ungefähren Verlauf kennzeichnen. Bei geplanten Baumaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.

Zwischen dem Vorhabenträger für das Gut Saunstorf, dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde erfolgen vertragliche Lösungen für die Regelung der Schmutzwasserableitung im Ort Saunstorf.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung über Kanalisationsleitungen möglich.

Grundstücksanschlüsse für die Ableitung anfallenden Schmutzwassers werden nach Antragstellung durch die Bauherren durch den Zweckverband Wismar hergestellt.

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt derzeit über ein Dränsystem, welches über private Flächen in nordöstliche Richtung in den Vorfluter 4/2 einmündet. Zur Nutzung der Dränanlagen ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

Der Zweckverband Wismar betreibt in der Ortslage Saunstorf keine öffentlichen Niederschlagswasseranlagen.

In der gutachterlichen Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen, die durch das Ingenieurbüro Palasis für den B-Plan Nr. 4 erstellt wurde, werden aufgrund der Untersuchungen Aussagen zur Versickerung von Regenwasser im Plangebiet getroffen.

Innerhalb des Baugebietes sind bindige, wasserstauende Geschiebeböden, die eine Versickerung von Regenwasser in den tieferen Untergrund verhindern, dominierend. Nur die Oberböden bis in eine maximale Tiefe von 0,80 m sowie die eingelagerten Sandschichten sind mäßig aufnahmefähig. Eine Kanalisation des Regenwassers mit Einleitung in die vorhandenen Teiche bietet sich daher baugrundtechnisch an. Die Regenwasserversickerung gemäß ATV-A138 kann nur oberflächlich (Muldenversickerung, Versickerungsbecken, ggf. in Verbindung mit vorgeschalteten Sammelschächten) erfolgen. Es ist mit längeren Standzeiten des Wassers sowie mit überwiegend horizontalen Standzeiten des Wassers sowie mit überwiegend horizontalen Versickerungsvorgängen zu rechnen. Versickerungsschächte erfordern die genaue Kenntnis über das Vorhandensein einer einleitbaren Sandschicht und werden voraussichtlich nur in direkter Teichnähe befriedigende Versickerungsleistungen bringen.

Es werden alle Möglichkeiten genutzt, unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Unter Wahrung bautechnischer, wasserwirtschaftlicher und gestalterischer Belange sollen Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden, um die Versickerung in das Grundwasser zu begünstigen.

Vor Baubeginn werden entsprechende Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erbracht.

In Zusammenhang mit der Problematik der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wurden insbesondere für die Sonstigen Sondergebiete Möglichkeiten für die Regenwasserentwässerung von Regenwasseranfall von Gebäudeflächen und für die Entwässerung von Zufahrtstraßen und versiegelten Flächen näher durch das Ingenieurbüro Schiller, Belzig untersucht. Dazu kann folgendes ausgeführt werden:

- Regenwasserentwässerung von Regenwasseranfall von Gebäudedachflächen

Alle Gebäude erhalten eine Regenwasserzisterne zur Regenwassersammlung und anschließender Wiederverwendung des Regenwassers zur Toilettenspülung oder zur Parkbewässerung. Die Zisternengröße wird bezogen auf die projizierten horizontalen Dachflächen der Gebäude nach DIN 1986-2 bzw. der ablösenden EU-Norm bezogen auf den maximalen 5 Minutenregen und einen Speicherbedarf von mindestens 8 Wochen des Regenwasseranfalles bemessen. Der Überlauf der Zisterne wird einem Sickerschacht zugeführt, welcher das Aufnahmevermögen der maximalen 5 Minutenregenspenden unter Berücksichtigung des vorliegenden Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Palasis vom März 2004 aufnehmen kann.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen des Gutshauses soll in das westlich gelegene Kleingewässer abgeleitet werden. Das Kleingewässer befindetet im Eigentum der Gut Saunstorf GmbH.

Für die bislang noch unbebauten Flächen des Geltungsbereiches, für die der B-Plan die Möglichkeit einer Bebauung vorsieht, sind im Falle einer Umsetzungsplanung konkrete Aussagen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers zu machen. Sofern notwendig, sind darin die genaue Lage und Größen/ Dimensionierungen von Zisternen und Sickerschächten im Rahmen von technischen Entwurfsplanungen der Vorhaben festzulegen. Da sich die bislang unbebauten, bebaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans komplett im Eigentum der Gut Saunstorf GmbH (SO 2 und SO 3) und sich angrenzend in beiden Fällen Teiche befinden, können auch die Aussage des Baugrundgutachtens vom Ingenieurbüro Palasis berücksichtigt werden, dass Versickerungsschächte voraussichtlich nur in direkter Teichnähe befriedigende Versickerungsleistungen erbringen.

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind so groß bemessen, dass, wie vom Ingenieurbüro Schiller in der Begründung zum B-Plan Nr. 4 dargestellt, eine Ableitung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgen kann. Sollten trotzdem noch Probleme bestehen, wäre eine Lösung ebenfalls über einen Versickerungsschacht im Bereich des angrenzenden Teiches denkbar (Fläche der Gut Saunstorf GmbH).

Sollten sich Probleme mit der Niederschlagswasserbeseitigung im WA 2 ergeben, besteht die Möglichkeit einer Sammlung und Ableitung in die auf der anderen Straßenseite liegende Senke (Flurstück 13, Gut Saunstorf GmbH) oder es ist ein Sickerschacht in diesem Bereich denkbar.

- Entwässerung von Zufahrtstraßen und versiegelten Flächen

Die Regenwässer werden ebenfalls Sickerschächten zugeführt, welche das Aufnahmevermögen der maximalen 5 Minutenregenspenden unter Berücksichtigung des vorliegenden Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Palasis vom März 2004 aufnehmen können.

Eine genaue Dimensionierung mit Lage und Größe der Zisternen und Sickerflächen erfolgt im Rahmen der technischen Entwurfsplanung.

Das Regenwasser vom Gutshausvorplatz (einschließlich der Zuwegungen) und überschüssiges Wasser aus den beiden angrenzenden kleinen Teichen soll in die Senke/Hohlform auf dem Flurstück 13 geleitet werden (ca. 100 m östlich des Gutshauses, ehemalige Pferdeschwemme an der ehemaligen Kutscherkate). Es ist eine Entschlammung dieses Gewässers vorgesehen. Die Flächen, von denen das Wasser abgeleitet werden soll und das Kleingewässer, in das die Einleitung erfolgen soll, befindet sich im Eigentum der Gut Saunstorf GmbH. Teile des Gutshausvorplatzes gehören auch der Gemeinde Bobitz. Diese Senke ist im Jahresverlauf überwiegend trocken oder weist nur einen sehr geringen Wasserstand auf. Probleme mit zu hohen Wasserständen in dieser Senke sind durch die Einleitung nicht zu erwarten. Über eine Entwässerungsleitung B 200 wird überschüssiges Wasser in eine Meliorationsanlage in südöstliche Richtung abgeführt. Die östlich angrenzenden Ackerflächen sind höher gelegen; eine Vernässung ist deshalb unwahrscheinlich.

Für die bislang noch unbebauten Flächen des Geltungsbereiches, für die der B-Plan die Möglichkeit einer Bebauung vorsieht, sind im Falle einer Umsetzungsplanung konkrete Aussagen zur Versickerung des anfallenden Regenwassers zu machen. Sofern notwendig, sind darin die genaue Lage und Größen/ Dimensionierungen von Zisternen und Sickerschächten im Rahmen von technischen Entwurfsplanungen der Vorhaben festzulegen. Da sich die bislang unbebauten, bebaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans komplett im Eigentum der Gut Saunstorf GmbH (SO 2 und SO 3) und sich angrenzend in beiden Fällen Teiche befinden, können auch die Aussage des Baugrundgutachtens vom Ingenieurbüro Palasis berücksichtigt werden, dass Versickerungsschächte voraussichtlich nur in direkter Teichnähe befriedigende Versickerungsleistungen erbringen.

Die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind so groß bemessen, dass, wie vom Ingenieurbüro Schiller in der Begründung zum B-Plan Nr. 4 dargestellt, eine Ableitung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgen kann. Sollten trotzdem noch Probleme bestehen, wäre eine Lösung ebenfalls über einen Versickerungsschacht im Bereich des angrenzenden Teiches denkbar (Fläche der Gut Saunstorf GmbH).

Sollten sich Probleme mit der Niederschlagswasserbeseitigung im WA 2 ergeben, besteht die Möglichkeit einer Sammlung und Ableitung in die auf der anderen Straßenseite liegende Senke (Flurstück 13, Gut Saunstorf GmbH) oder es ist ein Sickerschacht in diesem Bereich denkbar.

Für die Beseitigung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Gemeinde Bobitz zuständig. Die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen im Außenbereich obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Maßnahmen an Straßen sind nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist ausreichend geregelt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.

Die Plätze für die Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein. Die Zufahrten müssen so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Grundstücke innerhalb des Gebietes WA 4 werden über einen vorhandenen Stichweg erschlossen. Von diesen Grundstücken werden die Müllbehälter am Entsorgungstag an der nächstgelegenen Straße, an der kein Wenden erforderlich wird, bereitgestellt. Aufstellflächen für Müllbehälter sind an dieser Straße bereits vorhanden.

Die Abfallentsorgung für das Sonstige Sondergebiet SO 2 am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches soll nicht direkt am SO 2 durchgeführt werden. Ein Ausbau des Weges dorthin ist nicht erforderlich.

An allen Straßen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 sind Flächen für die Aufstellung von Müllbehältern vorhanden. Es erfolgen keine Änderungen. Die geordnete Entsorgung der Müllbehälter ist gesichert.

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

4 Begründung für die Änderungen

Nach Abschluss der Sanierung des denkmalgeschützten Gutshauses im Jahr 2010 und der Inbetriebnahme für therapeutische Angebote, als Heilpraxis, für Massagen, Coaching und weitere Angebote entsteht gegenwärtig eine Gestaltungskonzeption für die denkmalgeschützte Parkanlage. Die Gestaltungskonzeption umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Wiederherstellung und zu einer an die neue Nutzung des Gutshausbereiches angepassten Entwicklung des Parkes. Defizite in der Parkgestaltung und -pflege haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Veränderung der ursprünglichen Parkanlage geführt.

Durch die aus der Gestaltungskonzeption für die Parkanlage resultierenden Maßnahmen und durch geplante Änderungen am betrieblichen Nutzungskonzept für das Gutshaus werden Änderungen am bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 erforderlich. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen den Bereich des denkmalgeschützten Parkes.

Die ursprünglich für die Sondergebiete SO 2 und SO 4 vorgesehenen Nutzungen sind in dieser Form entbehrlich bzw. wurden im Gutshaus selbst untergebracht. Dadurch können diese Sondergebiete entfallen und die Flächen den angrenzenden Sondergebieten SO 1 und dem neuen SO 3 (bisher SO 5) zugeordnet werden. Außerdem werden Teilflächen in die Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ einbezogen. Mit dem Wegfall der ursprünglich in Gutshausnähe geplanten Gebäude kann das Erscheinungsbild der Parkanlage nach Durchführung der Maßnahmen zu ihrer Wiederherstellung deutlich verbessert werden. Durch das Abrücken von geplanten Gebäuden im Umfeld des Gutshauses bzw. durch den Verzicht auf diese Gebäude können Störungen der Wahrnehmung des Gutshauses vermieden werden.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich im SO 1 zwar um 491 m², dies ergibt sich aber vor allem durch die Fläche für Nebenanlagen, die nun Bestandteil des SO 1 ist. Die Fläche für diese Nebenanlagen (Stellplätze, Garage), die bislang in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 lag, wurde deutlich reduziert (um ca. 136 m², rund 28 % weniger Fläche als bisher). Die für das denkmalgeschützte Gutshaus durch eine Baugrenze ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche geht teilweise über die vorhandene Gebäudekante hinaus, um dem Eigentümer z. B. Möglichkeiten für die Errichtung eines Wintergartens offen zu halten. Veränderungen am denkmalgeschützten Gutshaus erfolgen nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

In Anlehnung an die historische Bebauung auf der östlichen Seite der Dorfstraße sollen in Zukunft alle Baufelder im neuen SO 3 (bisher SO 5) in einem einheitlichen Abstand von 4,0 m traufseitig zur Dorfstraße liegen. Der Abstand der Baufelder im SO 3 zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche wird einheitlich auf 4,0 m festgesetzt. Im rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 betragen die Abstände 3,0 m, 5,0 m, 8,5 m und 25,0 m, wodurch sich für die Bebauung ein sehr heterogenes Bild ergibt. Auf der östlichen Seite der Dorfstraße sind im WA 3 unterschiedliche Abstände der vorhandenen Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden (vgl. Flurstücke 15, 16 und 17/2). Mit einem Abstand von 4 m auf der westlichen Seite ergibt sich ein Wert etwa in der Mitte zwischen den Werten der Gebäude der Flurstücke 15 und 16 (2,5 m) und dem Wert des Gebäudes des Flurstückes 17/2 (7 m). Ein Abstand von 7 m auf

der westlichen Seite hätte bedeutet, dass die Gebäude des SO 3 weiter in den Park hineinragen und den Park stärker beeinträchtigen. Bei einem Abstand von lediglich 2,5 m würden sich stärkere Konflikte mit dem Bestand an Straßenbäumen an der Dorfstraße ergeben. Beides sollte verhindert werden.

Das westlich neben dem Kleingewässer im ehemaligen SO 5 liegende Baufeld soll entfallen, um die Anbindung dieser Grünfläche an den Park nicht zu zerstören.

Von wesentlicher Bedeutung für die Wiederherstellung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage ist der weitgehende Wegfall der im B-Plan Nr. 4 festgelegten zahlreichen Erhaltungsgebote für Einzelbäume und für die zu erhaltende Gehölzfläche. Unter den im bisherigen B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäumen befinden sich zahlreiche jüngere Bäume, die nicht der ursprünglichen Parkgestaltung entsprechen und somit den Festlegungen des Parkkonzeptes zur Wiederherstellung der Parkanlage entgegenstehen. Zukünftig sollen die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 zur Gestaltung der Parkanlage und der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 Bezug auf das Parkkonzept nehmen. Damit wird sichergestellt, dass die Durchführung von Maßnahmen im Park den Festlegungen des mit den zuständigen Behörden für Denkmalschutz und Naturschutz abgestimmten Parkkonzeptes von April 2012 entspricht. Das Parkkonzept mit der denkmalpflegerischen Zielstellung wurde mit Schreiben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 24.05.2012 bestätigt. Lediglich die wichtigen Bäume in den kleineren Grünflächen nördlich des Gutshauses (Gutshausvorplatz) sollen auch weiterhin mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

Der gesetzliche Baumschutz gilt gemäß § 18 Abs 1 Nr. 6 NatSchAG nicht für „Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde“. Das Einvernehmen zwischen der der zuständigen Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde wurde hergestellt (Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 21.06.2012).

Gemäß Landeswaldgesetz M-V handelt es sich bei Teilflächen der Parkanlage um Wald. Bei einer Ausweisung der Parkanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage besteht die Notwendigkeit einer Waldumwandlung der Waldflächen nach Maßgabe des § 15 LWaldG. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde beim Forstamt Schönberg gestellt. Die Genehmigung der Waldumwandlung wurde vom Forstamt Schönberg am 24.09.2012 per E-Mail in Aussicht gestellt.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ am südlichen Rand der Ortslage wird auf die östliche Seite der Dorfstraße verlegt und grenzt dann direkt an das nördliche Allgemeine Wohngebiet WA 3 an (außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung). Ein Erwerb der ursprünglich für den Parkplatz geplanten Fläche war nicht möglich. Außerdem bekommt der Siedlungsbereich so eine noch kompaktere Form und der Weg ins Dorf verkürzt sich für die Fußgänger.

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurde in der Stellungnahme vom 25.07.2012 bestätigt, dass sich durch die Verlagerung der Stellplatzfläche keine Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung ergeben.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 soll die Festsetzung, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind, entfallen, da hier mehrere solcher Anlagen bereits vor der straßenseitigen Gebäudefront bestehen und dieses Gebiet für die Ortscharakteristik aufgrund seiner versteckten und von der Dorfstraße nicht oder kaum einsichtigen Lage als weniger bedeutsam eingestuft wird.

5 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des B-Planes

Durch den Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 werden Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich unterlassen. Außerdem ergeben sich keine Störungen für das direkte Umfeld des denkmalgeschützten Gutshauses.

Die nordwestlich des Gutshauses in den bisherigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 vorgehene Fläche für Nebenanlagen wird reduziert. Dadurch ergeben sich geringere Beeinträchtigungen für die Parkanlage.

Positiv wirkt sich der Verzicht auf ein Baufeld am südlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes SO 3 (bisher SO 5) aus. Dadurch bleibt die Verbindung zum angrenzenden Kleingewässer erhalten und Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich werden vermieden.

Die Veränderung der Geometrie und die Verschiebung der Baufelder im SO 3 in Richtung Dorfstraße verringert ebenfalls die Beeinträchtigungen der Parkanlage und führt zu einer harmonischeren Bebauung entlang der Dorfstraße. Außerdem ergibt sich ein größerer Abstand der Bebauung zum denkmalgeschützten Gutshaus.

Durch die Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße wird am südlichen Ortsrand von Saunstorf eine kompaktere Form des Siedlungsbereiches erreicht. Allerdings wird auch der Abstand zur nächsten Wohnbebauung reduziert. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Im Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wurde die Parkfläche in der Planzeichnung versehentlich als öffentliche Parkfläche dargestellt. Es handelt sich allerdings um eine private Parkfläche, die der Eigentümer des Gutshauses in Abstimmung mit der Gemeinde Bobitz für seine Gäste bereits eingerichtet hat. Die Parkfläche ist rund 1.850 m² groß, weist eine wassergebundene Oberfläche auf und bietet Platz für ca. 50 PKW. Die Parkfläche wurde für die Gäste des Gutshauses eingerichtet und dient dazu, die in Zusammenhang mit dem Gutshaus stehenden Fahrzeugbewegungen in der Ortslage soweit wie möglich zu reduzieren. Bei der An- und Abreise fahren die Gäste zum Gutshaus vor, laden ihr Gepäck aus bzw. ein und stellen die PKW dann auf der Parkfläche vor dem Ort ab. Die Parkfläche ist mit einem 1,5 – 2,0 m hohen Erdwall umgeben, der im Herbst 2011 mit Laubsträuchern bepflanzt wurde. Wohngebäude (EFH) befinden sich in nur nördlicher Richtung von der Parkfläche in einem Abstand von ca. 30 m bzw. 40 m. Zwischen der Parkfläche und diesen Einfamilienhäusern sind auf den privaten Gartengrundstücken zahlreiche Sträucher und Bäume vorhanden. Ein großer Anteil der Gäste wird von Gruppen eingenommen, die in der Regel ca. drei bis zehn Tage im Gutshaus übernachten. Auch für die Einzelreisenden ist diese Aufenthaltsdauer anzusetzen. Wegen der Nutzung verschiedener Programmangebote im Gutshaus werden die PKW von den Mitgliedern der Gruppen in der Regel während des Aufenthaltes nur wenig für sonstige Aktivitäten genutzt bzw. bewegt. Fahrzeugbewegungen auf der Parkfläche finden in der Regel nur zwischen ca. 09.00 Uhr und ca. 20.00 Uhr statt.

Nach den Vorschriften der zugrunde zu legenden TA Lärm ergibt sich für die nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete als Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tagsüber 55 dB(A). Aufgrund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gemäß Pkt. 6.5 der TA Lärm an Werktagen die Zeiträume von 6.00 bis 7.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr) ein Zuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wird aufgrund der gegebenen Vergleichbarkeit auf eine Beispielrechnung in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage, August 2007) zurückgegriffen. Darin wird im Anhang 2 die Schallimmission an einem in einem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Wohnhaus berechnet, die von einem Firmenparkplatz mit 53 Stellplätzen herrührt. Die Entfernung zwischen Parkplatz und Wohnhaus beträgt in diesem Beispiel allerdings nur ca. 10 m. Bei der Bewegungshäufigkeit

werden in diesem Beispiel der Parkplatzlärmstudie eine morgendliche Anfahrt und eine abendliche Abfahrt zugrunde gelegt. In Saunstorf fallen die Bewegungshäufigkeiten wie dargestellt geringer aus, so dass in dieser Hinsicht eine geringere Belastung vorliegt. In der Beispielrechnung ergeben sich außerdem höhere Belastungen, da z. B. anders als in Saunstorf (Erdwall, Gehölze) keine abschirmenden Effekte vorliegen. Höher ist im Beispiel der Parkplatzlärmstudie auch die Bodenreflexion in Höhe von 3 dB(A)(Natursteinpflaster) im Gegensatz zu 2,5 dB(A)(wassergebundene Decke) in Saunstorf. In der Beispielrechnung erhält man am Immissionsort für das Erdgeschoss einen Beurteilungspegel von 48,3 dB(A) und für das Obergeschoss von 48,1 dB(A), so dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Da wie geschildert in Saunstorf Bedingungen vorliegen, die die Belastung bzw. den Beurteilungspegel weiter verringern, kann mit Gewissheit davon ausgegangen werden, dass auch an den genannten Wohngebäuden in Saunstorf die Beurteilungspegel der TA Lärm eingehalten werden. Vom Landkreis Nordwestmecklenburg wurde mit Schreiben vom 25.07.2012 bestätigt, dass sich durch den Parkplatz auch an dem neuen Standort keine Konflikte für die nahegelegene Wohnbebauung ergeben.

Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend dem Parkkonzept von April 2012 wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage möglich gemacht.

Die Erhaltungsfestsetzungen für die Bäume im künftigen Sondergebiet SO 3 werden bis auf eine Ausnahme in Übereinstimmung mit den bisherigen Darstellungen im genehmigten B-Plan Nr. 4 übernommen. Soweit auch andere Bäume an der Dorfstraße weiterhin zum Plangeltungsbereich der 1. Änderung gehören, werden auch diese Festsetzungen übernommen. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, um z. B. Zufahrten zu Gebäuden herzustellen, wird an einem anderen Standort an der Dorfstraße Ersatz geschaffen.

Die Kosten für Baumaßnahmen im Bereich des Gutshauses und des Parkes werden von der Gutshaus Saunstorf GmbH und für andere private Grundstücke, z. B. für Kompensationsmaßnahmen, durch die jeweiligen Privateigentümer getragen. Die Gemeinde ist bestrebt, ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig auszuschöpfen, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten für die Gemeinde weitestgehend zu refinanzieren. Zu diesem Zweck werden z. B., sofern erforderlich, Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben und ggf. Folgekostenverträge abgeschlossen.

6 Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht

Internationale Schutzkategorien

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Plangeltungsbereich oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Nationale Schutzkategorien

Gebiete nationaler Schutzkategorien sind im Plangeltungsbereich oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind die drei im Plangeltungsbereich dargestellten Kleingewässer als Biotop geschützt. Sie tragen die Bezeichnungen NWM16934 (Gewässer am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches), NWM16945 (Gewässer am

nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches) und NWM16927 (Gewässer am südlichen Rand der Parkanlage).

Schutz von Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von 1 ha und mehr

Die in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 dargestellten Wasserflächen sind deutlich kleiner als 1 ha und fallen somit nicht unter den § 29 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V. Das größte Gewässer am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von rund 0,3 ha.

7 Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 führt dazu, dass deutlich weniger von denjenigen Bäumen, die im B-Plan Nr. 4 als entfallend gekennzeichnet wurden, beseitigt werden müssen. Zusätzliche Bäume müssen nicht beseitigt werden.

8 Vorschriften für besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten

Vom Büro SALIX wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 erstellt (Stand: 04.04.2012). Die Gutachter kommen darin zu folgendem Ergebnis: Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung (Beachtung eines Zeitfensters für Baum- und Strauchfällungen, Schutz der Röhrichte bei Fällungen in der Uferzone) und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Bereitstellung von Nistkästen für Singvögel und Fledermäuse, Anlage von Hecken und/oder Strauchflächen) sind durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben. Die Einholung einer Ausnahmezulassung nach § 44 Abs. 7 BNatSchG ist unter dieser Voraussetzung nicht erforderlich. Genauere Angaben sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigelegt wurde.

9 Hinweise

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nach Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 03.11.2011 im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.

Bau- und Kunstdenkmale

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V weist in seiner Stellungnahme vom 03.11.2011 darauf hin, dass für die denkmalgeschützte Guts- und Parkanlage das Erhaltungs- und Sanierungsgebot gemäß Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gilt. Nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht in Stand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Vom Eigentümer der Guts- und Parkanlage wurde dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V im März 2012 das vom Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat erstellte „Parkkonzept zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung/ Sanierung der Parkanlage“ vorgelegt.

Altlasten

Dem Landkreis Nordwestmecklenburg liegen gemäß der Stellungnahme vom 10.11.2011 keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. „Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen. Die Altablagerungsfläche, die sich am ehemaligen Gutspark befand, wurde bereits komplett beräumt.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.“

Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg gibt in seiner Stellungnahme vom 08.11.2011 folgende Hinweise:

„Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.“

Gewässerschutz:

In ihrer Stellungnahme vom 10.11.2011 gibt die Untere Wasserbehörde folgende Hinweise zum Gewässerschutz:

„Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Dränleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.“

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde berechtigt nicht

- zur Ausübung einer Gewässerbenutzung nach § 9 WHG,
- zum Bau bzw. zur Veränderung oder zum Anschluss an vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen,
- zur Errichtung von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG und § 20 LWaG.

Planung und Bau von Erschließungsstraßen:

Die Untere Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gibt in ihrer Stellungnahme vom 10.11.2011 folgende Hinweise:

Für die zu planenden Erschließungsstraßen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände und Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten entsprechend RAST 06 einzuhalten.

Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder und dergleichen sind so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzliche Gefahr geschaffen wird.

Da der Erschließungsweg für das Wohngebiet WA 4 nicht mit dem dreiaxigen Müllfahrzeug befahren werden soll, sind Aufstellflächen für Müllbehälter an der übergeordneten Straße erforderlich.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV zur Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorzulegen.

Für den Parkplatz am südlichen Rand der Ortslage mit separater Zufahrt ist keine Fachgenehmigung nach § 10 StrWG-MV, sondern eine Baugenehmigung erforderlich.

Realisierung der Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbauten, die zu den Eingriffen führen, fertigzustellen.

10 Umweltbericht

10.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 umfasst die in Kap. 2 dargestellten Inhalte.

10.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planung

10.2.1 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegen zu wirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. [...] für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.

(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005 liegt der Plangeltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg vom 25.11.2011 enthält für den Plangeltungsbereich und die nähere Umgebung lediglich die Festlegung „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan

Für das Planungsgebiet liegt die erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans für die Region Westmecklenburg (LUNG 2008) vor:

In der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ sind keine Darstellungen zum Plangeltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen enthalten. Die Karte II „Biotopverbundplanung“ enthält keine Festlegungen für die Ortslage Saunstorf oder die nähere Umgebung. Die Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ nennt für den Bereich östlich von Saunstorf das Ziel „Freihalten bestehender Wanderkorridore an Passagebauwerken“, das sich auf eine Querungsmöglichkeit der A 20 bezieht. Die Karte IV „Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung“ enthält keine Festlegungen für die Ortslage Saunstorf oder die nähere Umgebung. In der Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft“ sind keine Darstellungen zum Plangeltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen enthalten. Ebenso verhält es sich mit der Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung“.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Bobitz verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

10.2.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung

Für die im Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) genannten und in den weiteren Absätzen des BNatSchG ausgeführten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 gegenüber dem bestehenden B-Plan Nr. 4 aufgrund der Verringerung der Größe der Baugebiete und der überbaubaren Flächen Verbesserungen. Genauere Angaben werden dazu in den Kapiteln 2 und 4 der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 gemacht.

Für den Plangeltungsbereich ergeben sich aus übergeordneten Planwerken der Raumordnung und der Landschaftsplanung keine Ziele, die zu berücksichtigen wären.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.3.1 Bestandsaufnahme

Landschaftlicher Freiraum

Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teil der Ortslage Saunstorf, in der sich mit der Gutsparkanlage große, nicht bebaute Flächen befinden. Durch ihre Eigenschaft als Parkanlage, die einem Gebäude zugeordnet ist, kann dieser Bereich nicht als landschaftlicher Freiraum im eigentlichen Sinne angesehen werden.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung

Saunstorf ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Bobitz, besteht aus relativ wenigen Wohngebäuden und hat einen dörflichen Charakter. Besonders prägend sind das nach langem Leerstand wieder sanierte Gutshaus und der Gutspark. Die Ortslage wird von Ackerflächen umgeben und liegt rund 800 m südöstlich der Autobahn A 20.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Der Plangeltungsbereich setzt sich vor allem aus Gartenflächen mit Zier- und Nutzgartenanteilen, teilweise umfangreichem Baumbestand auf den Gartengrundstücken, Gras- und Staudenfluren auf den noch nicht bebauten Grundstücken, dem Gutspark und den Kleingewässern mit ihrer Ufervegetation zusammen. Hinzu kommen die Gebäudeflächen, Wegflächen und sonstige versiegelte Flächen. Der Gutspark umfasst waldartige Bereiche mit Bäumen verschiedener Altersklassen und Wiesenflächen, in denen teilweise auch Einzelbäume und Baumgruppen vorkommen.

Saunstorf liegt hinsichtlich des Vorkommens von Rastgebieten von Zugvögeln in einem Korridor, der sich in nördlicher und südlicher Richtung erstreckt und laut Kartenportal Umwelt zu den wenig oder unregelmäßig genutzten Nahrungsgebieten von Rastvögeln gehört (geringe bis mittlere Bewertung). Der Korridor hat eine durchschnittliche Breite von rund 370 m. Angrenzend an den Korridor liegen regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete, die eine hohe bis sehr hohe Bewertung aufweisen.

Angaben zu den gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 EG-VRL und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von SALIX-Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung (Stand: 04.04.2012) zu entnehmen.

Landschaftsbild

Der großräumige Landschaftsbildraum wird im Kartenportal Umwelt als „Ackerland des Klützer Winkels“ bezeichnet und mit der Stufe „gering bis mittel“ bewertet.

Positiv macht sich der zahlreiche Baumbestand in der Ortslage bemerkbar, der sich wohltuend von den großen, strukturarmen Ackerflächen in der Umgebung abhebt.

Relief und Boden

Das Planungsgebiet hat eine Höhenlage von etwas über 70 m NHN und ist leicht bewegt.

Der gesamte Plangeltungsbereich weist grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme auf. Der Boden wird in der vierstufigen Bewertungsskala des Kartenportals Umwelt in die zweithöchste Bewertungsstufe „hoch bis sehr hoch“ eingeordnet.

Wasser

Das nutzbare Grundwasserdargebot hat großräumig eine sehr hohe Bedeutung (LUNG 2011). Die Grundwasserneubildung weist eine mittlere Bedeutung auf (LUNG 2011).

Klima und Luft

In dem im Norden der Region Westmecklenburg gelegenen Planungsgebiet verleiht die Ostsee dem Klima die entscheidende Prägung. Saunstorf liegt in einem Gebiet, das als „niederschlagsnormal“ bezeichnet wird. Die vorherrschenden Windrichtungen sind dem Westsektor zuzuordnen (ca. 50 %). Die größte Häufigkeit erreichen die Südwestwinde. (LUNG 2008). In Saunstorf und auf Flächen der direkten Umgebung sind keine Emissionen vorhanden, die die Luftgüte stärker beeinträchtigen.

10.3.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Landschaftlicher Freiraum

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich gegenüber dem B-Plan Nr. 4 keine wesentlichen Änderungen. In Bezug auf den Entzug von landschaftlichem Freiraum durch die geplante öffentliche Stellplatzfläche am südlichen Ortsrand ändern sich lediglich die Lage (andere Seite der Dorfstraße) und geringfügig die Größe.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für die Umweltbelange Mensch, Gesundheit, Bevölkerung und Erholungsnutzung im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 nur geringfügige Änderungen.

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für bestimmte Arten, Lebensräume und die biologische Vielfalt im Vergleich zum rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Fläche. Negative Auswirkungen der Planung auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten sind der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro SALIX zu entnehmen (Stand: 04.04.2012, siehe Anlage).

Landschaftsbild

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für das Landschafts- bzw. Ortsbild im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 geringfügige Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Fläche.

Relief und Boden

Veränderungen am Relief sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 hat gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 nur geringe Änderungen zur Folge.

Wasser

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 hat gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 bei diesem Schutzgut nur geringe Änderungen zur Folge.

Für das Kleingewässer am südöstlichen Rand der Parkanlage ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans positive Auswirkungen, da die bestehende räumliche Verbindung zu der Parkanlage erhalten bleibt.

Klima und Luft

Relevante Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 nicht zu erwarten.

Flächennutzung

Für die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 keine nennenswerten Veränderungen.

10.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 bleiben die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans bestehen.

10.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Pflanzenwelt, Biotoptypen, Fauna, biologische Vielfalt

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten wird den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro SALIX gefolgt (Stand: 04.04.2012, siehe Anlage). Zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen sieht die 1. Änderung des B-Plans außerdem einen Verzicht auf das im B-Plan Nr. 4 geplante Sondergebiet SO 2 vor. Weiterhin wird die überbaubare Fläche in den ehemaligen Sondergebieten SO 4 und SO 5 (jetzt SO 3) reduziert und die Baufelder werden näher an die Dorfstraße verschoben.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 sieht innerhalb des Plangeltungsbereiches in Anlehnung an den gültigen B-Plan Nr. 4 verschiedene Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Genauere Angaben dazu sind dem Punkt 10.3.5.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Landschaftsbild

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich im Vergleich zu den bestehenden Regelungen des B-Plans Nr. 4 weniger negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die Kompensationsmaßnahmen des Punktes 10.3.5.2 des Umweltberichtes führen zu einer Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.

Relief und Boden

Für das Relief ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 keine Notwendigkeiten für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Bei allen Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,
- sorgfältige Trennung von abgetragenen Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Wasser

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers sind während der Bautätigkeiten folgende Maßnahmen durchzuführen:

- sorgfältige Wartung der Fahrzeuge, Maschinen und der Baustofflager,
- Sicherung des Grundwassers vor Ausschwemmung aus Baumaterialien durch Abdeckungen.

Für das Kleingewässer am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches gelten die Regelungen, die beim Punkt „Pflanzenwelt, Biotoptypen, Fauna, biologische Vielfalt“ gemacht wurden.

Klima und Luft

Für das Klima sind keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich. Negative Auswirkungen auf die Luftgüte können vermindert werden, indem Baufahrzeuge verwendet werden, die einem möglichst neuen Stand der Technik bezüglich der Abgasreinigung entsprechen.

Flächennutzung

Es ergibt sich keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

10.3.5 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht

10.3.5.1 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 kommt es im Vergleich zu den Ausweisungen des genehmigten B-Plans zu folgenden Änderungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft:

Gebietsbezeichnung	Beanspruchte Fläche				
	Flächengröße und Versiegelung			Biotoptyp	
	genehmigter B-Plan	Änderung B-Plan	Bilanz	genehmigter B-Plan	Änderung B-Plan
Fläche für Nebenanlagen (SO 1)	198 m ² vollversiegelt, 291 m ² teilversiegelt	230 m ² vollversiegelt, 251 m ² teilversiegelt	+ 32 m ² vollversiegelt - 40 m ² teilversiegelt	Strukturreiche, ältere Parkanlage	Strukturreiche, ältere Parkanlage
SO 2 alt	455 m ² vollversiegelt (inkl. überdachte Terrasse)	0 m ²	- 455 m ² vollversiegelt	Strukturreiche, ältere Parkanlage	Strukturreiche, ältere Parkanlage
SO 3 neu (ehemals SO 4 alt und SO 5 alt)	2.170 m ² vollversiegelt (inkl. überdachte Terrassen)	1.900 m ² vollversiegelt (inkl. überdachte Terrassen)	- 270 m ² vollversiegelt	Brachfläche der Dorfgebiete	Brachfläche der Dorfgebiete
Fläche für Nebenanlagen südöstlich des Gutshauses (SO 3 neu)	0 m ²	198 m ² vollversiegelt	+ 198 m ² vollversiegelt	Nutzgarten	Nutzgarten
Kfz-Parkfläche am südlichen Ortsrand	1.271 m ² teilversiegelt	1.776 m ² teilversiegelt	+ 505 m ² teilversiegelt	Lehmacker	Lehmacker

Tab. 3: Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet der 1. Änderung des B-Plans im Vergleich zum genehmigten B-Plan Nr. 4

Aus der vorstehenden Tabelle ergeben sich im Gebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 für den genehmigten B-Plan Nr. 4 und die 1. Änderung dieses B-Plans folgende weitere Berechnung.

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Vereinfachte Biotopwertansprache

Den von Beeinträchtigung bzw. Beseitigung betroffenen Biotoptypen ist ein Kompensationserfordernis nach folgender Beziehung zuzuordnen: siehe nächste Seite

<u>Werteinstufung</u>	<u>Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)</u>
1	1 - 1,5 fach
2	2 - 3,5 fach
3	4 - 7,5 fach
4	≥ 8 fach

Bei den Werteinstufungen „1“ bis „4“ erfolgt die Ermittlung der Kompensationserfordernisses in ganzen oder halben Zahlen. Bei Vollversiegelung erhöht sich das Kompensationserfordernis um 0,5, bei Teilversiegelung um 0,2.

Das so ermittelte Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) weist eine Bemessungsspanne auf und ist damit nur Orientierungswert. In Fällen wie diesem Vorhaben, die noch mittels einer einfachen Wertanalyse zu beschreiben sind, kann die sachgerechte Festlegung der Kompensationswertzahl innerhalb der Bemessungsspanne mit Hilfe einer verbalargumentativen Wertansprache erfolgen.

Das Kompensationserfordernis, also die Wertzahl, wird wie folgt festgelegt und im Anschluss verbal-argumentativ begründet.

Nr. (gem. LUNG 1999)	betroffener Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
12.1.2	Lehmacker		1	1	1
13.4.1	Struktureiche, ältere Parkanlage	3	2	3	6
13.8.3	Nutzgarten	-		0	0,5
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1		1	1

Tab. 4: Ermittlung der Kompensationswertzahl für den betroffenen Biotoptyp

Erläuterung der Kompensationswertzahlen:

Die folgenden Erläuterungen der Kompensationswertzahlen wurden aus der Begründung zum B-Plan Nr. 4 entnommen und, soweit notwendig, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die Ackerflächen innerhalb des Gebietes werden intensiv genutzt. Hohe Beeinträchtigungen durch Düngung und Pestizideinsatz sind deshalb regelmäßig zu erwarten. Gleichzeitig werden angrenzende Biotope durch den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden beeinflusst. Für die Bilanzierung wird deshalb die niedrigere Kompensationswertzahl zugrunde gelegt.

Bei der Parkanlage handelt es sich um den ehemaligen Park des Gutshauses in Saunstorf. Durch ausgebliebene Pflege sind in großen Teilbereichen die ehemaligen unterschiedlichen Strukturen innerhalb des Parkes durch Jungaufwuchs (vorwiegend Ahorn) nivelliert worden. Auf großen Flächen ist ein recht homogener Gehölzbestand vorhanden. Die ehemalige Zonierung des Parkes ist in Ansätzen jedoch noch erkennbar. Der Übergang in den Biotoptyp „Strukturreiche, ältere Parkanlage“ ist durch die teilweise monotonen Gehölzbestände fließend. Dem Biotoptyp wird die Kompensationswertzahl „6“ zugeordnet.

Die Nutzgartenfläche wird intensiv durch den Menschen genutzt. Es sind einzelne Gehölzstrukturen in Form von Obstbäumen, Obststräuchern und Ziergehölzen vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen wird bei diesem Biotoptyp ein Kompensationswert von „0,5“ angenommen.

Die betroffene „Brachfläche der Dorfgebiete“ weist überwiegend eine Gras- und Staudenflur auf und wird zeitweise beweidet. Teile dieser Fläche waren ehemals bebaut. Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage und wird entsprechend durch den Menschen beeinträchtigt. Die Artenausstattung ist gering. Für die Bilanzierung wird deshalb die niedrigere Kompensationswertzahl zugrunde gelegt.

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen (Freiraumbeeinträchtigungsgrad)

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist auch die Vorbelastung des Plangebietes zu bestimmen. Für die betroffenen Biotoptypen sind die Freiraumbeeinträchtigungsgrade „1“, „2“ oder „3“ heranzuziehen.

Die betroffenen Biotope grenzen unmittelbar an besiedelte Bereiche, so dass der Freiraumbeeinträchtigungsgrad „1“ zugrunde zu legen ist.

Beim Freiraumbeeinträchtigungsgrad „1“ ergibt sich eine Verminderung des Kompensationserfordernisses. Die zuvor ermittelten Werte sind mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren. Die Ergebnisse dieser Berechnung sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Mit der 1. und der 2. Stufe der Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes ergibt sich folgende Tabelle:

Biotoptyp	Flächengröße (m ²)		Wertstufe	Kompensationserfordernis			
	B-Plan Nr. 4	1. Änderung		1. Stufe ¹	2. Stufe ²	Flächenäquivalent	
						B-Plan Nr. 4	1. Änderung
Biopobeseitigung mit Teilversiegelung							
Lehmacker	1.271		1	1,2	0,75	1.144	
Lehmacker		1.776	1	1,2	0,75		1.598
Strukturreiche, ältere Parkanlage	291		3	6,2	0,75	1.353	
Strukturreiche, ältere Parkanlage		251	3	6,2	0,75		1.167
Biopobeseitigung mit Vollversiegelung							
Strukturreiche, ältere Parkanlage	653		3	6,5	0,75	3.183	
Strukturreiche, ältere Parkanlage		230	3	6,5	0,75		1.121
Nutzgarten	0		0	1,0	0,75	0	

Nutzgarten		198	0	1,0	0,75		149
Brachfläche der Dorfgebiete	2.170		1	1,5	0,75	2.441	
Brachfläche der Dorfgebiete		1.900	1	1,5	0,75		2.138
Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation B-Plan Nr. 4 (Stufen 1 und 2)						8.121	
Gesamtflächenäquivalent für die Kompensation 1. Änderung (Stufen 1 und 2)							6.173

Tab. 5: Kompensationserfordernis auf der Grundlage der Biotopwertestufung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 für die Bereiche, in denen sich durch die 1. Änderung des B-Plans Veränderungen ergeben

- ¹ Kompensationswertzahl mit Berücksichtigung der Art der Versiegelung (Zuschlag 0,5 bzw. 0,2)
² Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Für die Stufen 1 und 2 der Kompensationsflächenermittlung ergeben sich gemäß der Berechnung in der Tabelle 3 für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 1.948 m² Flächenäquivalente weniger als beim genehmigten B-Plan Nr. 4.

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen

In dieser Stufe werden mittelbar von dem Vorhaben ausgehende Auswirkungen auf Biotope innerhalb und außerhalb des Vorhabengebietes erfasst. Im Regelfall sind gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ nur Biotope mit einer Wertestufung ≥ 2 zu berücksichtigen.

Im Umfeld der durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 betroffenen Biotope befinden sich Ackerflächen und Siedlungsflächen einschließlich der zum Gutshaus gehörigen Parkanlage. Mit Beeinträchtigungen, die über das vorhandene Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

Mittelbare Auswirkungen, die sich auf bestimmte Tierartengruppen ergeben könnten, werden im Artenschutzfachbeitrag (SCHELLER 2012) dargestellt und bewertet.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich keine Beeinträchtigungen qualifizierter landschaftlicher Freiräume.

Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Die durch das Vorhaben betroffenen faunistischen Funktionen wurden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von SCHELLER (2012) untersucht und bewertet.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die über das im B-Plan Nr. 4 genehmigte Maß hinausgehen, ist nicht zu rechnen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Die Multifunktionalität der im Rahmen des B-Plans Nr. 4 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist geeignet, die Funktionen und Werte der abiotischen Faktoren qualitativ wiederherzustellen.

10.3.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensation für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer 2.500 m² großen Obstwiese im Sondergebiet SO 3 (Flurstück 1/5),
- Anlage einer 450 m² großen freiwachsenden Strauchhecke entlang der Stellplatzfläche am südlichen Ortseingang (Flurstück 19),
- Anpflanzung von 10 Alleebäumen an der Dorfstraße am südlichen Ortseingang.

Erläuterungen zu den Kompensationsmaßnahmen:

Obstwiese:

Für die Kompensation wird nicht die im Ursprungs-B-Plan auf den Flurstücken 20/1 und 20/2 vorgesehene Obstwiese herangezogen, sondern die Anlage einer Obstwiese im SO 3 auf dem Flurstück 1/5. Das Parkkonzept für den GutsPark Saunstorf sieht hier eine Obstwiese vor. Gegenwärtig wird diese Fläche als Weide genutzt. Die Obstgehölze sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Je 100 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sollen ca. 8,0 m betragen. Auf der Wiesenfläche ist eine extensive Beweidung bzw. Mahd zulässig. Es ist eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Für mindestens fünf Jahre sind eine Baumverankerung mit Dreibock und ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Die Obstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Strauchhecke:

Die im Bereich der Stellplatzfläche festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist als 3,0 m breite Heckenpflanzung auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist dreireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von bis zu 1,2 m zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind nur standortheimische Gehölze gemäß der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen des B-Plans zu verwenden. Es sind eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege und ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen.

Alleebäume:

Für die festgesetzte Alleebaumpflanzung entlang der Dorfstraße im südlichen Eingangsbereich sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) zu verwenden. Die Alleebäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Für mindestens fünf Jahre sind eine Baumverankerung mit Dreibock und ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.3.5.3 Ermittlung der Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahme

Für die Kompensationsmaßnahme wurden folgende Flächenäquivalente ermittelt:

siehe nächste Seite

Tab. 6: Bestimmung der Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahme

Bezeichnung	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensa- tionswertzahl	Wirkungs- faktor ¹	Flächen- äquivalent
Anlage einer Obstwiese im SO 3	2.500	2	2,5	0,8	5.000,0
Anlage einer freiwachsenden Strauchhecke entlang der Stellplatzfläche	450	2	2,5	0,8	900,0
Anpflanzung von 10 Bäumen entlang der Dorfstraße (südlicher Ortsein- gangsbereich)	250	2	2,5	0,7	437,5
Flächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen					6.337,5
Flächenäquivalente Kompensationserfordernis des Eingriffs					6.173,0
Ergebnis Bilanzierung Eingriff/ Kompensation in Flächenäquivalenten					+ 164,5

¹ Intensitätsgrad/Wirkungsfaktor für mittelbare Auswirkungen von Störquellen auf Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festlegungen des B-Plans Nr. 4

Innerhalb der Bemessungsspanne wird bei den Kompensationswertzahlen für die drei Maßnahmen gemäß den Festlegungen des B-Plans Nr. 4 jeweils ein Wert zugrunde gelegt, der mit 2,5 etwas unterhalb des Mittelwertes liegt.

10.3.5.4 Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach der vorangegangenen Berechnung ergibt sich bei der Bilanzierung der Eingriffe und der geplanten Kompensation eine Überkompensation in Höhe von rund 164 Flächenäquivalenten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

10.3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind durchaus gegeben. Aufgrund der im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 positiven Auswirkungen besteht allerdings kein Erfordernis für eine andere Planung.

10.4 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Vorhabengebietes, teilweise auch angrenzender Flächen,
- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
- Auswerten vorliegender Planungen und Fachgutachten zum Vorhabengebiet bzw. zur näheren Umgebung,
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,

- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Zu den Methoden der durchgeführten Bearbeitungsschritte gehören u.a. die empirische Bestandsaufnahme vor Ort, Fotodokumentation, verbal-argumentative Bewertung und weitere fachlich übliche Methoden.

10.5 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern nur begrenzt erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

10.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen auf die Umwelt zu überwachen. Diese Überwachung soll dazu dienen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Zur Überwachung möglicher unvorgesehener nachteiliger Auswirkungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 auf die Umwelt werden die Informationen genutzt, die die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB den Gemeinden nach der Aufstellung des Bauleitplans zukommen lassen, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10.7 Zusammenfassung

Für den Ortsteil Saunstorf der Gemeinde Bobitz liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ vor. In Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gutsparkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am Bebauungsplan ergeben. Nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ am südlichen Rand des B-Plans Nr. 4.

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Zum größten Teil befinden sich die Ausweisungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Flächennutzungsplanes. Für die folgenden beiden Teilflächen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich:

- Verlegung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge am südlichen Rand der Ortslage von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße,
- Ausweisung der ehemaligen Stellplatzfläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Da mit der Verlagerung der Stellplatzfläche das städtebauliche Grundkonzept der Gemeinde nicht geändert wird, kann die Änderung des FNP im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB erfolgen.

Vor Änderung des Flächennutzungsplanes können lediglich die Teilflächen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 in Kraft treten, die aus dem FNP entwickelt wurden. In der Teilbekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist auf diesen Umstand hinzuweisen.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 stellt sich wie folgt dar:

Kategorie gemäß BauGB und Gebiet/ Fläche mit Bezeichnung	Art der Änderung bei der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4	quantitative Veränderung
Art der baulichen Nutzung		
SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen“	<ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung des Sondergebietes von 4.236 m² auf 3.569 m² - Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung von April 2012 vorzunehmen ist. 	- 667 m ²
bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)	entfällt, Flächen werden dem SO 1 und der Fläche für Wald zugeordnet	- 3.739 m ²
bisheriges SO 3 „Wellness“ (W), neu: SO 2	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Bezeichnung von SO 3 in SO 2 - Verringerung der Sondergebietsfläche von 2.173 m² auf 1.857 m² - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung von April 2012 vorzunehmen ist. 	- 316 m ²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V)	entfällt, Fläche wird dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet	- 1.595 m ²
bisheriges SO 5 „Gäste“ (G), neu: SO 3	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Bezeichnung von SO 5 in SO 3 - Vergrößerung der Sondergebietsfläche von 6.938 m² auf 8.264 m² 	+ 1.326 m ²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		- 4.991 m ²
Maß der baulichen Nutzung		
SO 1 „Gutshaus“	Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.059 m ² auf 1.550 m ²	+ 491 m ²

bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)	<ul style="list-style-type: none"> - Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche 	<p style="text-align: right;">- 390 m²</p> <p style="text-align: right;">- 65 m²</p>
neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)	<ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.375 m² auf 1.600 m² - Vergrößerung der für überdachte Terrassen zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 255 m² auf 300 m² 	<p style="text-align: right;">+ 225 m²</p> <p style="text-align: right;">+ 45 m²</p>
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V)	<ul style="list-style-type: none"> - Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche 	<p style="text-align: right;">- 460 m²</p> <p style="text-align: right;">- 80 m²</p>
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		- 234 m ²
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze		
SO 1 „Gutshaus“	Reduzierung der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche von rund 489 m ² auf rund 353 m ²	- 136 m ²
SO 3 „Gäste“ (G)	Ausweisung von zwei Flächen für Nebenanlagen	+ 200 m ²
WA-Gebiete	Fortfall der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind	
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		+ 64 m ²
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)	Fortfall der Festsetzung, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb dieses Gebietes als Flachdächer auszuführen sind.	
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	<ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung von 1.271 m² auf 1.776 m² - Verlegung auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang) - Ausweisung der ursprünglichen Stellplatzfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ 	+ 505 m ²
Weg/ Zufahrt am nordwestlichen Rand von WA 2	- Wegfall von 44 m ² Verkehrsfläche; der Weg endet zukünftig im WA 2	- 44 m ²
Straßenverkehrsfläche südlich vom Gutspark	- Ausweisung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	2.613 m ²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		+ 461 m ²
Grünflächen		

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ südlich und westlich vom Gutshaus	- Vergrößerung von 19.261 m ² auf 24.196 m ² - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß dem mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung von April 2012 vorzunehmen ist.	+ 4.935 m ²
Fläche für die Landwirtschaft		
ehemalige Flächenausweisung als Stellplatzfläche am südlichen Rand der Ortslage	- Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft	+ 1.271 m ²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bindung für die flächenhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes werden aufgehoben zugunsten der vorgenannten Festsetzung (siehe bei „Grünflächen“).	
Straßenverkehrsfläche östlich des SO 3 (Dorfstraße)	Das Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum an der Dorfstraße muss aufgehoben werden, da sich ein Konflikt mit der geplanten angrenzenden Bebauung ergibt. Stattdessen wird ein Pflanzgebot für einen nahegelegenen Standort festgesetzt.	
Anpflanzgebote für Bäume		
Straßenverkehrsfläche	Durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche auf die Seite östlich der Dorfstraße verschiebt sich der Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes von der rechten auf die linke Seite der Straßenverkehrsfläche	

Nach Abschluss der Sanierung des denkmalgeschützten Gutshauses im Jahr 2010 und der Inbetriebnahme für therapeutische Angebote, als Heilpraxis, für Massagen, Coaching und weitere Angebote wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat ein Konzept zur Wiederherstellung der denkmalgeschützten Parkanlage erstellt. Das Parkkonzept umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Wiederherstellung und zu einer an die neue Nutzung des Gutshausbereiches angepassten Entwicklung des Parkes. Defizite in der Parkgestaltung und -pflege haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Veränderung der ursprünglichen Parkanlage geführt.

Durch den Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 werden Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich und im Umfeld des denkmalgeschützten Gutshauses unterlassen.

Positiv wirkt sich der Verzicht auf ein Baufeld am südlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes SO 3 (bisher SO 5) aus. Dadurch bleibt die Verbindung zum angrenzenden Kleingewässer erhalten und Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich werden vermieden.

Die Veränderung der Geometrie und die Verschiebung der Baufelder im SO 3 in Richtung Dorfstraße verringert die Beeinträchtigungen der Parkanlage und führt zu einer harmonischeren Bebauung entlang der Dorfstraße.

Durch die Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße wird am südlichen Ortsrand von Saunstorf eine kompaktere Form des Siedlungsbereiches erreicht. Für die Errichtung der Stellplatzfläche wird auch auf dieser Seite der Dorfstraße eine Ackerfläche in Anspruch genommen.

Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend des von der unteren Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde bestätigten Parkkonzeptes von April 2012 wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage möglich gemacht.

Gemäß Landeswaldgesetz M-V handelt es sich bei Teilflächen der Parkanlage um Wald. Bei einer Ausweisung der Parkanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage besteht die Notwendigkeit einer Waldumwandlung der Waldflächen nach Maßgabe des § 15 LWaldG. Ein Antrag auf Waldumwandlung wurde beim Forstamt Schönberg gestellt. Die Genehmigung der Waldumwandlung wurde vom Forstamt Schönberg in Aussicht gestellt.

Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im Vergleich zu den Regelungen des bestehenden B-Plans geringere negative Auswirkungen auf die Umweltbelange. Bestätigt wird dies durch den Vergleich der Ergebnisse der Eingriffsermittlung für den B-Plan Nr. 4 und die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4. Danach ergibt sich durch die Eingriffe, die durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 hervorgerufen werden, ein um 1.948 m² Flächenäquivalente geringerer Kompensationsbedarf als beim genehmigten B-Plan Nr. 4.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer 2.500 m² großen Obstwiese im Sondergebiet SO 3 (Flurstück 1/5),
- Anlage einer 450 m² großen freiwachsenden Strauchhecke entlang der Stellplatzfläche am südlichen Ortseingang (Flurstück 19),
- Anpflanzung von 10 Alleebäumen an der Dorfstraße am südlichen Ortseingang.

Bei der Bilanzierung der Eingriffe und der geplanten Kompensation ergibt sich eine Überkompensation in Höhe von rund 164 Flächenäquivalenten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

11 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem B-Plan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

11.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergibt sich keine Notwendigkeit mehr für eine externe Kompensationsfläche, wie sie noch in der Ursprungsfassung des B-Plans vorgesehen war. Die Ursprungsfassung des B-Plans enthält zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft eine außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4 gelegene Aufforstungsfläche. Aufgrund der Verringerung der Eingriffe durch den Wegfall

überbaubarer Fläche lässt sich die naturschutzrechtliche Kompensation nun im Geltungsbereich erreichen. Es sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer 2.500 m² großen Obstwiese im Sondergebiet SO 3 (Flurstück 1/5),
- Anlage einer 450 m² großen freiwachsenden Strauchhecke entlang der Stellplatzfläche am südlichen Ortseingang (Flurstück 19),
- Anpflanzung von 10 Alleebäumen an der Dorfstraße am südlichen Ortseingang.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung (Beachtung eines Zeitfensters für Baum- und Strauchfällungen, Schutz der Röhrichte bei Fällungen in der Uferzone) und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Bereitstellung von Nistkästen für Singvögel und Fledermäuse, Anlage von Hecken und/oder Strauchflächen) sind durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben. Die Einholung einer Ausnahmezulassung nach § 44 Abs. 7 BNatSchG ist unter dieser Voraussetzung nicht erforderlich.

Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend dem vom Landschaftsarchitekturbüro Pulkenat erstellten Parkkonzept von April 2012 wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage möglich gemacht. Die Zustimmungen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Parkkonzept liegen vor.

Die Erhaltungsfestsetzungen für die Bäume im künftigen Sondergebiet SO 3 werden bis auf eine Ausnahme in Übereinstimmung mit den bisherigen Darstellungen im genehmigten B-Plan Nr. 4 übernommen. Soweit auch andere Bäume an der Dorfstraße weiterhin zum Planungsbereich der 1. Änderung gehören, werden auch diese Festsetzungen übernommen. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, um z. B. Zufahrten zu Gebäuden herzustellen, wird an einem anderen Standort an der Dorfstraße Ersatz geschaffen.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 bringt in Bezug auf das Schutzgut „Mensch, Bevölkerung und Gesundheit“ keine wesentlichen Änderungen mit sich.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für bestimmte Arten, Lebensräume und die biologische Vielfalt im Vergleich zum rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Fläche. Negative Auswirkungen der Planung auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten können mit Einhaltung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Vorgaben vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für das Landschafts- bzw. Ortsbild im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 geringfügige Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Fläche.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 hat gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 bei den Schutzgütern „Relief und Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Flächennutzung“ nur geringe Änderungen zur Folge.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 führt dazu, dass deutlich weniger von denjenigen Bäumen, die im B-Plan Nr. 4 als entfallend gekennzeichnet wurden, beseitigt werden müssen.

11.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentliche Auslegungen der Planunterlagen erfolgten vom 04.11. – 05.12.2011 (Vorentwurf) und vom 08.06. – 09.07.2012 (Entwurf). Außerdem wurden parallel zu den öffentlichen Auslegungen zweifach die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die angrenzenden Gemeinden beteiligt.

Von den 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den angrenzenden Gemeinden haben 17 eine Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 abgegeben. Von privater Seite wurden keine Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben.

Die Hinweise der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Die Ausweisung des Gutsparkes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wurde entgegen der Forderung des Forstamtes Schönberg in weitgehender Übereinstimmung mit der Darstellung in der Ursprungsfassung des B-Plans beibehalten. Die Genehmigung des Antrages auf Umwandlung dieser Fläche in eine andere Nutzungsart (Parkanlage) wurde vom Forstamt Schönberg in Aussicht gestellt und damit die Zustimmung des Forstamtes zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 erreicht.

Die Forderung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V auf Verzicht einer Umgestaltung des im Nordwesten des Gutsparkes gelegenen Kleingewässers wurde berücksichtigt. Das Kleingewässer wird in seiner gegenwärtigen Größe und Form belassen.

Gemäß der Forderung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde die Planung für die Ableitung des Oberflächen-/Niederschlagswassers überarbeitet, so dass die Erschließung der Bauflächen als gesichert angesehen werden kann.

Die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden berücksichtigt und die Ausarbeitung dazu im Laufe des Verfahrens überarbeitet und ergänzt. Wie bereits dargestellt, ergibt sich durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, dass eine externe Kompensationsfläche, wie sie in der Ursprungsfassung des B-Plans vorgesehen war, nicht mehr erforderlich ist. Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht.

Die Bedenken der unteren Straßenverkehrsbehörde wurden berücksichtigt und auf eine Verringerung der Breite des geplanten Weges am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches (Weg entlang des Gutsparkes) verzichtet.

Gemäß dem Hinweis des für die Bauleitplanung zuständigen Amtes des Landkreises Nordwestmecklenburg kann zum 31.10.2012 vorerst nur eine Teilbekanntmachung der Satzung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 erfolgen, da für zwei kleine Flächen am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches keine Entwicklung aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz vorliegt. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die ursprünglich als Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge vorgesehen war und die zukünftig für diesen Zweck geplante Fläche auf der anderen Seite der Dorfstraße.

Auch die übrigen Hinweise des Bauamtes des Landkreises wurden berücksichtigt und eingearbeitet.

Eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

11.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 ergeben sich durch den Verzicht auf bestimmte überbaubare Flächen (z. B. ursprüngliches Sondergebiet SO 2) für mehrere Schutzgüter Verbesserungen. Mit der Durchführung der im Parkkonzept mit denkmalpflegerischer Zielstellung vorgesehenen Maßnahmen zur Wiederherstellung des denkmalgeschützten Gutsparkes ist in mehrerer Hinsicht eine Aufwertung der Ortslage Saunstorf zu erwarten.

Anlage

**Artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
„Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ der Gemeinde Bobitz,**

erstellt von SALIX-Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow (Stand:
04.04.2012)

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“
der Gemeinde Bobitz**

Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 4. April 2012

Auftraggeber:
Stefan Pulkenat
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32,
17139 Gielow
Tel.: 039957/ 251-0 Fax: 039957/ 251-25



SALIX

Auftragnehmer:
SALIX-Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung
Dr. W. Scheller
Danschowstr. 16, 17166 Teterow
Tel: 03996-120679 Fax: 03996-120670
e-Mail: scheller@salix-teterow.de
Bearbeiter: Dr. Wolfgang Scheller, Dipl.-Ing. G. Köpke

Inhalt

1	Aufgabenstellung	2
2	Untersuchungsgebiet.....	2
3	Methodik und Datenmaterial.....	3
4	Kurzbeschreibung des Bauvorhabens	4
5	Wirkfaktoren	7
6	Bestand und Betroffenheit der Arten	9
6.1	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
6.1.1	<i>Säugetiere</i>	9
6.1.2	<i>Amphibien</i>	10
6.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie	11
6.2.1	<i>Rastvögel</i>	11
6.2.2	<i>Brutvögel</i>	12
6.3	Insekten	15
7	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	15
8	Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	16
9	Fazit.....	16
10	Literatur.....	16

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Bobitz plant, den rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ für den südlichen Teil der Ortslage Saunstorf zu ändern und neuen Bedingungen anzupassen.

Mit dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag (AFB) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nur für die Veränderungen des bisher rechtskräftigen B-Planes nach § 44 BNatSchG ermittelt und dargestellt. Ferner wird geprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Dabei wird sich auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 EG-VRL und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) bezogen und geprüft, ob diese Arten durch das Vorhaben betroffen sein können.

2 Untersuchungsgebiet

Das B-Plangebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg südlich der BAB 20 und ca. 1,5 km nordöstlich der Gemeinde Bobitz (Abb. 1). Das Untersuchungsgebiet umfasst im engeren Bereich das B-Plangebiet und einen Puffer von 200 m (Berücksichtigung von Arten mit geringem Raumanspruch). Die FFH-Gebiete "Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg" DE 2134-301 und "Wald- und Kleingewässerlandschaft Dambecker Seen und Buchholz" DE 2234-302 mit dem "NSG Dambecker Seen" liegen nordöstlich und südöstlich des B-Plangebietes in 1,6 km und 2,8 km Entfernung. Weitere Schutzgebiete nach nationalem oder internationalem Recht liegen nicht in der Nähe des Plangebietes.

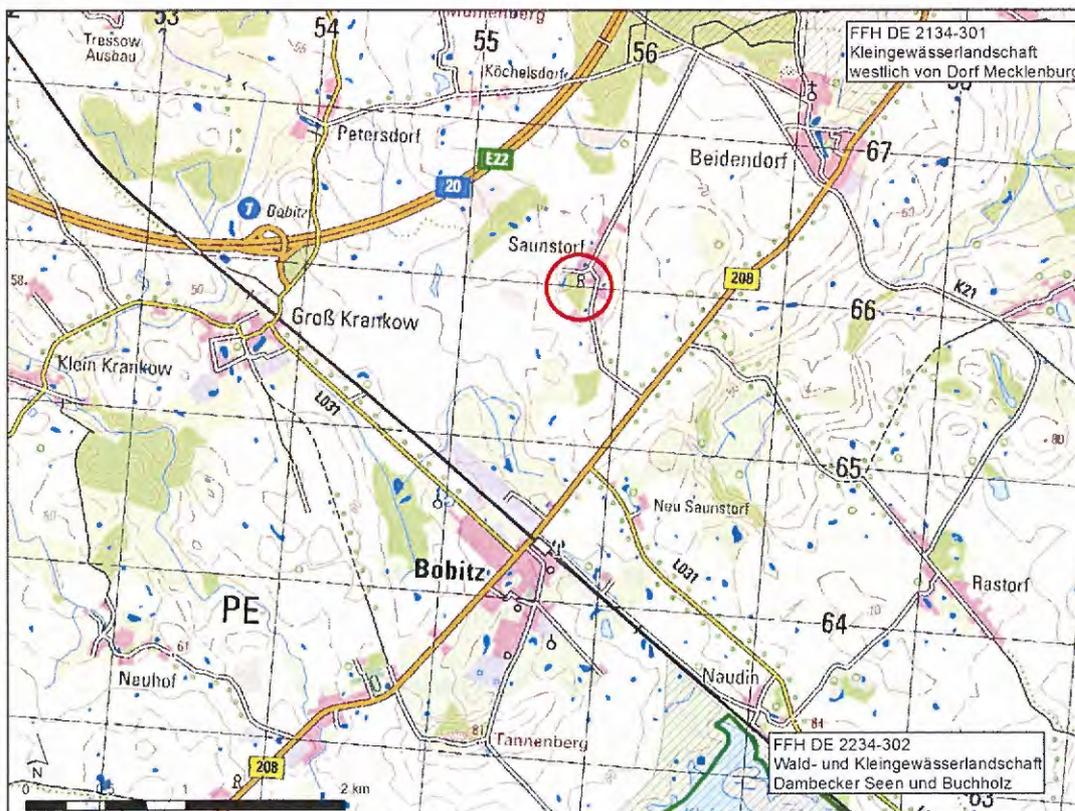
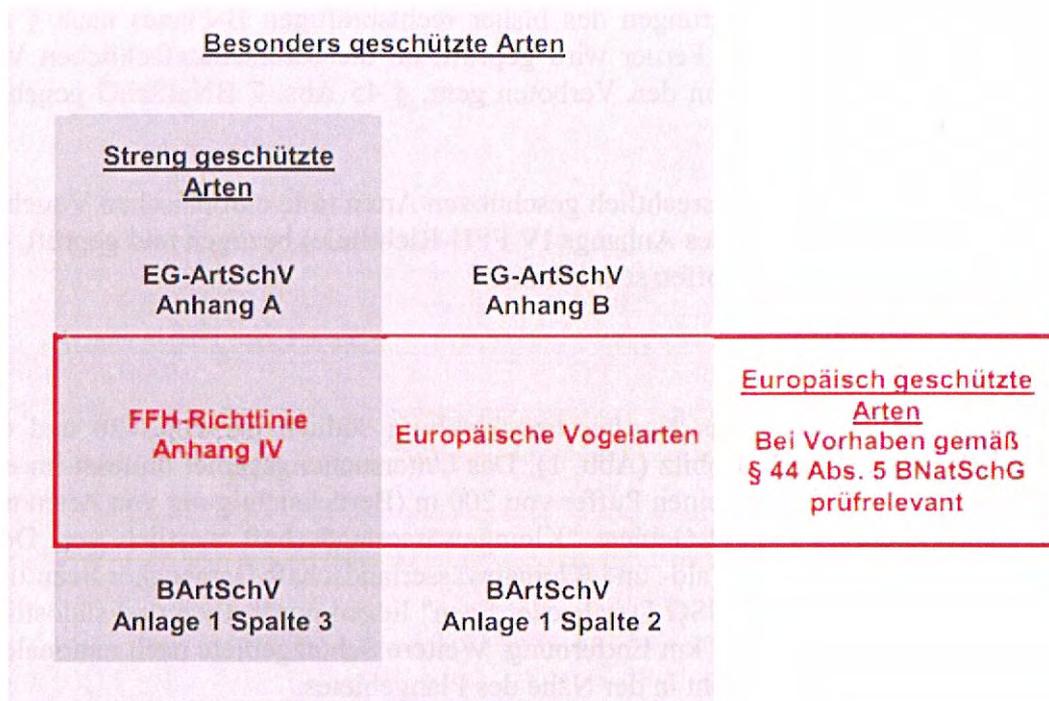


Abb. 1: Lage des B-Plangebiets Nr. 4 "Gut Saunstorf-ein Ort der Stille"

3 Methodik und Datenmaterial

Die Methodik der Erarbeitung des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages (AFB) richtet sich nach dem "Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern / Hauptmodul Bauleitplanung" (LUNG MV 2010). Danach werden Artengruppen nach folgendem Prinzipschema für den AFB berücksichtigt:



- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 EG-Vogelschutzrichtlinie (EG-VRL).

In einem ersten Schritt wurden aus der Vielzahl der im Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Art. 1 EG-VRL aufgeführten Arten, diejenigen ausgewählt, die in Mecklenburg-Vorpommern verbreitet sind. In einem nächsten Schritt wurde überprüft, ob innerhalb des Wirkraumes geeignete Habitate vorhanden sind, die auf ein potenzielles Vorkommen schließen lassen (Potenzialanalyse). Schließlich wurde anhand von Datenquellen geprüft, ob Daten zum Vorkommen dieser Arten für den Wirkraum vorliegen. Für die Fälle, bei denen keine konkreten Daten vorlagen, wurde im Sinne eines worst-case-Szenario von einem potenziellen Vorkommen ausgegangen.

Folgende Datenquellen wurden verwendet:

- Brutvogelatlas für Mecklenburg-Vorpommern (EICHSTÄDT et al. 2006),
- avifaunistische Informationen von der Homepage der OAMV (<http://www.oamv.de>),
- Internetportal des LUNG M-V (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> 20.03.2012),
- Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (SCHIEMENZ & GÜNTHER 1994),
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (LUNG 2011)

Am 20. März wurde eine Vorortbegehung durchgeführt, bei der vor allem die aktuelle Flächennutzung des Vorhabengebiets und seiner näheren Umgebung sowie die Habitatstrukturen erfasst wurden.

Die Ausführungen zur Beschreibung der Änderungen des B-Plans sind dem Bericht des LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜROS STEFAN PULKENAT "1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“; Begründung mit Umweltbericht" (2011) entnommen worden.

4 Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Nachfolgend werden nur die für den Artenschutzfachbeitrag wesentlichen Teile des zu ändernden B-Planes kurz beschrieben. Weitergehende Ausführungen zu dem B-Plan können dem Bericht des LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜROS STEFAN PULKENAT (2011) entnommen werden.

Ausgangssituation und Änderungen

Nach Abschluss der Sanierung des denkmalgeschützten Gutshauses im Jahr 2010 und der Inbetriebnahme für therapeutische Angebote, als Heilpraxis, für Massagen, Coaching und weitere Angebote entsteht gegenwärtig eine Gestaltungskonzeption für die denkmalgeschützte Parkanlage. Die Gestaltungskonzeption umfasst zahlreiche Maßnahmen zur Wiederherstellung und zu einer an die neue Nutzung des Gutshausbereiches angepassten Entwicklung des Parkes. Defizite in der Parkgestaltung und -pflege haben in den vergangenen Jahrzehnten zu einer Veränderung der ursprünglichen Parkanlage geführt. Durch die aus der Gestaltungskonzeption für die Parkanlage resultierenden Maßnahmen und durch geplante Änderungen am betrieblichen Nutzungskonzept für das Gutshaus werden Änderungen am bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 erforderlich. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen den Bereich des denkmalgeschützten Parkes.

Das B-Plangebiet (ca. 8,4 ha) überplant das südliche Teilstück des Ortes Saunstorf. Es umfasst im Wesentlichen das Gutshaus mit einem südwestlich davon liegenden Parkgelände, sowie eine in Nord-Süd verlaufende Dorfstraße mit angrenzender Bebauung und Baumbestand.

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 beinhaltet folgende für die artenschutzrechtliche Prüfung wesentliche Änderungen:

- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Wiederherstellung, die Pflege und die Entwicklung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 gemäß einer Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen sind, für die die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Fortfall der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Park und zur Gestaltung der Parkanlage. Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend einer zu erstellenden Gestaltungskonzeption wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage erst möglich gemacht.

- Verkleinerung des Sondergebietes SO 1 („Gutshaus“), ehemals SO 2, von rund 4.236 m² auf 3.569 m². In südlicher Richtung wird das SO 1 zugunsten der Grünfläche (Park) verkleinert, so dass gegenüber dem gültigen B-Plan insgesamt eine Verkleinerung des SO 1 eintritt. Durch den Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 werden Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich unterlassen. Außerdem ergeben sich keine Störungen für das Umfeld des denkmalgeschützten Gutshauses.
- Vergrößerung und Verlegung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang).
- Vergrößerung des ehemaligen Sondergebietes SO 5 („Gäste“ – G, jetzt SO 3) sowie Änderung der Größe, der Lage und der Geometrie der Baufelder. Im südlichen Abschnitt wird ein Teil des bisherigen SO 5 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet und so der Anschluss des Kleingewässers zum Park erhalten.
- Reduzierung der im Sonstigen Sondergebiet SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) für die Anpflanzung von Gehölzen umgrenzten Fläche. Umgrenzt ist fortan die Fläche zwischen der von der Dorfstraße aus gesehen rückwärtigen Grenze des Baufeldes und der westlichen Grenze des Sondergebietes. Dieser Bereich soll gemäß der textlichen Festsetzung III.1.1 als Obstwiese gemäß einer Parkgestaltungskonzeption angelegt werden.

Weitere, die artenschutzrechtliche Prüfung nicht betreffende Änderungen sind dem Bericht des LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜROS STEFAN PULKENAT (2011) zu entnehmen.

Durch die Vergrößerung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ vergrößert sich der Plangeltungsbereich für den B-Plan um 505 m² auf 84.788 m².

Geschützte Biotope

Im B-Plangebiet liegen vier nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer:

NWM16934: permanentes Kleingewässer (Dorfteich im Nordwesten) mit Schilfgürtel (*Phragmites australis*) und Rohrkolbenbestand (*Typha spec.*) am westlichen Ufer. Der Gehölzbewuchs am südlichen Ufer besteht überwiegend aus Eichen (STD 0,3-0,7), am westlichen Ufer wachsen vorwiegend Eschen und Ahornjungwuchs.



Abb. 2 und 3: NWM16934 permanentes Kleingewässer (Dorfteich im Nordwesten)
(Foto: W.Scheller 20.03.2012)

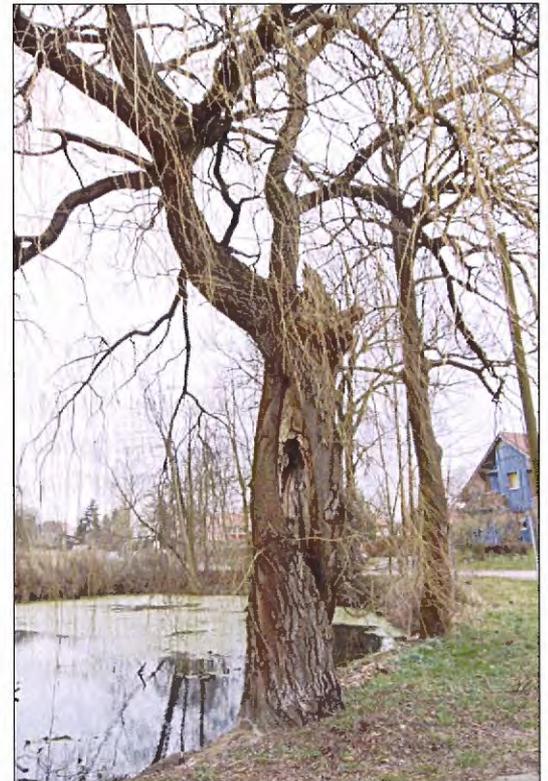
Der Vorentwurf zum Gestaltungsplan sieht vor, dass am südlichen Ufer ein Spitz-Ahorn (STD 0,7, H 14 m) und ein junger Berg-Ahorn gefällt werden. Weiterhin soll das östliche Ufer aufgelichtet werden - dafür soll der Ahorn- Linden-Jungwuchs, drei Ahornbäume und eine Linde gefällt werden. Weiterhin wird flächig Birkenaufwuchs mit einer Strauchschicht aus Ahorn und Holunder entnommen.

NWM16927: permanentes Kleingewässer (im Süden) mit Baumbestand am Ufer aus Eichen-Eschen und Ahorn.



Abb. 4 und 5: NWM16927 permanentes Kleingewässer (im Süden) (Foto: W.Scheller 20.03.2012)

Laut Vorentwurf zum Gestaltungsplan sollen die jüngeren Bäume innerhalb der Baumgruppe gefällt werden (Esche, Eiche, Ulme), weiterhin die Trauerweide und nebenstehende Esche (s. Abb. 5).



NWM16945: permanentes Kleingewässer mit Typha-Röhricht (im Norden) mit uferumschließendem Strauchbewuchs aus Hartriegel und Schneebeere, außerdem Eschen-Ulmen-Weiden-Jungwuchs Typha-Röhricht. Im Vorentwurf zum Gestaltungsplan ist eine vollständige

ge Entnahme des Strauchbewuchses mit anschließender Rasenansaat geplant sowie die Fällung einer jüngeren Birke.

NWM16942: permanentes Kleingewässer (im Nordosten) mit Schilfbewuchs. In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wurde die im B-Plan Nr. 4 verwendete Kennzeichnung als Fläche mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern beibehalten.

Ein weiteres gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 20.03.2012 geschütztes Feldgehölz ist in der Örtlichkeit nicht vorzufinden und wird auch von den Änderungen des B-Plans nicht betroffen.

5 Wirkfaktoren

Die von dem Baugeschehen ausgehenden Projektwirkungen, die zu Beeinträchtigungen der Lebensräume der Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Wirkungen
- anlagebedingte Wirkungen
- betriebsbedingte Wirkungen

Diese Wirkungen lassen sich entsprechend ihrer Wirkungsdauer wiederum in zeitlich begrenzte (temporäre) und dauerhafte (nachhaltige) Wirkungen unterscheiden.

Baubedingt kann zwischen den folgenden Wirkungen differenziert werden:

- temporäre Lärmemission und Erschütterungen durch den Baubetrieb,
- temporäre Bodenverdichtung durch Arbeitsstreifen, Lagerplätze etc.,
- temporäre Emission von Schadstoffen durch den Baustellenverkehr, durch Arbeits- und Betriebsmittel und mögliche Havarien,
- temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung und menschliche Präsenz,
- Fällung von Bäumen und Strauchflächen auf dem Parkgelände und an der Straße.

Folgende anlage- und betriebsbedingte Wirkungen gehen von dem Vorhaben aus:

- Bodenversiegelung (Wohngebäude, Straßen und Wege, Parkplatz),
- Bodenverdichtung (Standort Festzelt, Standort Bänke),
- Lärmemission durch menschliche Präsenz im Park, Pflegefahrzeuge)
- optische Reize durch menschliche Präsenz und die Neubebauung.

Als Wirkraum werden die Lebensräume der zu prüfenden Tierarten im B-Plangebiet und ein umgebender 200 m Puffer betrachtet (Abb. 6).

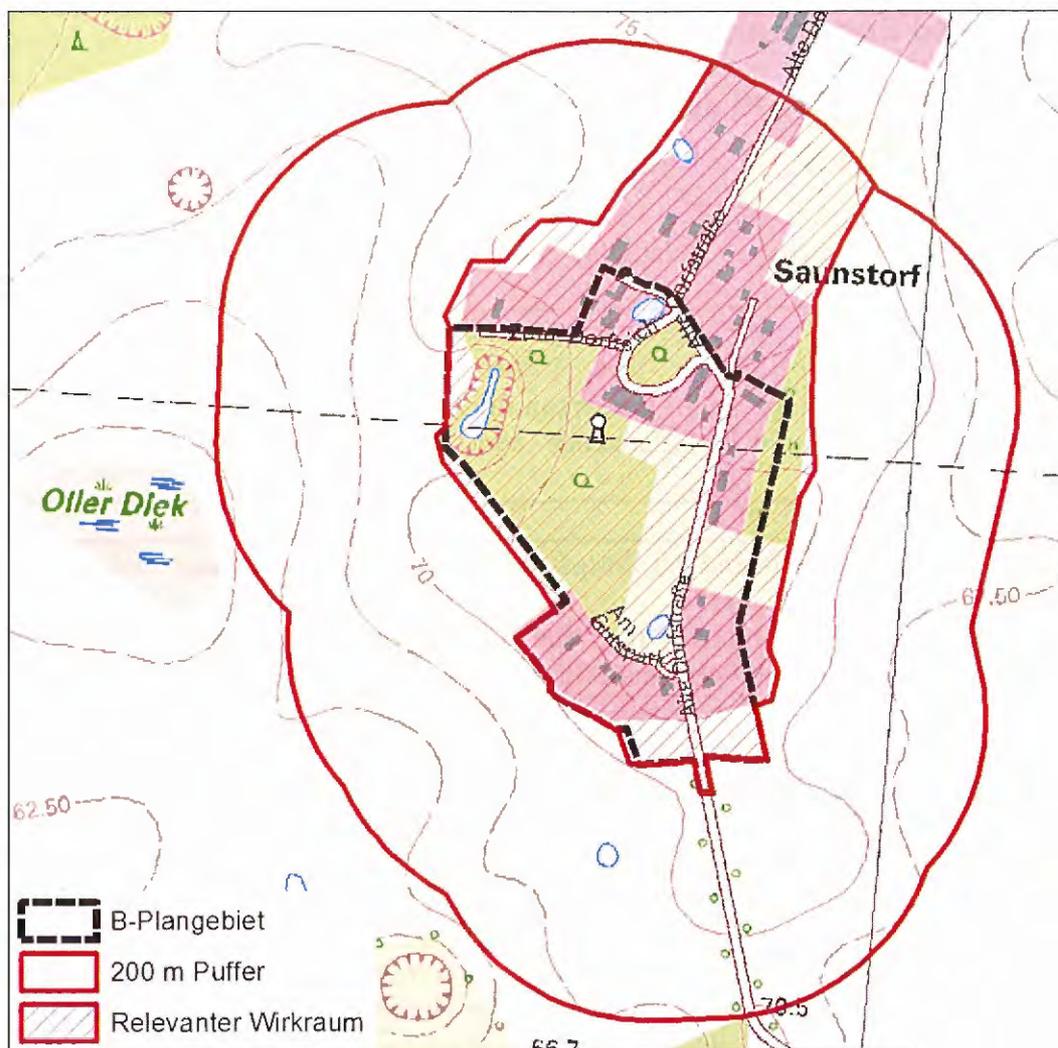


Abb. 6: 200 m Puffer und relevanter Wirkraum

Der 200 m Puffer außerhalb des B-Plangebietes wird von einer strukturalmen intensiv bewirtschafteten Ackerlandschaft bestimmt. Die im 200 m Umkreis liegenden Ackerflächen werden von einem anderen Artenspektrum genutzt, als die waldähnlichen Strukturen im B-Plangebiet. Daher wird das Hauptaugenmerk der Artenbetrachtung auf das B-Plangebiet mit der sich nach Norden hin erstreckenden dorftypischen Bebauung und die baumbestandenen Hausgärten und Grünlandbereiche gelegt.

6 Bestand und Betroffenheit der Arten

6.1 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i. V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im Anhang IV der FFH-Richtlinie werden für folgende Taxa Arten aufgeführt, die im Rahmen des AFB zu prüfen sind: Säugetiere, Reptilien, Lurche, Fische und Rundmäuler, Käfer, Schmetterlinge, Stabheuschrecken, Libellen, Heuschrecken, Echte Netzflügler, Springschrecken, Spinnentiere, Weichtiere sowie Farn- und Blütenpflanzen.

Im Rahmen einer durchgeführten Potenzialanalyse kann eingeschätzt werden, dass innerhalb des Wirkraumes mit Arten aus folgenden Taxa gerechnet werden kann: Säugetiere (hier Fledermäuse), Lurche, Vögel und Insekten (hier Eremit). Für Tierarten aus den übrigen Taxa und für relevante Farn- und Blütenpflanzen sind im Plangebiet keine geeigneten Habitat- bzw. Standortbedingungen vorhanden. Nachfolgend wird auf die relevanten Arten näher eingegangen.

6.1.1 Säugetiere

Fledermäuse

Innerhalb des Plangebiets und des 200 m-Puffers ist an verschiedenen Stellen mit dem Auftreten von Fledermäusen zu rechnen. So haben die geschützten Biotope im B-Plangebiet, die zusammen mit den Strauchflächen und dem dichten Baumbestand einen Biotopkomplex bilden, potenziell eine Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Es kann damit gerechnet werden, dass auch aus dem umliegenden dörflichen Umfeld (mit geeigneten Reproduktionsstätten in alten Obstbäumen und unter Dächern) Fledermäuse in das B-Plangebiet zum Jagen einfliegen. Dabei ist das Auftreten folgender Arten möglich (Tab. 1): Braunes Langohr, Breitflügel-fledermaus, Fransenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus. Es handelt sich dabei vor allem um Arten, die in der Ortschaft Saunstorf und im Park mit zum Teil altem Gebäudebestand und waldähnlichen Strukturen als Gebäude- und/oder Baumbrüter vorkommen können.

Tab. 1: Potenziell zu erwartende Fledermausarten im Bereich des B-Plangebietes und des 200 m-Puffers

Nr.	Art	wiss. Name	RLM-V	RLBRD	FFH	Streng geschützt
1	Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	4	2	IV	x
2	Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	V	IV	x
3	Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	3	3	IV	x
5	Gr. Bartfledermaus	<i>Myotis brandti</i>	2	2	IV	x
6	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	3	IV	x
12	Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	4	G	IV	x
15	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4	n	IV	x

RL-Kategorien: ausgestorben/verschollen = 0; vom Aussterben bedroht = 1; stark gefährdet = 2; gefährdet = 3; potentiell gefährdet = 4; Gefährdung anzunehmen = G; Art der Vorwarnliste = V; nicht gefährdet = n; Vorkommen nicht gesichert = ?

Durch Baumfällungen, die im Zusammenhang mit der Parkumgestaltung stattfinden, werden potenzielle Reproduktionsstätten von Fledermäusen beseitigt. Bei der Begehung am 20.3.2012 wurden mindestens zwei Höhlenbäume kartiert, die Bestandteil des Fällplanes sind. Bei weiteren zwei zur Fällung vorgesehenen Bäumen könnten evtl. auch geeignete Höhlen für die Reproduktion von kleinen Fledermausarten vorhanden sein. Insgesamt werden sind schätzungsweise 5 Bäume mit geeigneten Höhlen für die Reproduktion von Fledermäusen durch die vorgesehenen Fällungen betroffen, so dass im Vorfeld der geplanten Fällungen im Sinne von § 44 Abs.1, Nr. 1 bis 3 und 5 ein vorgezogener Ausgleich (CEF Maßnahme) für die Beseitigung von Höhlenbäumen (potenzielle Reproduktionsstätten) in Form von Fledermauskästen an geeigneten Bäumen oder Gebäuden herzustellen (s. Kap. 7).

6.1.2 Amphibien

Innerhalb des relevanten Wirkraumes (Abb. 6) kommen insgesamt vier geschützte permanente Kleingewässer mit *Phragmites*- und *Typha*-Beständen vor. Durch ihre starke Beschattung sind bei den drei kleineren Gewässern nur Bereiche von geringster Ausdehnung ausreichend besonnt und zum Laichen geeignet. Kopfstarke Laichpopulationen von Amphibien sind in diesen Gewässern daher nicht zu erwarten. Nur das ganz im Westen des Parkes gelegene Gewässer kommt auf größerer Fläche (entlang des Westufers) in den Genuss einer ausreichenden Besonnung, ist jedoch aufgrund der steil abfallenden Ufer nur für einige Amphibienarten (Kammolch und Erdkröte) als Laichgewässer geeignet. Da innerhalb des relevanten Wirkraumes auf engem Raum eine Vielfalt an Lebensraumelementen vorkommt und mit den umliegenden waldähnlichen Parkflächen und Grünlandflächen auch ein günstiger Sommerlebensraum für Amphibien gegeben ist, kann trotz der gegenwärtig eingeschränkten Eignung der potenziellen Laichgewässer eine Reihe von Amphibienarten des Anhanges IV der FFH-RL hier vorkommen (Tab. 2).

Tab. 2: Potenziell zu erwartende Amphibienarten des Anhanges IV der FFH-RL im Bereich des B-Plangebietes und des relevanten 200 m-Puffers

Nr.	Art	Wiss. Name	RL MV	RL D	FFH	streng geschützt
1	Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	3	2	x	x
2	Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	3	2	x	x
3	Rotbauchunke	<i>Bombina bombina</i>	2	1	x	x
4	Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	2	V	x	x

Auf den intensiv genutzten Ackerflächen (einschließlich des darin gelegenen Kleingewässers) innerhalb des gesamten Wirkraumes (Abb. 6) ist weder mit einer nennenswerten Reproduktion noch mit einer ausgeprägten Wanderbewegung von Amphibien zu rechnen. Durch das geplante Vorhaben werden diese Bereiche auch nicht berührt, so dass sie im Weiteren nicht mehr in die Betrachtungen einbezogen werden. Daher werden diese Bereiche auch bei einer Änderung der Ackerfläche zu Verkehrsfläche (Parkplatz) nicht zu merklichen Lebensraumverlusten von Amphibien führen.

Eine Beeinträchtigung potenzieller Amphibienlebensräume ist nur im Plangebiet und zwar an den Gewässerrändern zu erwarten, sofern dort Veränderungen am vorhandenen Schilf- und Rohrkolbenbewuchs (essenzielle Laichplatzstrukturen) vorgenommen werden. Derartige Eingriffe sind jedoch nicht geplant, so dass die potenziellen Laichgewässer nicht beeinträchtigt werden. Die vorgesehene Fällung von Bäumen im Uferbereich führt zu zusätzlichen besonnten Abschnitten, die für eine Entwicklung von Amphibien, bei entsprechendem Uferbewuchs eher förderlich sind. Gleichzeitig muss dafür Sorge getragen werden, dass Sommerlebensräume mit ihrer Strukturvielfalt (extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen, Steine und liegendes Totholz) im nahen Umfeld der Gewässer nicht zerstört bzw. beeinträchtigt werden. Falls eine Ufergestaltung vorgesehen ist, sind angrenzende Staudenfluren, liegendes Totholz und evtl. vorhandene Feldsteine als Sommerlebensraumstrukturen in ausreichendem Umfang zu erhalten. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist eine entsprechende CEF-Maßnahme (Schaffung geeigneter Sommerlebensraumstrukturen) an einem anderen Gewässer im räumlichen Zusammenhang vorzusehen.

6.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach EG-VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

6.2.1 Rastvögel

Da das B-Plangebiet mit seinem Park eine waldähnliche Struktur aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass es zumindest für herbivore Großvogelarten (Schwäne, Gänse und Kranich) ohne Bedeutung ist. Diese Arten bevorzugen große ungestörte und gehölzfreie Offenlandflächen mit einem Inkreisradius von mindestens 300 m, so dass trotz randlich auftretender Störungen in den umliegenden Ackerflächen ungestörte Äsungsbereiche verbleiben.

Die Ackerflächen im Wirkraum von 200 m um das B-Plangebiet sind Bestandteil von Acker-schlägen, die nach I.L.N (1998) eine Bedeutung als Rastflächen für Großvogelarten haben. Veränderungen innerhalb des Plangebietes sind für die Rastvogelarten jedoch nicht von Bedeutung, so dass im Folgenden darauf nicht weiter eingegangen wird.

6.2.2 Brutvögel

Vorkommen im B-Plangebiet und 200 m-Wirkraum

In Tab. 3 sind die Vogelarten aufgelistet worden, die innerhalb des B-Plangebiets und Wirkraums von 200 m potenziell als Brutvögel erwartet werden können. Aufgelistet wurden dabei nur solche Arten, bei denen eine große Wahrscheinlichkeit des Auftretens besteht (vom Vorhandensein geeigneter Habitate und unter Hinzuziehung von Verbreitungskarten des Brutvogelatlasses/EICHSTÄDT et al. 2006 abgeleitet).

Insgesamt sind 27 Brutvogelarten zu erwarten. Alle Arten sind in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet und mit Ausnahme des Grünspechts (RL-MV 3) nicht bestandsgefährdet. Der größte Teil der in Tab. 3 aufgelisteten potenziell vorkommenden Brutvogelarten hat seine Lebensräume im B-Plangebiet und dem dörflich strukturierten Bereich der umliegenden Wohnbebauung und deren Gärten sowie im Bereich der geschützten Kleingewässer (s. Tab. 3). Innerhalb der im 200 m Wirkraum liegenden intensiv genutzten Ackerflächen ist nur mit dem regelmäßigen Auftreten der Feldlerche und Wiesenschafstelze zu rechnen, die aber von den Änderungen des B-Plans nicht betroffen sind.

Tab. 3: Potenziell regelmäßig zu erwartende Brutvogelarten im Bereich des B-Plangebietes und 200 m-Puffers

1	2	3	4	5
Lfd. Nr.	deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	Betroffenheit durch folgenden Eingriff	Ausgleich des Eingriffes durch
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	Entfernung von Gebü-schen	Anpflanzung von Strauch-gruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Entfernung von Baumwur-zeln im Uferbereich, Ent-fernung von Halbhöhlen aller Art	Neupflanzung von Ufernahen Gehölzen, Nistkästen
3	Blaumelze	<i>Parus caeruleus</i>	Fällung von Höhlenbäu-men	Nistkästen
4	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Entfernung von Gebü-schen	Anpflanzung von Strauch-gruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
5	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Entfernung von dichten Gebü-schen im Unterstand	Anpflanzung von Strauch-gruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen im Unterstand
6	Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Fällung von Höhlenbäu-men	Erhaltung von ausreichend altem Baumbestand für neue Höhlen, Stehenlassen von Reststämmen
7	Elster	<i>Pica pica</i>	Fällung von Altbäumen	Anpflanzung neuer Bäume
8	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	Nicht betroffen	-
9	Fitis	<i>Phylloscopus trochi-lus</i>	Entfernung von dichten Gebü-schen im Unterstand	Anpflanzung von Strauch-gruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen im Unterstand

10	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Fällung von Bäumen mit aufgerissener Rinde	Nistkästen
11	Gartengrasmäcke	<i>Sylvia borin</i>	Entfernung von Gebüsch	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
12	Gartenrotschwanz		Fällung von Höhlenbäumen	Nistkästen
13	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Fällung von Bäumen	Anpflanzung neuer Bäume
14	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	Fällung von Höhlenbäumen	Nistkästen
15	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Entfernung von Gebüsch und Bäumen	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
16	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Fällung von Höhlenbäumen	Erhaltung von ausreichend altem Baumbestand für neue Höhlen, Stehenlassen von Reststämmen
17	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	Entfernung von Gebüsch	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
18	Klappergrasmäcke	<i>Sylvia curruca</i>	Entfernung von Gebüsch	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
19	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Fällung von Höhlenbäumen	Nistkästen
20	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Fällung von Höhlenbäumen	Nistkästen
21	Mönchsgrasmäcke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Entfernung von Gebüsch	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
22	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Entfernung von Gebüsch	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
23	Nebelkrähe	<i>Corvus comix</i>	Fällung von Altbäumen	Anpflanzung neuer Bäume
24	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Fällung von Altbäumen	Anpflanzung neuer Bäume
25	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Entfernung von dichten Gebüsch im Unterstand	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen im Unterstand
26	Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	Nicht betroffen	-
27	Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	Nicht betroffen	-

Beeinträchtigungen der Brutvögel im Vorhabengebiet und 200 m-Puffer

Folgende Veränderungen innerhalb des B-Plangebietes sind für die aufgeführten Arten von Relevanz:

Fällung von Bäumen

Die Änderung des B-Planes beinhaltet eine Umwidmung der Parkfläche in die Zweckbestimmung Wald. Damit können Bäume nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten entnommen werden, ohne für jeden Einzelbaum eine Fällgenehmigung zu beantragen. Dabei muss darauf geachtet werden, dass vor jeder Fällung eines Altbaumes durch Inaugenscheinnahme des Stammes und der Baumkrone geprüft wird, ob der Baum Höhlen enthält. Bei der Vorortbegehung am 20. März 2012 konnten die Bäume nur von unten kontrolliert werden, wobei 2 Bäume als sichere Höhlenbäume angesprochen wurden. Es ist jedoch zu vermuten, dass mindestens drei weitere Altbäume Höhlen enthalten. Für diese Bäume (insgesamt mindestens 5) muss bei einer Fällung im Vorfeld (CEF-Maßnahme) ein Ausgleich in Form von Nistkästen

für Höhlenbrüter wie Blaumeise, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Kleiber und Kohlmeise an geeigneten Plätzen geschaffen werden. Für die Spechtarten (Bunt- und Grünspecht) sind im verbleibenden Altbaumbestand ausreichend Möglichkeiten der Anlage von neuen Höhlen vorhanden.

Als weitere Brutvögel, die ihre Nester in Bäumen anlegen, sind Elster, Girlitz, Nebelkrähe und Ringeltaube zu nennen, die von der Fällung älterer Laubbäume betroffen sein können. Sie haben die Möglichkeit, innerhalb des Plangebietes und in den nördlich angrenzenden Gärten auf andere Bäume auszuweichen und können gleichzeitig die neu gepflanzten Bäume als Fortpflanzungsstätte nutzen.

Entfernung von Strüchern und Unterholz

Der Gestaltungsplan sieht vor, innerhalb der waldähnlichen Strukturen im Park Unterholzflächen und Strauchgruppen auf einer Fläche von ca. 2.000 m² zu roden und als Blumenwiese einzusäen. Von diesem Eingriff können potenziell folgende 11 an derartige Strukturen gebundene Brutvogelarten betroffen sein: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall und Rotkehlchen. Insgesamt könnten davon nach Angaben von FLADE (1994) 5-8 Brutreviere unterschiedlicher Arten betroffen sein. Dabei kann damit gerechnet werden, dass davon die Hälfte der betroffenen Paare innerhalb des Parkes und der Ortslage Saunstorf möglicherweise noch freie Nischen besetzen kann. Für insgesamt 4 Brutreviere (worst case) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen jedoch ein Ersatz in Form einer CEF-Maßnahme zu schaffen. Als geeignete Maßnahme zur Schaffung der Ersatzhabitate kommen Hecken- und/oder Strauchpflanzungen, bestehend aus einheimischen Gehölzen, innerhalb des B-Plangebietes und in der gesamten Ortslage Saunstorf auf einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m² in Frage.

Sofern die im Rahmen des Vorhabens geplanten Hecken- und Strauchpflanzungen (ca. 1.445 m² nach schriftl. Mitt. des Büros PULKENAT) innerhalb des Parkgeländes nach Rodung der o. g. 2.000 m² Unterholz- und Strauchflächen für die darauf folgende Brutperiode den Arten als Habitat schon zur Verfügung stehen, können diese Pflanzungen den erforderlichen CEF-Maßnahmen angerechnet werden. Da bei diesen Pflanzungen nach schriftl. Mitt. des Büros PULKENAT überwiegend nichteinheimische Gehölze verwendet werden sollen, können die Flächen dieser Pflanzungen höchstens zu 50 % den notwendigen CEF-Maßnahmen angerechnet werden. Es würde unter diesen Umständen für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen noch eine zusätzliche Hecken- und/oder Strauchfläche von 278 m² mit ausschließlich einheimischen Gehölzen erforderlich sein.

Eingriffe in die geschützten Kleingewässer und deren Uferbereiche

Die Bachstelze ist als einzige der potenziell vorkommenden Arten abhängig von Baumwurzeln und Halbhöhlen im Uferbereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass trotz der geplanten Baumfällungen im Uferbereich der Gewässer ausreichende Nistplatznischen für die hinsichtlich der Brutplatzwahl sehr anpassungsfähigen Bachstelzen erhalten bleiben.

Da Eingriffe in die Röhrichte nicht geplant sind, erfolgt auch keine Beeinträchtigung von Bruthabitatstrukturen des an den Kleingewässern potenziell vorkommenden Teichhuhns.

6.3 Insekten

Eremit *Osmoderma eremita*

Bei der Kontrolle am 20.3.2012 wurde der zu fällende Baumbestand hinsichtlich des Vorkommens von Höhlen überprüft. Dabei wurde auch auf das Vorkommen des Eremiten geachtet und der Stammfuß von Verdachtsbäumen auf das Vorhandensein von Mulm und der charakteristischen Kotballen kontrolliert. Es konnte kein Nachweis für das Vorhandensein des Eremiten im Plangebiet erbracht werden.

7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen, Amphibien und Vögeln zu ergreifen:

- Bei allen Arbeiten im Park, die Biotop von Brutvögeln betreffen (Fällung von Bäumen und Entfernen von Sträuchern), ist streng auf einen Ausführungszeitraum außerhalb der Brutzeit zu achten (Baufenster von Anfang September bis Ende Februar). Falls bei der Fällung bereits besetzte Nester oder Höhlen vorgefunden werden, ist die Fällung bis zum nächsten Fällzeitraum auszusetzen.
- Für Baumfällungen, die Höhlenbrüter betreffen, sind rechtzeitig im Vorfeld der neuen Brutperiode Nistkästen als Ersatz anzubieten (CEF-Maßnahme). Insgesamt wird eingeschätzt, dass ca. 5 Bäume z. T. auch mehrere Höhlen enthalten. Daher muss ein Ersatz von 10 Nistkästen für Singvögel und 10 Fledermauskästen an geeigneten Stellen vorgesehen werden.
- Die Rodung von unterholzreichen Baum- und Gebüschbeständen betrifft nach einer überschlägigen Rechnung ca. 2.000 m². Für ca. 1.000 m² Habitatfläche gibt es im Bereich des Parkes und dörflichen Umfeldes keine Ausweichhabitate. Für diese Fläche muss innerhalb oder am Rand der Ortslage Saunstorf (ein vorgezogener) Ersatz in Form von Strauchgruppen und/oder Heckenpflanzungen in gleicher Flächengröße vorgesehen werden (CEF-Maßnahme). Dabei ist darauf zu achten, dass ausschließlich einheimische Arten verwandt werden (u. a. Eingriffeliger Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliche Schlehe, Roter Hartriegel, Gemeiner Liguster und Wildrosen). Bei Heckenpflanzungen entlang des Ortsrandes an der Ackerschlaggrenze sollte ein mindestens 5 m breiter Grünlandstreifen vorgesehen werden, der jährlich gemäht wird. Die mit dem geplanten Vorhaben vorgesehenen Hecken- und Strauchpflanzungen auf einer Fläche von ca. 1.445 m² können aufgrund eines gewissen Anteiles von einheimischen Gehölzen zu 50 % (=722 m²) den notwendigen CEF-Maßnahmen angerechnet werden, sofern diese nach den o. g. Rodungen in der darauf folgenden Brutperiode den betroffenen Arten als Habitatelemente zur Verfügung stehen. Die für die CEF-Maßnahme noch notwendige Fläche an Pflanzungen (278 m²) kann durch eine Erhöhung des Anteiles einheimischer Gehölze von über 50 % entsprechend des prozentualen Anteiles noch verringert werden (z. B. wäre bei einem Anteil einheimischer Gehölze von ca. 70 % bei den vorgesehenen Pflanzungen auf 1.445 m² keine Notwendigkeit mehr gegeben, im Rahmen einer CEF-Maßnahme weitere Pflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen).
- Bei Baumfällungen in der Uferzone ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Schilf- und Rohrkolben-Bestände nicht geschädigt werden.

- Insgesamt werden durch die Fällungen von Bäumen und Sträuchern auch umfangreiche Rodungs- und Geländearbeiten zur Herstellung von Freiflächen notwendig. Bei der Wiedereinsaat von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist auf einheimisches standorttypisches Saatgut zu achten.

8 Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind durch das geplante Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben. Aus diesem Grunde ist die Einholung einer Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

9 Fazit

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung (Beachtung eines Zeitfensters für Baum- und Strauchfällungen, Schutz der Röhrichte bei Fällungen in der Uferzone) und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Bereitstellung von Nistkästen für Singvögel und Fledermäuse, Anlage von Hecken und/oder Strauchflächen) sind durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben. Die Einholung einer Ausnahmezulassung nach § 44 Abs. 7 BNatSchG ist unter dieser Voraussetzung nicht erforderlich.

10 Literatur

BARTHEL, P.H. & A.J. HELBIG (2005): Liste der Vögel Deutschlands. *Limicola* 19 2): 1-32.

EICHSTÄDT, W., SELIN, D. & H. ZIMMERMANN (2003): In: UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (Hrsg.): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns. Schwerin.

EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELIN, D., STARKE, W. & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Steffen Verlag, Friedland.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching.

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009. Bundesgesetzblatt Jg. 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009.

I.L.N. (INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ, GREIFSWALD) (1998): Arten- und Lebensraumpotential der Landschaft - Fortschreibung des Landschaftsprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern; Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale. Unveröff. Gutachten im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜROS STEFAN PULKENAT: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“; Begründung mit Umweltbericht (16.09.2011)

LUNG, MV: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie - Onlinedaten im Internetportal, 20.3.2012 <http://www.lung.mv-regierung.de>).

LUNG, MV (2011): Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (6.Mai 2011)

LUNG, MV (2010): Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie- Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung (04.10.2010).

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND NATURSCHUTZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN 1998): Gutachtliches Landschaftsprogramm- Karte 2- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- u. Wasservögel/Bestandsdarstellung ausgewählter Tierarten.

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert am 23. 9. 2003, über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten EG-Vogelschutzrichtlinie) [Abl.EG Nr. L 103 S. 1].

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen FFH-Richtlinie) [Amtsbl.EG Jg. 35, Nr. L 206/7 v. 22.07.1992].

SCHIEMENZ, H. & R. GÜNTHER 1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur & Text, Rangsdorf.

SÜDBECK, P.; BAUER, H.-G.; BERTHOLD, P.; BOSCHERT, M.; BOYE, P.; KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel (Aves), 4. Fassung, 31.12.2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81.

Verordnung zur Neufassung der Bundesartenschutzverordnung und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 16. Februar 2005 – Bundesartenschutzverordnung BArtSchV). Bundesgesetzblatt Jg. 2005 Teil I Nr. 11, ausgegeben zu Bonn am 24. Februar 2005: 258-317.