

BEGRÜNDUNG

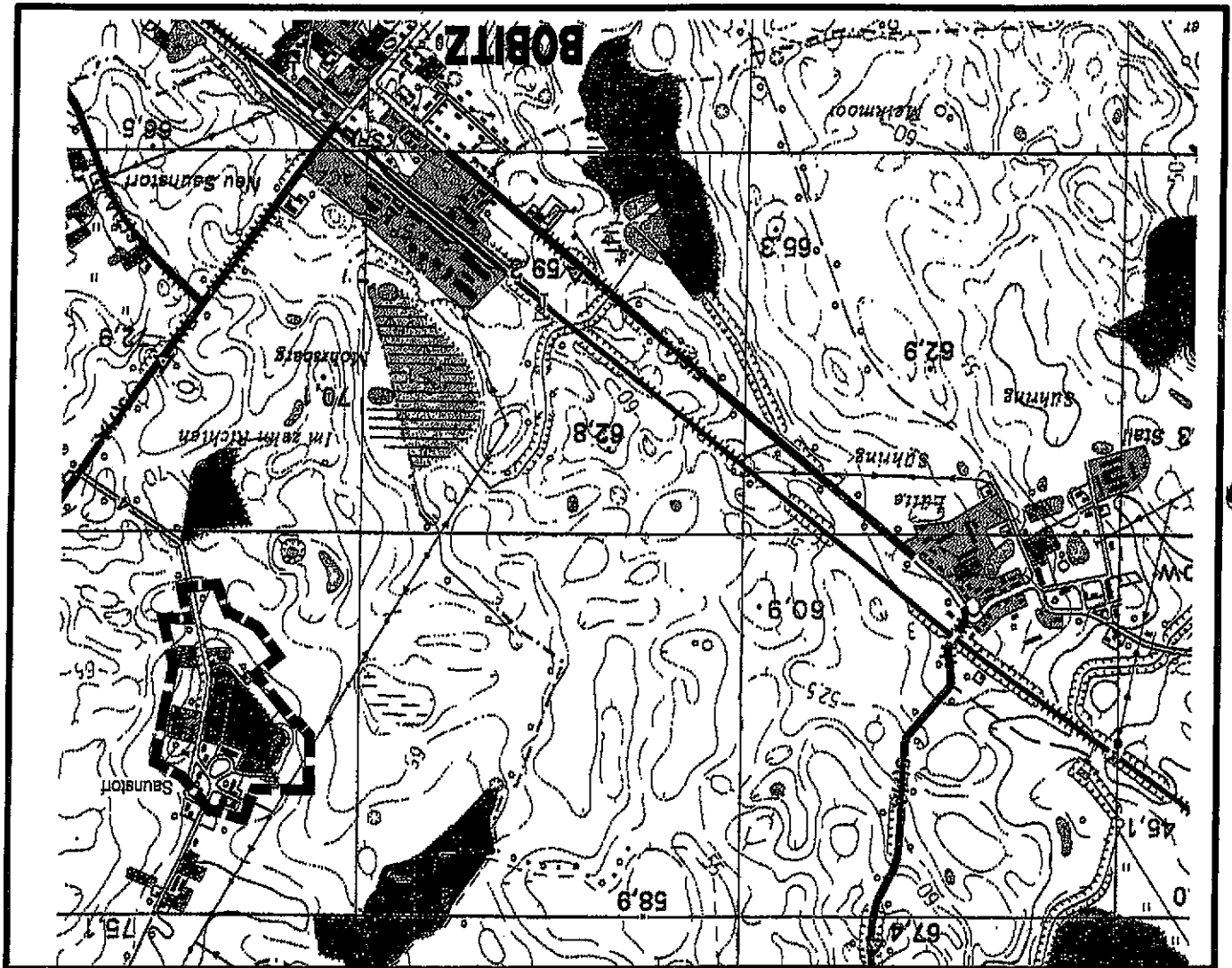
ZUR SATZUNG

DER GEMEINDE BOBITZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

FÜR DEN BEREICH SAUNSTORF

„GUT SAUNSTORF – EIN ORT DER STILLE“



SATZUNG

Planungsstand:

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Braun-Straße 11
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

23936 Grevesmühlen

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Bobitz
über den Bebauungsplan Nr. 4
für den Bereich Saunstorf „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Bobitz	3
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Bobitz	3
1.2	Städtebauliches Konzept	3
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5	Quellenverzeichnis	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4	5
4.	Einordnung in übergeordnete Planungen	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz	7
5.	Lage des Planungsgebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation	8
5.1	Naturraum und Geologie	8
5.2	Lage des Planungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	8
6.	Planerische Zielsetzungen und Feststellung der UVP-Pflicht	9
6.1	Planerische Zielsetzungen	9
6.2	Feststellung der UVP-Pflicht	10
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Höhenlage	13
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
7.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	13
7.6	Flächennutzungen	14
7.7	Flächennachweise	15
8.	Baugestalterische/ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
8.1	Fassade	16
8.2	Dächer	16

16	Werbeanlagen	8.3
16	Abfallbehälter	8.4
16	Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	8.5
17	Festsetzung zu Bußgeldern	8.6
18	Verkehrliche Erschließung	9.
18	Öffentliche Straße	9.1
18	Ruhender Verkehr	9.2
19	Öffentlicher Personennahverkehr	9.3
19	Ver- und Entsorgung	10.
19	Wasserversorgung	10.1
20	Versorgung mit elektrischer Energie	10.2
20	Fernwärmeverversorgung	10.3
21	Feuerschutzeinrichtungen	10.4
22	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	10.5
23	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	10.6
24	Abfallentsorgung / Müllentsorgung	10.7
25	Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft	11.
25	Grünordnung	11.1
27	Eingriffsregelung/ Ermittlung des Kompensationsbedarfs	11.2
27	Gesetzliche Grundlage	11.2.1
27	Methodik	11.2.2
28	Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen	11.2.3
28	Naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung	11.3
44	Altlasten / Bodenschutz	12.
45	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	13.
46	Hinweise	14.
46	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	14.1
46	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	14.2
46	Denkmalbereich	14.3
47	Waldumwandlung	14.4
48	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14.5
48	Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14.6
48	Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw.	14.7
48	Gerüchen des Bodens	14.8
48	Munitionsfunde	14.9
48	Trinkwasserschutzzone	14.9
49	Realisierung des Bebauungsplanes	15.
50	Beschluss über die Begründung	16.
50	Arbeitsvermerke	17.

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Bobitz

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Bobitz

Die Gemeinde Bobitz gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Bad Kleinen an. Zum Gemeindegebiet gehören neben Bobitz die Ortschaften Dambeck, Dallendorf, Neuhoft und Saunstorf.

Als örtlicher Siedlungsschwerpunkt kommt der Gemeinde eine eingeschränkte überörtliche Funktion zu. Hierzu gehören vor allem die schulische und die medizinische Versorgung sowie Post und Gastronomie.

In der Gemeinde im ländlichen Raum wird der Landwirtschaft seit jeher große Bedeutung beigemessen. Auch zukünftig ist davon auszugehen, das sie einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren im Gemeindegebiet bleibt.

Die Gemeinde ist 2.150 ha groß und zählte am 30.06.2000 genau 1.392 Einwohner.

1.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Bobitz möchte vor allem die größeren Ortsteile (Bobitz, Dambeck) in ihrer Funktion als Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsort stärken.

Die kleineren Ortsteile sollen ihre Bedeutung als ländlicher Wohnstandort behalten. Sie stellen zum Teil typische Zeugnisse der jahrhundert alten Siedlungsgeschichte Mecklenburgs dar. Sie sollen in ihrem Bestand gesichert bzw. wiederhergestellt und zu lebens- und lebenswerten Orten ausgestaltet werden.

Der Ortsteil Saunstorf hat noch einen typischen dörflichen Charakter. Das Schloss steht unter Denkmalschutz und bedarf dringend einer Restaurierung.

Bei der Neubebauung legt die Gemeinde Bobitz großen Wert auf eine ortangepasste und dem dörflichen Charakter entsprechende Bauweise und Entwicklung der Einwohner bzw. Gästekapazitäten. Maßnahmen, die für die Erhaltung und Gestaltung landwirtschaftlicher Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter entscheidend sind, werden gefördert. Innerhalb des südlichen Bereiches des Plangebietes soll abweichend von der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung in der Ortslage auch eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Entwicklung einer gesamtheitlichen Anlage für den Gutsbereich wird von der sonst im Ort typischen Bauweise innerhalb der Sondergebiete abgewichen. Es wird Wert darauf gelegt, dass ein gesamtheitliches Parkareal entsteht, in das die Gebäude eingefügt werden. Die ansonsten typischen Bauformen mit Steildächern werden unter Berücksichtigung der Absicht, eine gesamtheitliche Parkanlage herzustellen, vernachlässigt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich Saunstorf „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ wird begrenzt:

- im Norden
- im Osten, Westen und Süden

durch die nördliche Ortslage

durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ dient eine Vermessungskarte im Maßstab 1:500, erstellt von Vermessungsbüro Dubbert. Anhand von Ortsbegehungen erfolgte durch das beauftragte Planungsbüro eine Ergänzung des Bestandes.

Für das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wird teilweise eine Kartengrundlage im Maßstab M 1 : 1.000 verwendet.

2.3 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig, gemäß § 244 BauGB der derzeit geltenden Fassung in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung des BauGB.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28.03.2001.
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.
- Die Gesetze und Verordnungen gelten einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich Sautendorf – Gut Sautendorf – Ein Ort der Stille“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Teil B - sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ebenso die Ausgleichs- und Ersatzregelung.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich Sautendorf – Gut Sautendorf – Ein Ort der Stille“ liegen folgende Unterlagen zugrunde.

- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Dezember 1996.

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg, Dezember 1998.

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz, Stand gemäß Genehmigungsbescheid mit Maßgaben und Auflagen vom 06.10.1999.

- Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung der Gemeinde Bobitz für den Bereich der Ortslage Sautendorf, Stand Entwurf 9. Juli 2001.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Bobitz stellt den Bebauungsplan Nr. 4 für den Bereich Sautendorf – Gut Sautendorf – Ein Ort der Stille“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Beherbungsanlagen und Anlagen der Infrastruktur zu schaffen.

Für das ehemalige Herrenhaus liegen bereits Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Bestandserhaltung vor. Darüber hinaus soll das Angebot an Beherbungsleistungskapazität und an Infrastruktureinrichtungen erweitert werden.

Der Bereich des Vorhabens wird sich im wesentlichen auf die Sonstigen Sondergebiete innerhalb des Plangebietes beschränken. Da

die Entwicklung der Sondergebiete nur im Gesamtzusammenhang mit den übrigen Bereichen der Ortslage betrachtet werden kann, werden südlich und östlich angrenzende Flächen, die dem Wohnen dienen, in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen. Somit ist eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des Bereiches möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine umfassende Konfliktbewältigung zu erreichen, mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 16. Juli 1993 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg gelten für die Gemeinde Bobitz folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde Bobitz ist Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum
- Südliche und westliche Teile des Gemeindegebietes sind als Vorranggebiet zur Trinkwassersicherung ausgewiesen.
- Der Ort Bobitz liegt an einer überregionalen Straßenverbindung (Wismar – Gadebusch-Ratzburg), B 208.
- Das gesamte Gemeindegebiet liegt in einem Raum mit besonderer Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.
- Die durchschnittlichen Ackerzahlen liegen bei über 50.
- Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich mit dem NSG „Damber See“ ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Der Ort Bobitz liegt an einer Hauptstrecke der Eisenbahn.

Im RROP werden folgende Entwicklungsziele für ländliche Räume formuliert:

„Die ländlichen Räume sind in ihrer Funktion als Wirtschafts-, Sozial- und Naturraum dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Dazu soll eine weitere Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, ortsgestalterischen, sozialen und kulturellen Verhältnisse erreicht werden. Die gewachsenen Strukturen sowie die landschaftliche und kulturelle Eigenart sind zu erhalten.“

Eine Schwächung der ländlichen Räume durch Abwanderung der Bevölkerung insbesondere in die Ordnungsräume bzw. in andere Bundesländer ist durch die Sicherung und Schaffung von möglichst vielseitigen, qualifizierten und dauerhaften Arbeitsplätzen entgegenzuwirken.

In den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandorte in besonderem Maße zu sichern und zu stärken, um die Entfernungen für

die Bewohner der Einzugsgebiete möglichst gering zu halten.

Als charakteristischer Wirtschaftszweig der ländlichen Räume soll die Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes erhalten und gestärkt werden. Zur Sicherung ihrer Wettbewerbsfähigkeit ist eine Verbesserung der Leistungs- und Einkommensverhältnisse durch agrarstrukturelle Maßnahmen wie Bodenordnung, Dorferneuerung und Infrastrukturmaßnahmen anzustreben.

Durch Maßnahmen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur soll darauf hingewirkt werden, dass möglichst vielseitige außerlandwirtschaftliche Arbeits- und Ausbildungspätze erhalten bzw. geschaffen werden und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt wird. Dazu sind insbesondere das mittelständische Gewerbe und der Fremdenverkehr in den dafür geeigneten Teilräumen der ländlichen Räume zu fördern.

Nach Aussage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist die vorgesehene Beherrbergungseinrichtung am Standort Saunstorf geeignet, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß RROP WM für die Entwicklung Ländlicher Räume zu untersetzen.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind in der Gemeinde Bobitz die Bereiche des NSG "Dambercker Seen" dargestellt. Außerdem existieren im Gemeindegebiet einige Bereiche mit besonderer und herausragender Bedeutung für den Naturschutz. In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind solche Flächen jedoch nicht bekannt.

4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen Flächennutzungsplan mit Stand vom 06.10.1999, der für alle Bereiche des Gemeindegebietes mit Auflagen und Maßgaben genehmigt worden ist. Die Flächen des Plangebietes sind hier als Wohnbauflächen bzw. Grünflächen dargestellt.

Für den Bereich Sondergebiet des Plangebietes läuft das Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass die Planziele des Bebauungsplanes mit denen des Flächennutzungsplanes – in der Fassung der im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung – konform sind. Eine Ausweisung als Sondergebiet für Beherrbergung ist für den Bereich westlich der Dorfstraße in der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung vorgesehen.

Die Gemeinde Bobitz geht aufgrund der Darlegungen davon aus, dass eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den grundsätzlichen Zielen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

5. Lage des Plangebietes, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Naturraum und Geologie

Saunstorf liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinkläumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Schweriner Seeengebiet“ zuordnen. Der Ortsteil der Gemeinde Bobitz liegt innerhalb der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen und kieseligen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 70-74 m über HN vor. Das Gelände ist vornehmlich im südlichen und östlichen Bereich leicht bewegt.

5.2 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Saunstorf. Die Gesamtfäche wird fast ausschließlich von Siedlungsbiotopen eingenommen. Ausnahmen bilden die Ackerflächen im südlichen Plangebiet.

Der überwiegende Teil der Planungsfläche ist bereits bebaut. Das Schloss des ehemaligen Gutes Saunstorf ist seit einiger Zeit ungenutzt und in einem entsprechend baulichen Zustand.

Die Grundstücke der Einzelhäuser weisen einen typisch dörflichen Charakter auf. Neben den Gebäuden mit seinen Hofflächen und Nebenanlagen, bestimmen Zier- und Nutzgärten die Biotopstruktur. Der Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen ist relativ hoch. Gehölzstrukturen bestehen aus Zier- und Obstgehölzen. In den Randlagen der Flächen sind heimische Gehölze als Einzelbäume oder heckentartige Strukturen vorhanden.

Die Flurstücke 1/3, 16 und die Flächen rund um das Schloss werden durch Brachflächen bestimmt. Die Biotopausstattung dieser Fläche ist als gering anzusehen. Hauptsächlich Gräser (Wiesenspiegels, Knäulgras, Quacke und Weidelgras) und diverse Stauden (Brennnessel, Beifuß, Ackerkratzdistel) bestimmen die Artenzusammensetzung und weisen auf eine Eutrophierung des Gebietes hin. Obstgehölze sind teilweise eingestreut.

Westlich dieser Flächen liegt der Park des Gutes Saunstorf. Hier liegen Großgehölze hauptsächlich heimischer Arten (Bergahorn, Stieleiche, Eberesche, Hainbuche und Linde) im Bestand vor. Teilweise sind auch nicht heimische Arten vertreten, z.B. verschiedene Nadelgehölze oder Rosskastanie. Im Park ist noch ein unbefestigtes Wegesystem erkennbar.

Die Freifläche nördlich des Schlosses ist eine mit Alt- und Jungbäumen (Eichen, Birken, Bergahorn) bestandene Rasenfläche. Teilbereiche

werden zur Haltung von Hühner und Hunden oder als Lagerplatz genutzt.

Im nordwestlichen Plangebiet und am südöstlichen Rand des Flurstückes 1/3 sind Tümpel vorhanden. Typische Wasser- und Schwimmblattpflanzen sind durch die Beschattung mit Großbäumen und Sträuchern kaum nachweisbar. Zu einem Großteil zeichnen sich diese Gewässer durch starke Verlandungstendenzen aus. Trotzdem sind die Tümpel als geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V anzusehen. Westlich des Parks ist naturnaher Weiher vorhanden, der ebenfalls ein geschütztes Biotop darstellt.

Ein weiteres geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V liegt im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet. Hier hat sich im feuchten Bereich einer Geländesenke ein kleinflächiger Landröhrichtbestand herausgebildet.

Die vorhandene Straße aus Richtung Bobitz ist bis zum Schloss mit Asphalt vollversiegelt ausgebildet. Im weiteren Verlauf Richtung Norden geht die Oberflächenbefestigung über Natursteinpflaster in eine teilversiegelte Schotterfläche über. Ebenfalls teilweise ausgebildet sind alle anderen Wege innerhalb der Ortschaft. Die Nebenfächen der Straßen und Wege sind offen oder mit Rasen versehen. Die straßenbegleitende Bepflanzung setzt sich aus differenzierten Gehölzarten und Altersstufen zusammen. Neben Eberesche und Bergahorn sind Rosskastanie, Eiche und Linde vertreten.

6. Planerische Zielsetzungen und Feststellung der UVP-Pflicht

6.1 Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 werden Flächen, des Güterbereiches und der gesamten südlichen Ortslage überplant. Die zukünftige Nutzung auf den Grundstücken soll planungsrechtlich geregelt werden.

Die Planungsziele bestehen in der Vorbereitung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung und Regelung des Bestandes mit der Nutzung Fremdenbehergung und der zugehörigen Infrastruktur. Innerhalb der ehemaligen Gutsanlage ist unter Einbeziehung weiterer noch unbebauter Flächen die Errichtung von Beherbergungsanlagen mit Infrastruktureinrichtungen für die Versorgung und auch von Anlagen für die Entsorgung vorgesehen.

Insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsregelung kommt auf Grund des bisherigen Bestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere Bedeutung im Rahmen der Konfliktbewältigung zu.

Die Bebauung im Bereich von Gutshaus und am Rande der Parkanlage wird ein eigenständiges Bild erhalten. Es ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Gutsanlage vorgesehen. Dominiert wird die Bebauung durch das Herrenhaus. Die neue Bebauung ist ausschließlich eingeschossig und mit begrünten Flachdächern

vorgesehen. Eine Einbeziehung der Bebauung in die Parkanlage ist durch Erweiterung des Gehölzbestandes bis an die Dorfstraße vorgesehen. Der Gehölzbestand darf sich auch deutlich von dem vorhandenen Gehölzbestand unterscheiden, um die neue Entwicklung darzustellen. Die Flächen werden deshalb auch mit entsprechenden Anpflanzgeböten vorgesehen. Von der ursprünglichen Absicht, Neubebauung an der Dorfstraße dem vor Ort vorherrschenden Spektrum an Gebäuden anzupassen, wurde Abstand genommen. Vorrang wurde der gesamtheitlichen Betrachtung der Gutsanlage mit einem eigenen Erscheinungsbild auch der Bebauung im Gutsпарк eingeräumt.

Unbebaute Bereiche der Grundstücke werden begrünt. Eine grünordnerische Einbindung des Gebäudes bzw. des Gebietes in die vorhandene Umgebung ist beabsichtigt.

Der Park soll zukünftig wieder parktypische Gestaltungsmerkmale beinhalten.

Für Einwohner und Besucher bzw. Beherbungs Gäste soll der Park wieder als gestalteter Erholungsbereich erlebbar werden.

Um die Auswirkungen der Beherbungsseinrichtung auf die Umgebung beurteilen zu können, werden die unmittelbar östlich und südlich angrenzende Bereiche der Ortslage, die überwiegend bereits zum Wohnen genutzt werden, mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 einbezogen.

6.2 Feststellung der UVP-Pflicht

Auf Grundlage und Kenntnis zum beabsichtigten Planungsvorhaben wurde die Überprüfung hinsichtlich der UVP-Pflicht gemäß § 17 UVPG vorgenommen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes beträgt die maximale zusätzlich neu versiegelbare Fläche auf den Grundstücken in der Summe weniger als 10.000 m². Eine UVP-Pflicht sowie die Vorprüfung des Einzelfalles entfällt bei Städtebauprojekten, wenn die zulässige Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Eine UVP-Vorprüfung ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig – somit ist auch keine UVP erforderlich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Gutshaus sind Einrichtungen zur Belebung der Infrastruktur und zum Betrieb des Seminarzentrums zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus sind für die Beherbungs Gästezimmer zulässig. Zulässig sind innerhalb des Gutshauses Büroräume, Räume für Konferenzen und Lagerzwecke, Anlagen und Räume für Fitness und Sauna, Arbeitsräume zur Bewirtschaffung des Geländes,

Abstellräume, Hausanschlusseräume, Meditationenräume, Veranstaltungsräume, Bibliothek, Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungs-, Rezeptions- und Veranstaltungsgebäudes, dienen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 – Innere Arbeit (A) sind Therapie- und Gruppenräume zulässig. Darüber hinaus sind als Nebenräume nur Material- und Lageräume, Sanitäräume und Technikräume zulässig. Nebenanlagen sind nur zulässig, soweit sie dem Betrieb der Einrichtung dienen. Innerhalb des Gebietes sind überdachte Stellplätze, Carports, Anlagen für die Lagerung von Gartengerät und Garagen als Nebengebäude zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 – Wellness (W) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Wellnessgebäudes als Bad, Sauna, Tauchbad, Massageplatz oder Fitnessseinrichtung, dienen. Massageplätze dürfen auch als Gesprächsräume genutzt werden. Es sind Nebenanlagen nur zulässig, sofern sie dem Betrieb der Einrichtung dienen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 – Restauration und Verwaltung (R + V) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Zusammenhang mit der Restauration, Bewirtung und Verwaltung stehen. Zu diesen Einrichtungen gehören Speisesaal, Office, Küche, Lager und Kühlräume, Anlieferungsräume, Sanitär- und Aufenthaltsräume, Lager, Putz- und Technikräume. Nebenanlagen sind nur zulässig, sofern sie für den Betrieb der vorhandenen Einrichtung notwendig sind. Innerhalb des Gebäudes Abstellräume, Lageräume und Wäschereien zulässig. Innerhalb des Bereiches ist nur unterirdisch die Errichtung einer Heizungsanlage zulässig. Der zur Heizungsanlage gehörige Schornstein darf eine Höhe von maximal 9,00 m über Gelände nicht überschreiten. Für den unterirdischen Zugang zur Heizanlage ist die Abgrabung zulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 5 für Gäste (G) sind nur Gästezimmer und zugehörige Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsbereiches dienen, zulässig.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sind die sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

7.2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der SO – Gebiete 2-5 durch die Festsetzung der

- Grundfläche,
- die Anzahl der Vollgeschosse,
- die Angaben zur maximalen Oberkante bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des SO – Gebietes 1 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. Hinsichtlich

des Maßes der Nutzung werden die Anforderungen des
Denkmalschutzes eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der WA - Gebiete 1-4
durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl,
- die Anzahl der Vollgeschosse,
- die Angaben zur maximalen Traufhöhe bestimmt.

Als Bezugspunkt für Höhenangaben für Baugebiete gilt die mittlere
Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks in
unbeeinträchtigtem Zustand, HN – Höhen. Diese Höhen sind gemäß
Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu
überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes
zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind
zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen
würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht
zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung
führen.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der
Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Sockelhöhe ist der
Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und
aufstrebendem Mauerwerk. Oberkante des Gebäudes (OK) ist die
maximale Höhe bei Flachdächern. Sie kann aufgrund geringer
Gefälleneigungen geringfügig höher sein als die Traufhöhe, die der
Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der
Dachhaut entspricht.

Die überbaubare Grundfläche darf in den Sonstigen Sondergebieten
SO 2 bis SO 5 folgende Werte nicht überschreiten:

- SO 2 überbaubare Grundfläche maximal 390 m². Ausnahmsweise
darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um
65 m² überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind
darüber hinaus zulässig.
- SO 3 überbaubare Grundfläche maximal 530 m². Ausnahmsweise
darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um
80 m² überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind
darüber hinaus zulässig.
- SO 4 überbaubare Grundfläche maximal 460 m². Ausnahmsweise
darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um
80 m² überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind
darüber hinaus zulässig.

- SO 5 – Gäste 1 überbaubare Grundfläche maximal 320 m².
Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare
Grundfläche um 60 m² überschritten werden.
- SO 5 – Gäste 2 überbaubare Grundfläche maximal 275 m².
Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare
Grundfläche um 50 m² überschritten werden.
- SO 5 – Gäste 3 überbaubare Grundfläche maximal 320 m².
Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare
Grundfläche um 60 m² überschritten werden.
- SO 5 – Gäste 4 überbaubare Grundfläche maximal 275 m².
Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare
Grundfläche um 50 m² überschritten werden.

- SO 5 – Gäste 5 überbaubare Grundfläche maximal 185 m². Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 35 m² überschritten werden.
- Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus für die Anlage von Wegen zulässig.

Für die WA – Gebiete WA 1 bis WA 4 wird davon Gebrauch gemacht, die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50 von H. nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auszuschießen.

7.3

Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Baugebieten maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils im unbeeinträchtigten Zustand, HN-Höhe.

Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ausnahmen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 bis SO 5 darf die Sockelhöhe für die vorgesehenen Beherrbergungsgebäude maximal 0,60 m betragen.

7.4

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich teilweise an den vorhandenen Gebäudekanten. Sie werden teilweise über die vorhandenen Gebäudekanten hinaus festgesetzt, um den Eigentümern Möglichkeiten zur Wohnraumerweiterung, z.B. für Wintergärten offen zu halten. Die grundsätzliche städtebauliche Struktur soll erhalten bleiben.

7.5

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für Garagen und Stellplätze gilt der § 12 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind in den SO-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb des SO 2 – Gebietes,

innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereiches für Stellplätze sind diese als überdachte Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen zulässig. Innerhalb des SO 3 – Gebietes sind Stellplätze zulässig. In den WA – Gebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudeaußenwand zulässig.

In den Baugruben sind Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von organischen Abfallstoffen nur auf den jeweiligen Baugrundstücken zulässig.

Zulässig sind in allen Baugruben Einrichtungen zum Spielen für Kinder.

Zulässig sind in den SO Gebieten Nebenanlagen, die der Ausübung der Funktion innerhalb des Gebietes dienen und für die Nutzung des Gebietes unabdingbar sind.
Diese Festsetzung wird allgemein gehalten, um Spielraum für Ausgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben zu erhalten. Eine weitere Präzisierung ist aus gemeindefähiger Sicht nicht erforderlich.

7.6 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen
als öffentliche Straße,
- Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung
als öffentliche Parkfläche,
- Grünflächen
als private Grünflächen mit der
Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Obstwiese

- Wasserflächen,
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und
Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- mit der Zweckbestimmung
Abwasser
- mit der Zweckbestimmung
für Brauchwasseraufbereitung
- Standorte für Elektroenergie-
versorgung.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben
beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte
Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für
die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen,

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (Biotop gemäß § 20 LNatG M-V)

- Umgrenzt werden innerhalb der Planzeichnung Flächen für Nebenanlagen, wie z.B. für Stellplätze innerhalb der Sonstigen Sondergebiete.

- Darüber hinaus wird die Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, in der Planzeichnung umgrenzt.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt:

- Anpflanzen von Bäumen,
- Erhaltung von Bäumen,
- Rodung von Bäumen.

7.7 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt etwa 84.290 m².
Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 1	4.235,50
Sonstiges Sondergebiet SO 2	3.739,0
Sonstiges Sondergebiet SO 3	2.173,4
Sonstiges Sondergebiet SO 4	1.594,8
Sonstiges Sondergebiet SO 5	6.937,7
WA-Gebiete WA 1	2.156,9
WA-Gebiete WA 2	2.533,1
WA-Gebiete WA 3	14.991,1
WA-Gebiete WA 4	8.606,7
Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage	22.712,6
Grünflächen mit Zweckbestimmung Obstweide	1.672,1
Wasserflächen	2.906,3

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit Zweckbestimmung Abwasser	53,5
Verkehrsflächen	8.698,2
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche	1.271,2
Gesamtfläche	84.282,9

8. Baugestalterische/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Fassaden

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 bis SO 5 sind für die Herstellung der Fassaden der Gebäude Holz, Glas und / oder Stein (Naturstein, Klinker, Lehm) zulässig.

Für die Gestaltung der Fassade sollen natürliche, überwiegend für die Dörfer typische Materialien verwendet werden, um den vorhandenen dörflichen Charakter des Gebietes in unmittelbarer Nähe zum Gutshaus zu unterstreichen und zu bewahren.

8.2 Dächer

Die Dächer von Gebäuden innerhalb der Gebiete SO 2 bis SO 5 sind als Flachdächer auszuführen. Konstruktion und Ausgestaltung der Dächer muss eine zeitlich begrenzte Retention (Rückhaltung) von Regenwasser ermöglichen. Technische Aufbauten sowie flache Oberflächer sind zulässig. Die Flachdächer sind nur als begrünzte Dächer auszuführen. Mit der Festsetzung von Flachdächern wird gewährleistet, dass keine zu hohen Gebäude entstehen. Die Gebäudetiefe ließe bei voller Ausnutzung für die baulichen Anlagen bei Dachneigungen von 45° für das Dorf untypische und unmaßstäbliche Gebäudehöhen zu. Mit der geplanten Begrünung der Dächer erfolgt gleichzeitig eine Einbindung in die örtliche Umgebung und in die Landschaft.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine optische Beeinträchtigung von Gebäuden und Straßenräumen durch Werbeanlagen zu vermeiden und somit positiven Einfluss auf das Ortsbild zu nehmen.

8.4 Abfallbehälter

Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des

Getungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

Durch Verkleidungen oder Einfriedungen werden die Müllbehälter optisch in die Umgebung eingebunden werden. Es wird somit positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.

8.5 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplätze, Stellplätze sowie Geh- und Radwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker ohne Fugenversuss zu verwenden. Die Verkehrsflächen können auch mit wassergebundenen Decken oder in Verbundpflaster oder Pflasterassen befestigt werden. Das Rondell vor dem Gutshaus ist ausschließlich als Verkehrsfläche mit Pflasterbelag, mit Natursteinpflaster, zu befestigen. Für die Herstellung von Parkplätzen ist auch Schotterassen zulässig. Für die Herstellung des Parkplatzes am südlichen Ortseingang ist Schotterassen oder Rasengitterstein zu verwenden. Die Herstellung aus Verbundsteinpflaster für diesen Parkplatz ist nicht zulässig.

Die Festsetzung zur Herstellung des Parkplatzes am südlichen Ortseingang mit Schotterassen oder Rasengitterstein wird getroffen, um eine Minimierung der Versiegelung zu erzielen, da dieser Parkplatz nur zeitweise bei Veranstaltungen genutzt werden soll. Die Befestigung eines zeitweilig genutzten Parkplatzes mit Verbundsteinen wird nicht als erforderlich erachtet und würde nicht einer landschaftsverbundenen Einordnung entsprechen.

Maßgeblich sind Festsetzungen zur Gestaltung innerhalb der Sondergebiete. Hinsichtlich der Ortsgestaltung wird davon ausgegangen, dass die Bebauung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß dem im Ort vorhandenem Spektrum erfolgt. Weitergehende Regelungen für die Allgemeinen Wohngebiete werden nicht getroffen. Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer innerhalb der SO-Gebiete werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um hier den gesamtheitlichen Eindruck auch umsetzen zu können. Nur durch Festsetzungen lässt sich ein einheitliches Gestaltungsbild der Parkanlage bzw. der neuen Bebauung in der Parkanlage umsetzen und ein gesamtheitliches Ensemble realisieren.

Die Festsetzungen zur Verbeanlagen, Abfallbehältern sowie zur Flächenbefestigung gelten für alle Baugebiete. Hier wird auf einheitliches Gestaltungsbild geachtet.

8.6 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBau M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die Ahndung von Rechtsverstößen gilt für die SO-Gebiete ebenso für die WA-Gebiete.

Verkehrliche Erschließung

9.1

Öffentliche Straße

Das gesamte Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Dorfstraße. Die verkehrliche Erschließung kann von der öffentlichen Straße erfolgen. Einzelne Bereiche des Plangebietes, Bereiche des WA 4 - Gebietes, WA 1-Gebietes und des SO 3 - Gebietes werden durch Stichstraßen und das SO 1-Gebiete wird durch eine Ringstraße (Umfahrt vor dem Gutshaus) erschlossen, die an die Dorfstraße anbinden. Die Stichstraßen sind vorhanden. Der Ausbau des Gebietes WA 1 und WA 4 sind bereits ausreichend befestigt. Der Ausbau des Weges im Norden des Plangebietes zur Erschließung des Gebietes SO 3 ist im Zusammenhang mit der Maßnahme vorgesehen.

Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass Belange der Müllentsorgung ausreichend gewürdigt werden. Diese erfolgt von der Dorfstraße. Eine Wendemöglichkeit ist durch den Ringverkehr am Gutshaus gegeben.

Vor dem Gutshaus sind alternativ zwei Umfahrmöglichkeiten gegeben. Die bisherige Umfahrt bleibt bestehen, um auch Fahrzeugen mit einem größeren Wenderradius eine ausreichende Manövrierbarkeit zu bieten. Vorzugsweise sollte historische Gestaltung des Rondells verfolgt werden.

Die interne Erschließung innerhalb der Sondergebiete ist geregelt über Zu- und Abfahrten von der Dorfstraße.

Nördlich der Gebiete SO 3 und SO 2 sind Gemeinheitsanlagen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen umgrenzt. Hier soll nicht nur der Bedarf aus diesen Gebieten, sondern auch für Stellplätze des Gutshauses abgedeckt werden.

Im Südwesten und in Westen des Plangebietes wurde Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau ist derzeit nicht beabsichtigt. Die Festsetzung wird zur Sicherung einer zumindest fußläufigen Nutzung der Fläche getroffen.

9.2

Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für die Nutzer auf dem Grundstück unterzubringen.

Für die Sondergebiete gilt jedoch, dass nur Stellplätze in den umgrenzten Flächen der Gebiete SO 2 und SO 3 zulässig sind. Ebenso Garagen und Nebenanlagen. In den übrigen Sondergebieten ist auf Stellplätze zu verzichten. Dies wird insbesondere auch dadurch deutlich, dass die Freiflächen innerhalb der SO 4 - und SO 5 - Gebiete zur Parkerweiterung als Anpflanzflächen festgesetzt sind.

Der ruhende Verkehr soll insbesondere vor der Ortslage auf der zum Parken festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

abgedeckt werden.

Eine zusätzliche Parkmöglichkeit wird auf der entsprechend dargestellten Fläche am südlichen Rand des Planungsbereiches – Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – geschaffen. Der Parkplatz soll jedoch nur zeitweise genutzt werden und wird nicht vollversiegelt. Der Parkplatz wird an dem Ortseingang geschaffen. Er dient im wesentlichen der Aufnahme von Fahrzeugen zu Zeiten, in denen Veranstaltungen innerhalb des Gutshauses durchgeführt werden. Es wird als unzumutbar betrachtet, sämtlichen Verkehr in die Ortslage hereinzuführen. Deshalb werden am Ortseingangsbereich Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen geschaffen. Diese Flächen sollen auch entsprechend durchgrünt werden, so dass eine begrünzte Ortseingangssituation gewährleistet werden kann. Ein harmonischer Übergang in den Außenbereich ist zu schaffen.

9.3

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Zuge dieser Baumaßnahme ist nicht vorgesehen, dass die Ortslage an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden soll. Der Anschluss an den ÖPNV ist jedoch zukünftig vorgesehen. Ein entsprechender Ausbau der Dorfstraße soll dann erfolgen. Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit wäre dies möglich.

Genauere Abstimmungen sind mit der BBW GmbH (Busbetriebe Wismar GmbH) zu führen, um zu prüfen, welche Voraussetzungen für einen Anschluss der Ortslage an den ÖPNV möglich und sinnvoll sind.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

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

Durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Ortslage Saunstorf, somit auch das Plangebiet, die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Mielendorf, Beschluss-Nr. 63-14/81 vom 19. November 1981, berührt. Für die festgesetzte Trinkwasserschutzzone III ergeben sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen entsprechend der bestehenden Trinkwasserschutzverordnung gemäß § 31 Abs. 4 LWaG. Eine unterirdische Lagerung von Wasserschadstoffen größer als 10 m³ bei WGK 2, größer 0,1 m³ bei WGK 3 und eine oberirdische Lagerung von Wasserschadstoffen größer 100 m³ bei WGK 2, größer als 1 m³ bei WGK 3, sind nicht zulässig. Anforderungen des DVGW – Regelwerkes sind einzuhalten.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgungspflicht für Trink- und Brauchwasser besteht für den Zweckverband Wismar nach § 43 Abs. 21 LWaG. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden.

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

Der Ort Saunstorf wird durch die e.d.is mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.d.is ist durch Erweiterung der Stromverteilungsanlagen möglich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich. Eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 m bis 0,80 m ist durch die e.d.is vorgesehen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen und Anlagen der e.d.is.

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 M 1:500, Angaben zu Erschließungsbeginn und zeitlichem Bauablauf; Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; vorgesehene Austauschfen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; Name und Anschrift des Bauherrn, einzureichen.

Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die e.d.is 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 Versorcher und der e.d.is abzuschließen.

Die Anlagen der e.d.is 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 Versachers zu verlegen.

Pflanzungen sind in Abstimmung mit der e.d.is durchzuführen.

Die überreichten Unterlagen mit den eingetragenen Leitungs- und Anlagebestand dienen der Information und stellen keine Einweisung dar.

Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagebestandes sind mit dem zuständigen Regionalzentrum Ulpahl zu führen.

10.3 Fernmeldeversorgung

Die Fernsprechtsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Es muss gewährt werden, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsarbeiten am unterirdischen Netz der Deutschen Telekom AG jederzeit möglich ist.

Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, schriftlich anzuzeigen. Verantwortlich für dieses Gebiet ist die Deutsche Telekom AG, Technikerniederlassung Potsdam, PF 2 29, 14526 Stahnsdorf.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Mindestens 3 Monate vor Baubeginn muss sich mit der Deutschen Telekom in Verbindung gesetzt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Bei der Ausführung der Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 28 in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlagen ist es ebenfalls erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 28 in diese Anlagen einweisen lassen. Vor Tiefbaumaßnahmen über und in diesen Anlagen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 28 in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlagen ist es ebenfalls erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom BBN 28 in diese Anlagen einweisen lassen.

Deutsche Telekom AG, Technikerniederlassung BBN 28, Untere Straße 15, 23968 Gageow.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldernetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

10.4 Feuerschutzeinrichtungen

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

Die Löschwasserbereitstellung in Saunastorf ist gemäß Stellungnahme des Amtes Bad Kleinen wie folgt gesichert:

- Auf dem Flurstück 30, Flur 1 der Gemarkung Saunastorf, befindet sich ein Löschwasserteich.
- Grundsätzlich wird im Saunastorf Brandfall die Freiwillige Feuerwehr Belendorf mit ihrem TLF 16/25 (Tankschleppfahrzeug mit Wasservorrat von 2.400 l) angefordert, so dass eine ausreichende Wasserbereitstellung bis zum Herstellen der Schlauchverbindung aus dem Feuerlöschteich gesichert ist.

Im Notfall ist beabsichtigt, vorhandene Teiche der Ortslage, die sich innerhalb eines Umkreises von 300 m befinden, zur Versorgung zu nutzen.
Zur Sicherung der Zufahrt zum Teich im Westen des Geltungsbereiches werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Feuerwehr festgesetzt. Die Zufahrten sind entsprechend ausreichend zu befestigen. Eine Löschwasserversorgung muss aufgrund der gegebenen geodätischen Saughöhe uneingeschränkt möglich sein.

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 Löschwasserentnahmемöglichkeiten von 48 m³/h,
▪ Ständige Eisfreiheit der Löschwasserentnahmestelle
(Sauganschluss nach DIN 14244),
▪ Befestigte Zufahrt und Steiffläche für mind. ein Löschfahrzeug,
▪ Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestelle durch Schilder nach DIN 4066- Hinweis Schilder für den Brandschutz
sind zu realisieren

10.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

In der Ortslage Saunstorf betreibt der Zweckverband Wismar eine zentrale Schmutzkanalisation mit Überleitung zur Kläranlage Bobitz..

Aufgrund von Zielsetzungen des Vorhabenträgers für die Gutsanlage werden auch Möglichkeiten der ökologischen Abwasserbeseitigung betrachtet. Möglichkeiten der Verwendung von Brauchwasser wurden untersucht. Aufgrund des bisherigen Erkenntnisstandes ist jedoch die Vorflut um Saunstorf nicht ausreichend, so dass zur Ableitung anfallenden Schmutzwassers die Einbindung in zentrale Anlagen erfolgt. Kombinierte Anlagen der Abwasserbeseitigung sind denkbar. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, am SO 3 – Gebiet, werden Flächen für die Aufbereitung von Brauchwasser festgesetzt.

Zwischen dem Vorhabenträger für das Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille, 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 durch die Bauherren selbst hergestellt.

10.6 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 Drainanlagen ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

In der Gutachterlichen Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen-Gründungsbeurteilung, die durch das Ingenieurbüro Palas 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 tieferen Untergrund verhindern, dominierend. Nur die Oberböden bis 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, ggfs. in Verbindung mit vorgeschalteten Sammelröschchen) erfolgen. Es ist mit längeren 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.
Im Zusammenhang mit der Problematik der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wurden insbesondere für das Sonstige Sondergebiet Möglichkeiten für die Regenwasserentsorgung von Regenwasseranfall von Gebäudedachflächen und für die Entwässerung von Zufahrtsrassen und versiegelten Flächen näher durch das Ingenieurbüro Schiller, Beitzig untersucht. Dazu kann Folgendes ausgeführt werden:

1. Regenwasserentsorgung 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 abtösenden 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.

2. Entwässerung von Zufahrtsstraßen 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 Sickerschächten erfolgt im Rahmen der technischen Entwurfsplanung.

Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete sind ausreichend groß bemessen, so dass eine Ableitung und Aufnahme (Midenversicherung, Versickerungsbecken, ggfs. in Verbindung mit vorgeschalteten Sammel-schächten) des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgen kann. Darüber hinaus ist die Ableitung über das vorhandene Drainsystem in die Vorflut, wie sie bereits für vorhandene Bebauung erfolgt, in Betracht zu ziehen. Die Ableitung erfolgt dann über private Flächen in nordöstliche Richtung in den Vorfluter 4/2. Zur Nutzung der Drainanlagen ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.

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

Das Entwässerungskonzept über die Niederschlagswasserbeseitigung wird mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt.

10.7 Abfallentsorgung / Müllentsorgung

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 der Gebiete WA 1 und WA 4 werden über einen Stichweg erschlossen. Von diesen Grundstücken werden die Müllbehälter am Entsorgungstag an der nächstgelegenen Straße, an die Dorfstraße, an der kein Wenden erforderlich wird, bereit gestellt. Für das Gebiet SO 3 fährt das Müllfahrzeug in den Stichweg. Hier ist ein Wenden durch Vor- und Zurückstoßen des Fahrzeuges erforderlich. Entsprechende Flächen werden vorgesehen. Die geordnete Entsorgung der Müllbehälter ist gesichert.

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAltG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

11.1 Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BaUGB, § 9 Abs. 1a und Abs. 6 BaUGB

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BaUGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Sondergebiete SO 4 und SO 5 sind parkartig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18-20 cm: Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Weiden (Salix alba, Salix fragilis), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus, Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Linden in Arten und Sorten (Tilia),

Bäume 2. Ordnung als Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 18-20 cm: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hain- Buche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Birke (Betula pendula),

Sträucher als Str., 2 x v., 125 - 150 cm: Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauchrosen in Arten und Sorten (Rosa) Weiden in Arten und Sorten (Salix), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus),

Klettergehölze:

Efeu (Hedera helix), Clematis in Arten und Sorten, Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“).

Für die festgesetzte Alleebaumbeplanzung entlang der Zufahrtsstraße sind standortheimische Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste unter Punkt 1.1 zu verwenden. Die Alleebäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als 3 m breite Heckenanpflanzung auszubilden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist 3-reihig mit einem Reihenaabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,2 m zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind nur standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt 1.1 zu verwenden.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB)

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünflächen sind in ihrem Charakter zu erhalten bzw. weiterhin parkartig zu gestalten. Mit Erhaltungsgeboten versehene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
Es nur Maßnahmen zur Pflege und Rekultivierung der Parkanlage zulässig, die dem Denkmalschutzgesetz entsprechen und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden zulässig. Unter diesen Bedingungen liegt gemäß § 14 Abs. 3 Nr. 3 LNatG M-V kein Eingriff vor.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Für die Herstellung ist eine Ansaat mit Landschaftsrasen vorzunehmen. Die Obstgehölze sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, je 100 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanz- und Reihenaabstände sollen 8,00 m betragen. Auf der Wiesenfläche ist eine extensive Beweidung bzw. Mahd zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB i.V. mit § 9 Abs. 1a BaugB)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch die SO-Gebiete sind diesen selbst in anteilig erforderlichem Umfang in bezug auf das Gesamtprojekt zuzuordnen.
Für die naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung für die SO-Gebiete sind folgende Maßnahmen auszuführen:
▪ Auf dem Flurstück 10, Flur 1, Gemarkung Saunstorf ist das vollständig verlandete Kleingewässer auf einer Fläche von 450 m² zu entschlammen.
▪ Auf dem Flurstück 1/5, Flur 1, Gemarkung Saunstorf ist das Kleingewässer auf einer Fläche von 580 m² zu entschlammen.
▪ Die Maßnahme unter 3.2 - Text Teil B "Obstwiese" ist zu realisieren.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. Flächen für die
Erstaufforstung sind abschließend zu sichern. Die Verfügbarkeit der
Flächen ist mit der Forstbehörde entsprechend abzustimmen und
vertraglich zu regeln.

Die Eingriffe innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4
sind durch die Obstbaumplantagen je überbaubarer
Grundstücksfläche auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen.
Die Obstbäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem
Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für die geplante Bebauung im mit „A“ gekennzeichneten Bereich des
Flurstückes 16 ist je 25 m² überbaubarer Grundstücksfläche 1 Obstbaum
zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Für das Flurstück 16 hat sich die Gemeinde überzeugt, dass auch auf
Flächen außerhalb des eigentlichen Plangebietes durch den
Eigentümer Flächen für die Anpflanzung und Gestaltung der
Streubestände zur Verfügung stehen. Die Bepflanzung würde
spätestens bei Baubeginn vorgenommen und wurde bestätigt.

Für die geplante Bebauung im mit „B“ gekennzeichneten Bereich der
Flurstücken 17/2, 20/2, 21 und 22 ist je 60 m² überbaubarer
Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu
erhalten.

11.2 Eingriffsregelung / Ermittlung des Kompensationsbedarfs

11.2.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in
den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der
Versacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und
innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem
Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen
Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.
„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar,... hat der
Versacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft
durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen,
Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst
gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

11.2.2 Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und
Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den
„Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des
Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben.
Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst
einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen
Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr
umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum
Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B - Fachliche Grundlagen
und Anleitungen (Anlage 1 - 17). Während im Anlage 1 die
Anleitung zur Eingriffsermittlung schriftweise erläutert wird und
zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur
Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze

zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern
erläutert.

11.2.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Innerhalb des Planungsgebietes kommt es zu Veränderungen der
Biotopstruktur. Entsprechend der ausgewiesenen Wohn- bzw.
Sondergebiete wird nachfolgend die Eingriffserheblichkeit
eingeschätzt.

WA 1 + WA 2

Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind im Bestand schon
bebaut. Mit den Festsetzungen im vorliegenden B-Plan werden
innerhalb dieser Gebiete keine weiteren Eingriffe vorbereitet.

WA 3 + WA 4

In den Wohngebieten Nr. 3 und Nr. 4 sind zu einem Großteil schon
bebaute Grundstücke (13, 14, 15, 17/1, 18/1 und 18/2, 20/1 und 20/2,
21 und 22) vorhanden. Bei diesen Grundstücken wird davon
ausgegangen, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes
keine Eingriffe vorbereitet werden (§34 BauGB).

Eine Ausnahme bilden die im südlichen Bereich gelegenen Flurstücke
20/2, 21 und 22. Der Bebauungsplan ermöglicht hier eine Bebauung in
zweiter Reihe. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan auch die
Bebauung bisher noch unbebauter Grundstücke (17/2 und 16)
vorbereitet. Für diese Grundstückbereiche und Grundstücke wird der
Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist bei Grundstücken am
Siedlungsrand zu untersuchen. Hier ergeben sich unter Beachtung der
vorhandenen Bebauung aber nur sehr geringe Beeinträchtigungen. Es
werden Baulücken geschlossen, so dass der Charakter des Dorfes mit
seiner straßenbegleitenden Bebauung erhalten bleibt. Vorhandene
Großgehölze bleiben erhalten. Die trotzdem noch verbleibenden
Eingriffe sind durch Obstbaumpflanzungen auf den Grundstücken
ausgeglichen.

SO 1

Die Erhaltung des Schlosses nach Maßgabe der
Denkmalschutzbestimmungen wird im Sondergebiet Nr. 1 geregelt.
Eingriffe werden innerhalb dieses Gebietes nicht erwartet. Die
Freiflächen des Sondergebietes sollen im Sinne des Denkmalschutzes
gepflegt und rekultiviert werden. Das stellt nach §14 Abs. 3 Nr.3 des
LNatG M-V keinen Eingriff dar.

SO 2

Für dieses Sondergebiet ist der Eingriff auf die „Ältere Parkanlage“
durch die geplanten Voll- und Teilversiegelungen zu bilanzieren. Bei
den unversiegelten Grundstücksbereichen wird davon ausgegangen,
dass die Gestaltung der Flächen mit den Anforderungen der
Denkmalschutzbehörde zur Parkgestaltung konform geht und deshalb
nicht als Eingriff zu werten ist.

SO 3
Mit den Festsetzungen zum Sondergebiet SO 3 werden Eingriffe am westlichen Siedlungsrand von Saunstorf vorbereitet. Im Bereich dieses Sondergebietes werden Flächen voll- bzw. teilversiegelt. Die vorhandene Ruderalflur wird beseitigt und das vorhandene Gewässer wird durch die Nutzung der Fläche beeinträchtigt.

Innerhalb dieser Sondergebiete ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen und die Errichtung von Nebenanlagen vorgesehen. Weiterhin ist durch die Bebauung eine Beeinträchtigung wertvoller Biotope zu bilanzieren. Positiv wirken sich die vorgesehenen Bepflanzungen der Freiflächen aus.

Verkehrsflächen
Die vorhandenen Verkehrsflächen sollen teilweise ausgebaut werden. Die Hauptstraße sowie die Umfahrt wird Schloß sind im Bestand schon vollversiegelt ausgebildet. Zusätzlich wird Umfahrt durch einen vollversiegelten Abzweig erweitert. Für den geplanten Gehweg im südwestlichen Bereich und die Zuwegung zum SO3-Gebiet ist eine Teilversiegelung der Verkehrsflächen vorgesehen. Der Gehweg wird auf einen Ausbau mit einer Maximalbreite von 3,00 m beschränkt. Außerdem ist die Beeinträchtigung wertvoller Biotopen zu bilanzieren.

Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung des Bestandes erfolgte unter Punkt 5 dieser Begründung.

Bestandsbewertung

BiotopwertEinstufung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturschutz. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ	1	
5.3.1	Naturnaher Weiher	SKW	3	2
5.3.2	Naturnaher Teich	SKT	3	2
5.6.4	Zierteich	SYZ	-	
6.2.2	Schiff Landröhricht	VRL	2	2
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	2/3
			-	-

Biotoptyp	Nr.	Regene-ration	Rote Liste	Status
Lehmacker	12.1.2	ACL	-	1
Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	12.3.1	ABO	-	1
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	13.1.1	PWX	1-2	-
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	13.2.3	PHZ	1	-
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	13.2.4	PHW	-	-
Gehölzarten	13.3.2	PER	-	-
Nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation	13.3.4	PEU	1	-
Strukturreiche ältere Parkanlage	13.4.1	PPR	3	2 BWB
Nutzgarten	13.8.3	PGN	-	-
Ziergarten	13.8.4	PGZ	-	-
Einzelgehölz	14.5.1	ODF	-	-
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	14.7.3	OVU	-	-
Straße	14.7.5	OVL	-	-
Brachflächen der Dorfgebiete	14.11.2	OBD	1	-

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotoptypenansprache
hier a) Vereinfachte Biotoptypenansprache

Jeder der oben ermittelten Biotoptypen ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationserfordernis) zuzuordnen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationserforderniswerte weisen eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationserforderniswerte zu den Wertestufen dargestellt.

TABELLE 2

Wertein- stufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung	Bei der Werteinastufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln			
			1 – 1,5 fach	2 – 3,5 fach	4 – 7,5 fach	≥ 8 fach
0			Angabe in halben oder ganzen Zahlen	- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).		

TABELLE 3 - Abschnitt I

Biotop- Nr.	Biototyp	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	8
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5
5.3.1	Naturnaher Weiher	3	6
5.3.2	Naturnaher Teich	3	4
6.2.2	Schilf Landröhricht	2	3
10.1.2	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	3
12.1.2	Lehmacker	1	1
12.3.1	Ackerbrache ohne Mager- keitszeiger	1	1
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0,7
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	0,3
13.4.1	Strukturreiche ältere Parkanlage	3	3
13.8.3	Nutzgarten	0	0,5
13.8.4	Ziergarten	0	0,5
14.5.1	Einzelgehölz	0	0
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,1
14.7.5	Straße	0	0
14.11.2	Brachflächen der Dortgebiete	1	1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses wird im einzelnen nachfolgend erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotops spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt.

Die im Plangebiet vorhandenen Älteren Einzelbäume weisen zu einem Großteil Schädigungen der Krone, des Stammbereiches und des Wurzelbereiches auf. Die Schädigungen sind von Fall zu Fall unterschiedlich. Auf eine einzelfalldifferenzierte Bewertung soll deshalb verzichtet werden. Im Mittel wird von einem Kompensationswert in Höhe von 8 ausgegangen. Im Gegensatz dazu sind bei den Jungbäumen kaum Schädigungen vorhanden. Entsprechend wird für diesen Biotyp ein hoher Kompensationswert von „1,5“ zu Ansatz genommen.

Der naturnahe Weiher im nordwestlichen Planbereich weist zum Teil naturnahe Strukturen, wie Röhrichtflächen und Baumbestand am Ufer, auf. Negativ sind vorhandene Trampelpfade und die Befischung des Weihers durch Angler zu bewerten. Ebenfalls wirkt sich die unmittelbare westlich und südlich anschließende Ackernutzung, durch Nährstoff und Pestizideintrag, negativ aus. Für den Weiher wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von „6“ angenommen.

Die Teiche im Plangebiet weisen starke anthropogene Beeinträchtigungen auf und sind zu einem Großteil schon verändert. Die Beeinträchtigungen resultieren aus der Siedlungslage und der damit verbundenen Versiegelung durch Wege, Straßen und Gebäude und deren Nutzung. Teilweise sind die Gewässer durch Müll verschmutzt. Aus diesen Gründen wird der geringste Kompensationswert (4) für diesen Biotyp angenommen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im näheren Umfeld vorhandene Landröhricht ist durch die intensive Nutzung angrenzender Ackerflächen beeinträchtigt. Die Bestände sind zudem nur kleinflächig und relativ lückig ausgebildet. Aufgrund der puffernden Wirkung gegenüber anderen wertvollen Biotypen wird jedoch ein mittlerer Biotopwert von „3“ für diese Flächen angenommen.

Der Biotyp „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte“ wird dominant aus Brennesselfluren aufgebaut. Diese weisen auf einen hohen Eutrophierungsgrad hin und belegen den menschlichen Einfluss. Die Staudenfluren weisen fließende Übergänge zum Biotyp „Brachfläche der dörflichen Siedlungsbereiche auf“ und liegen vornehmlich am Siedlungsrand. Auf diesen Flächen sind gleichfalls Verschmutzungen durch Bauschutt oder Garten- bzw. Hausmüllabfälle vorhanden. Unter Beachtung dieser Punkte wurde ein Kompensationswert von „3“ für die ruderalen Staudenfluren gewählt. Die „Brachflächen des dörflichen Siedlungsbereiches“ sind vornehmlich aus Kriechrasenflächen aufgebaut und befinden sich in

Baulücken der vorhandenen Bebauung. Ehemals wurden sie als Garten- oder Ackerflächen genutzt. Teilweise waren sie bebaut. Neben den Kriechrasenflächen sind auch Hochstaudenbereiche bestandsbildend. Die Flächen liegen innerhalb der Ortslage und sind entsprechend durch den Menschen beeinträchtigt. Teilweise werden sie als Lagerfläche oder zwischenzeitlich als Weide genutzt. Die Artenausstattung ist gering. Für diese Flächen wird der untere Kompensationswert „1“ angenommen.

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 Düng- und Pestizidmitteln negativ beeinträchtigt. Es wird deshalb der geringste Kompensationswert in Höhe von „1“ für diesen Biototyp festgelegt.

Das Siedlungsgehölz befindet sich am nordöstlichen Planangebietesrand- im Anschluss an eine Landröhrichtfläche. Das Gehölz weist eine geringe Ausdehnung auf und ist mit standortneimischen Arten ausgestattet. Im Hinblick auf die natürliche Ausstattung wird für diese Fläche ein oberer Kompensationswert von „3“ festgelegt.

Ein Teil der Hecken im Siedlungsbereich ist aus standortneimischen Arten aufgebaut. Sie weisen im Mittel eine gute Ausbildung und Strukturierung auf, deshalb wird der höchste Kompensationswert „1,5“ für diesen Biototyp angenommen.

Für die Hecken mit überwiegend standortneimischer Ausstattung wird ein Kompensationswert von „0,7“ gewählt. Für diese Einschätzung war die Bedeutung als vertikales Strukturelement und Rückzugsräum bzw. Sitzwarte ausschlaggebend. Aufgrund des hohen Anteils (>90 %) standortfremder Gehölze wurde keine höhere Bewertung vorgenommen.

Die Zierasenflächen im Gebiet werden durch häufigen Schnitt belastet, weisen eine artenarme Ausbildung auf und sind zumeist den Gebäuden und Verkehrsflächen räumlich nah zugeordnet. Der Einfluss des Menschen auf diese Flächen ist entsprechend hoch. Positiv ist die geschlossenen Vegetationsdecke zu bewerten. Für dieses Biotop wird deshalb ein Kompensationswert von „0,3“ festgelegt.

Bei der Parkanlage handelt es sich um den ehemaligen Park des Gutshauses in Saunastorf. Durch ausgebliebene Pflege sind die ehemaligen unterschiedlichen Strukturen innerhalb des Parks fast vollständig durch Jungaufwuchs (vorwiegend Ahorn) nivelliert worden. So ist fast vollständig ein homogener Gehölzbestand vorhanden. Die ehemalige Zonierung des Parks ist in Ansetzen jedoch noch erkennbar. Der Übergang in den Biototyp „Strukturarme, ältere Parkanlage“ ist durch die monotonen Gehölzbestände fließend. Durch diese Einschätzung wird dem Biototyp die Kompensationswertzahl „3“ zugeordnet.

Die Nutz- und Ziergartenflächen im Gebiet werden intensiv durch den Menschen genutzt und sind analog zu den Zierasenflächen den Gebäuden und Verkehrsbereichen direkt zugeordnet. Sie weisen

Jedoch auch Gehölzstrukturen in Form von Obstbäumen, Obststräuchern und Ziergehölzen auf. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Gartenbereichen wird bei diesen Biotypen ein Kompensationswert von „0,5“ angenommen.

Die vollversiegelten Flächen, wie Straßen und Gebäude, erhalten den Kompensationswert „0“. Auf diesen Flächen sind kaum noch naturnäherlich relevante Funktionen erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Wirtschaftswege als Sand- bzw. Schotterweg ausgebildet. Bei diesen teilversiegelten Bereichen werden weniger stark beanspruchte Flächen immer wieder durch pflanzliche Pionierarten besiedelt. Für die verbleibenden naturnäherlichen Funktionen dieser Flächen wird deshalb ein Kompensationswert von „0,1“ gewährt.

2. Stufe : Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche bzw. ist Teil einer besiedelten Fläche. Es wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen.
Dies entspricht einem Korrekturfaktor K1 von $\bar{x} \cdot 0,75$ für die ermittelten Kompensationsefordernisse der Biotypen.

3. Stufe : Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

1.) vollversiegelte Flächen (innerhalb der Baugrenze)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Wegflächen, Parkplatz

(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Flächen mit Funktionsverlust (Wohn- und Sondergebiete außerhalb der Baugrenzen)

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1
Flächen innerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2)
(Intensität des Eingriffes 30-70%)

Flächen außerhalb des Plangebietes bleiben unberücksichtigt, weil diese vornehmlich eine Wertstufe < 2 (Äcker, Brachflächen, bebaute Flächen mit Gärten). Biotoptypen mit einer Werteinschätzung ≥ 2 sind nur nördlich des Plangebietes vorhanden (teilweise PVX und VRL). Diese liegen jedoch unmittelbar an schon bebauten Wohnungsrundstücken. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe beeinträchtigen diese Flächen nicht.

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:
Fläche des betroffenen Biotoptyps [A] x Kompensationswertzahl [K] x Korrekturfaktor für den Freiraumbbeeinträchtigungsgrad [Ko] x Wirkungsfaktor [W]

Die Ermittlung der Kompensationsanforderungen erfolgt in tabellarischer Form. Hierbei werden die Kompensationsanforderungen für die Wohngebiete und die Sondergebiete jeweils getrennt ausgewiesen. Für die Wohngebiete wird außerdem der Eingriff grundstücksbezogen ermittelt.

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen in den Sondergebieten und im Bereich der Verkehrsflächen)

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tab. Hinweise zur Eingriffsregelung). Bei Einzelbäumen wurde je Baum eine Fläche von 25 m² zugeordnet.

Vollversiegelung						Biotoptyp/Gebiet
FxKxKo	W	Ko	K+0,5	Fläche		
				100	8,5	Älterer Einzelbaum
637,5	1,0	0,75	8,5	25	8,5	SO 3
159,375	1,0	0,75	8,5	75	8,5	SO 5
				200	2,0	Jüngerer Einzelbaum
300	1,0	0,75	2,0	50	2,0	SO 3
75	1,0	0,75	2,0	100	2,0	SO 4
150	1,0	0,75	2,0	50	2,0	SO 5
				470	3,5	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
1233,75	1,0	0,75	3,5	60	3,5	SO 2
157,5	1,0	0,75	3,5	410	3,5	SO 3
1076,25	1,0	0,75	3,5	200	1,5	Lehmacker
225	1,0	0,75	1,5	200	1,5	SO 3
225	1,0	0,75	1,5			

Blototyp/Gebiet		Vollversiegelung				FxxKxxKo
		Fläche	K+0,5	Ko	W	
Strukturreiche ältere Parkanlage		775	6,5	0,75	1,0	3778,125
SO 2		595	6,5	0,75	1,0	2900,625
SO 5		180	6,5	0,75	1,0	877,5
Brachflächen der Dorfgebiete		2250	1,5	0,75	1,0	2531,25
SO 4		800	1,5	0,75	1,0	900
SO 5		1450	1,5	0,75	1,0	1631,25
Gesamteinriff: 8705,625						

Blototyp/Gebiet		Vollversiegelung				FxxKxxKo
		Fläche	K+0,5	Ko	W	
Nutzgarten		377	1,0	0,75	1,0	282,75
20/2- WA 4		377	1,0	0,75	1,0	282,75
Ziergarten		1396	1,0	0,75	1,0	1047
17/2- WA 3		412	1,0	0,75	1,0	309
21- WA 4		532	1,0	0,75	1,0	399
22- WA 4		452	1,0	0,75	1,0	339
Brachflächen der Dorfgebiete		807	1,5	0,75	1,0	907,875
16- WA 3		807	1,5	0,75	1,0	907,875
Gesamteinriff: 2.237,625						

TABELLE 4.2 (vollversiegelte Flächen in den Wohngebieten)

Für die beeinträchtigten Grundstücksbereiche innerhalb der Wohngebiete wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 zum Ansatz gebracht. Entsprechend den Festsetzungen wird nicht von einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ausgegangen.

TABELLE 5.1 (teilversiegelte Flächen in den Sondergebieten und den Verkehrsflächen)

Biotyp/Gebiet	Teilversiegelung					FxxKxKox
	Fläche	K+0,2	Ko	W	W	
RuderaIe Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	650	3,2	0,75	1,0	1560	
	SO 2	170	3,2	0,75	1,0	408
SO 3	130	3,2	0,75	1,0	312	
Verkehrsflächen	230	3,2	0,75	1,0	552	
südwestlicher Weg	120	3,2	0,75	1,0	288	
Lehmacker	1350	1,2	0,75	1,0	1215	
südwestlicher Weg	450	1,2	0,75	1,0	0	
Parkplatz	900	1,2	0,75	1,0	810	
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	115	1,7	0,75	1,0	146,625	
südwestlicher Weg	115	1,7	0,75	1,0	146,625	
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	108	0,9	0,75	1,0	72,9	
südwestlicher Weg	108	0,9	0,75	1,0	72,9	
Artenarmer Zierassen	950	0,5	0,75	1,0	356,25	
Verkehrsflächen	865	0,5	0,75	1,0	324,375	
südwestlicher Weg	85	0,5	0,75	1,0	31,875	
Nutzgarten	40	0,7	0,75	1,0	21	
Verkehrsflächen	40	0,7	0,75	1,0	21	
Brachflächen der Dorfgebiete	490	1,2	0,75	1,0	441	
SO 4	90	1,2	0,75	1,0	81	
SO 5	400	1,2	0,75	1,0	360	
Gesamteintritt: 3610,275						

TABELLE 5.2 (teilversiegelte Flächen innerhalb der Wohngebiete)
Im Bereich der Wohngebietsflächen werden nach derzeitigem Stand
der Planung teilversiegelte Flächen nicht ausgewiesen.

TABELLE 6.1 (Flächen mit Funktionsverlust innerhalb der
Sondergebiete und der Verkehrsflächen)

Es ist davon auszugehen, dass die Freiflächen des Sondergebietes
Baugebiete durchgrünt werden und somit mindestens eine
Kompensationswertzahl von 0,5 erreichen. Entsprechend werden
Biotypen mit einer Wertzahl von $\leq 0,5$ nicht beachtet. Bei den

Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden die Freiflächen entsprechend den denkmalpflegerischen Festlegungen gestaltet.
Für die Sondergebiete SO 4 und SO 5 ist durch Festsetzung die parkartige Entwicklung der Freiflächen geregelt. Bei diesen Flächen wird mittelfristig ein Biotopwert erreicht, der dem Wert des Ausgangsbiotops entspricht.
Bei den Verkehrsflächen ist außerhalb der versiegelten bzw. teilversiegelten Bereiche kein weiterer Biotopverlust zu verzeichnen.

Biototyp/Gebiet		Biotopverlust				Gesamteintritt: 2.703,75	
	Fläche	K	Ko	W	FxKxKox		
Rudera Staudenflur	1115	3,0	0,75	1,0		2508,75	
Mineralstandorte	1115	3,0	0,75	1,0		2508,75	
SO 3	1115	3,0	0,75	1,0		2508,75	
Lehmacker	260	1,0	0,75	1,0		195	
SO 3	260	1,0	0,75	1,0		195	
SO 3	260	1,0	0,75	1,0		195	
						Gesamteintritt: 2.703,75	

TABELLE 6.2 (Flächen mit Funktionsverlust innerhalb Wohngebiete)
Ein Großteil der Flurstücke wird durch Nutz- und Ziergärten charakterisiert. Weil die unversiegelten Grundstücksflächen sich ebenfalls als Gärten entwickeln werden, wird eine eingriffrelevante Betrachtung dieser Flächen ausgeschlossen.
Somit sind nur die jeweiligen Brachflächen auf den Flurstücken 20/2 und 16 zu betrachten. Beachtet werden muss, dass mit der Beseitigung der Brachflächen nicht alle Funktionen verloren gehen, sondern durch die späteren Gartenflächen übernommen werden. Dieser Anteil wird im weiteren Verlauf der Eingriffsregelung als Minimierung des Eingriffs gewertet.

Biototyp/Gebiet		Biotopverlust				Gesamteintritt: 1.983,00	
	Fläche	K	Ko	W	FxKxKox		
Ackerbrache auf Mineralstandorten	330	1,0	0,75	1,0		247,5	
20/2-WA 4	330	1,0	0,75	1,0		247,5	
Brachflächen der Dorfgebiete	2314	1,0	0,75	1,0		1735,5	
16-WA 3	2314	1,0	0,75	1,0		1735,5	
						Gesamteintritt: 1.983,00	

TABELLE 7.1 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1 innerhalb der Sondergebiete und der Verkehrsflächen)

Biotoyp/Gebiet	Fläche	K	Ko	W	FxKxKox
Älterer Einzelbaum	375	8,0	0,75	0,15	337,5
SO 5	250	8,0	0,75	0,15	225
Verkehrsflächen	125	8,0	0,75	0,15	112,5
Naturnaher Weiher	2910	6,0	0,75	0,30	3928,5
SO 3	1940	6,0	0,75	0,30	2619
Verkehrsflächen	970	6,0	0,75	0,30	1309,5
Naturnaher Tümpel	400	6,0	0,75	0,15	270
SO 5	400	6,0	0,75	0,15	270
Schiff-Landröhricht	50	3,0	0,75	0,30	33,75
SO 3	25	3,0	0,75	0,30	16,875
Verkehrsflächen	25	3,0	0,75	0,30	16,875
Strukturreiche ältere Parkanlage	1750	6,0	0,75	0,30	2362,5
SO 5	1750	6,0	0,75	0,30	2362,5
Gesamteinriff: 6932,25					

TABELLE 7.2 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1 innerhalb der Wohngebiete)

Biotoyp/Gebiet	Fläche	K+0,5	Ko	W	FxKxKox
Älterer Einzelbaum	125	8,0	0,75	0,15	157,5
16- WA 3	25	8,0	0,75	0,30	45
16- WA 3	75	8,0	0,75	0,15	67,5
17/2- WA 3	25	8,0	0,75	0,30	45
Gesamteinriff: 157,50					

Zusammenfassung Sondergebiete

Σ Sondergebiete (Tab. 4.1 + 5.1 + 6.1 + 7.1)
 $8.705,625\text{m}^2 + 3.610,275\text{m}^2 + 2.703,75\text{m}^2 + 6.932,25\text{m}^2 = 21.951,90\text{m}^2$

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann als gering betrachtet werden. Ein Großteil der Flächen bleibt als Grünfläche erhalten und wird durch Bepflanzungen landschaftsästhetisch aufgewertet. Die geplanten eingeschossigen Gebäude werden in mehrere Richtungen durch den vorhandenen und den geplanten Grünbestand abgeschirmt. Eine zurückhaltende dem naturräumlichen Bestand entsprechende Bebauung ist Teil des Gesamtkonzeptes und der geplanten Nutzung

der Flächen. Das kommt auch in der Verwendung begrünter Flachdächer zum Ausdruck, die gleichzeitig eine gewisse Retention des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten.

Weitere Sonderfunktionen werden aufgrund der Lage, Ausdehnung und Vorbelastung des Bauvorhabens nicht gesondert berücksichtigt.

Resultierender Wert (Kompensationsflächenäquivalent) für die durch Sondergebiete und notwendige Verkehrsanlagen vorbereiteten Eingriffe: 21.951,90 m² (ca. 2,2 ha)

Zusammenfassung Wohngebiete

Σ Wohngebiete (Tab. 4.2 + 5.2 + 6.2 + 7.2)

$$= 2.237,625 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 + 1.983,00 \text{ m}^2 + 176,50 \text{ m}^2 = 4.378,13 \text{ m}^2$$

Innerhalb der Wohngebiete werden Sonderfunktionen aufgrund der Lage, Ausdehnung und Vorbelastung des Bauvorhabens nicht gesondert berücksichtigt.

Resultierender Wert (Kompensationsflächenäquivalent) für die innerhalb der Wohngebiete geplanten Eingriffe:

4.378,13 m² (ca. 0,44 ha)

In nachfolgender Tabelle ist der Eingriff entsprechend der jeweiligen Grundstücke dargestellt. Gleichzeitig wurde die Minimierung durch die Anlage von Nutz- bzw. Ziergarten mit einer durchschnittlichen Kompensationswertzahl von 0,5 eingerechnet. Sie beträgt für das Flurstück 16 1.157 m² (2.314 m² x 0,5 = 1.157 m²) und für das Flurstück 20/2 165 m² (330 m² x 0,5 = 165 m²).

Flurstücke							
	16	17/2	20/2	21	22		
Vollversiegelung	907,875	309,00	282,80	399,00	339,00		
Teilversiegelung	0	0	0	0	0		
Biotopeverlust	1735,50	0	247,5	0	0		
Beeinträchtigung	112,5	45,00	0	0	0		
Minimierung	1.157,0	0	165,0	0	0		
Gesamteingriff je Flurstück	1.598,88	354,00	365,50	399,00	339,00		

Innerhalb der Wohngebiete werden Sonderfunktionen aufgrund der Lage, Ausdehnung und Vorbelastung des Bauvorhabens nicht gesondert berücksichtigt.

Resultierender Wert (Kompensationsflächenäquivalent) für die innerhalb der Wohngebiete vorgesehenen Eingriffe:

3.056,13 m² (ca. 0,31 ha)

Kompensation der durch die Sondergebiete verursachten Eingriffe

Zur Kompensation des Eingriffes durch die Sondergebiete werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität),
2. Anpflanzung von Einzelbäumen und als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm.
3. Anlage einer Streuobstwiese

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird bei Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biototyps[A] x Kompensationswertzahl [K] x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet. Für die Pflanzmaßnahmen 1-3 wird eine Kompensationswertzahl von „2,5“ angenommen.

Grundlage für diese Annahme bildet zum einen die Lage der Maßnahmen im Ortsrandbereich und die dadurch zu erwartende Verbesserung des Landschaftsbildes. Es werden vorhandene Strukturen aufgenommen (Straßenbäume, Obstbäume) und erweitert. Gleichzeitig werden ungestaltete und offenen Bereiche, in denen der Übergang in den Landschaftsraum nur durch Intensivrasenflächen erfolgt, aufgewertet. Das trägt zur Stärkung und Verbesserung der Vernetzung und des Verbundes hochwertiger Strukturen im Ortsrandbereich bei.

Die Maßnahmen 1 bis 3 übernehmen außerdem wichtige Lebensraumfunktionen für viele Tierarten. Insbesondere die Gehölzspflanzungen dienen als Aufenthalts- und Rückzugsraum, zur Nahrungsaufnahme oder zur Fortpflanzung. So dass positive Auswirkungen auf Insekten, Kleinsäuger und Vögel zu verzeichnen sind. Durch die Extensivierung der Flächennutzung im Bereich der Maßnahmen 1 und 3 wird eine Verbesserung des Bodens als Lebensraum erreicht und der Natürlichkeitsgrad gesteigert.

Berücksichtigt werden anthropogene Beeinträchtigungen durch einen korrigierenden Leistungsfaktor. Durch die Lage am Rand eines dörflichen Siedlungsbereiches werden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird deshalb ein Wirkungsfaktor von 0,8 für Maßnahmen 1 und 3 angenommen. Für die Straßenbaumpflanzungen wird ein Leistungsfaktor von 0,7 gewählt. Hier sind die anthropogenen Auswirkungen aufgrund der Straßenanähre größer einzuschätzen.

Flächige Anpflanzungen und Streuobstwiese
Anpflanzfläche 1 (Streuobstwiese) im Plangebiet: 1.672 m²

$$1.672 \times 2,5 \times 0,8 = 3.344 \text{ m}^2$$

Anpflanzfläche 2 (Umpflanzung der Stellplätze) im Plangebiet: 609 m²

$$609 \times 2,5 \times 0,8 = 1.218 \text{ m}^2$$

Bei den Bäumen wird eine Vergleichsfläche von 25 m²/ je Baum in Ansatz gebracht.

Einzelbäume

Anzahl: 10 Stück (je Baum = 25m²)

$$10 \times 25 \times 2,5 \times 0,7 = 437,5 \text{ m}^2$$

$$3.344 \text{ m}^2 + 1218 \text{ m}^2 + 437,5 \text{ m}^2 = 4.999,5 \text{ m}^2$$

$$21.951,90 \text{ m}^2 - 4.999,5 \text{ m}^2 = 16.952,40 \text{ m}^2$$

Damit besteht noch ein Defizit von 16.952,40 m² Flächenäquivalent.

Externe Ausgleichsmaßnahme

Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits werden die im Rahmen der Waldumwandlung notwendigen Aufforstungen herangezogen. Es sind auf intensiv genutzten Ackerflächen Erstaufforstungen in einem Umfang von 3,2 ha durchzuführen. Die Aufforstungen werden auf dem Flurstück 52/4 der Flur 1 in der Gemarkung Käselow vorgesehen. Geschützte Biotope bzw. ökologisch hochwertige und naturnahe Flächen sind von einer Bepflanzung auszunehmen. Für die Aufforstung ist nur die Verwendung von standortheimischen Gehölzarten zulässig. Die Aufforstungsbereiche sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbis durch Wildtiere zu schützen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzung ist durch eine 3-5-jährige Pflege sicherzustellen.

Ziel der Maßnahmen ist es, einen naturnahen Waldbereich als Lebensraum für biotoptypische Pflanzen und Tierarten zu entwickeln. Dadurch wird gleichzeitig das Landschaftsbild des Raumes in bezug auf Natürlichkeit und Struktur verbessert werden.

Für die Aufforstung wird eine Wertstufe von „1“ und ein Kompensationswertfaktor von 1 angenommen. Für anthropogene Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Feldwege wird ein Leistungsfaktor von 0,9 angenommen.

$$32.000 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,9 = 28.800 \text{ m}^2$$

Mit der Aufforstung von 32.000 m² außerhalb des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich der durch die Sondergebiete verursachten Eingriffe erreicht werden. Nach Beendigung aller Maßnahmen verbleibt ein Kompensationswertüberschuss von 11.847,60 m² KfA. Dieser Überschuss kann zum Ausgleich von weiteren Eingriffen herangezogen werden.

Kompensation der durch die Wohngebiete verursachten Eingriffe

Der bilanzierte Eingriff innerhalb der Wohngebiete wird flurstückbezogen ausgeglichen. Der je Flurstück erwartete Eingriff ist durch Obstbaumplantagen auf diesem selbst auszugleichen. Für die Flurstücke 17/2, 20/2, 21 und 22 wird je 60 m² überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von 1 Obstbaum in der Qualität Hochstamm Stü 10-12 cm festgesetzt. Für das Flurstück 16 wird je 25 m² überbaubarer Grundstücksfläche die Pflanzung von einem Obstbaum festgesetzt.

Flurstücke					
	16	17/2	20/2	21	22
Gesamteingriff je Flurstück	1.598,88m²	354,00 m²	365,26 m²	399,00 m²	339,00 m²
Max. überbaubare Grundstücksfläche	807 m²	412 m²	377 m²	532 m²	452 m²
1 Obstbaum je überbaubarer Grundstücksfläche	25 m²	60 m²	60 m²	60 m²	60 m²
Vorgesehene Obstbaum-plantagen bei maximalem Ausbau	32	7	6	9	8
Ausgleichswert der Pflanzungen (je Baum 25 m² x 2,5 x 0,8)	1.600 m²	350 m²	300 m²	450 m²	400 m²

Bei der Bemessung des Ausgleichswertes wird davon ausgegangen, dass die Baumplantagen der Wertstufe „2“ zuzuordnen sind. Die Obstbaumplantagen dienen dazu die geplante Bebauung besser in den Landschaftsraum integrieren zu können. So werden die Baumplantagen hauptsächlich auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen. Dadurch wird die Herstellung eines typischen Dorflandsbereiches gewährleistet. Die Obstbäume übernehmen außerdem eine wichtige Lebensraumfunktion für viele Tierarten. Die Bäume dienen als Aufenthaltsraum, zur Nahrungsaufnahme oder zur Fortpflanzung. Insbesondere für Insekten, Vögel und Kleinsäuger wirken sich die Obstbaumplantagen positiv aus. Gleichzeitig wird die ökologische Vielfalt des Raumes erhöht. Es werden Strukturen geschaffen, die vorhandene Biotope verbinden und mit ihnen in Wechselwirkung treten. Unter Berücksichtigung dieser Punkte wird für die Maßnahme ein Kompensationswert von 2,5 festgelegt.

Die Beeinträchtigungen durch den Menschen sind im dörflichen Siedlungsbereich als gering einzuschätzen. Durch die Lage der Baumplantagen im Übergangsbereich zwischen besiedelten Flächen und freien Landschaftsraum werden auch am Standort die Beeinträchtigungen als gering angesehen. Es wird für die Maßnahme deshalb ein Leistungsfaktor von 0,8 angenommen.

Die Pflanzungen sind jeweils in der Pflanzperiode nach Durchführung der hochbaulichen Maßnahmen abzuschließen.

Bei einem maximalen Ausbau auf allen Flurstücken sind 62 Obstbäume zu pflanzen. Das entspricht einem Ausgleichswert von 3.100 m² KfA. Dem steht ein maximaler Eingriffswert von 3.056,13 m² KfA gegenüber. Der Vergleich zeigt, dass mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme der geplante Eingriff durch die Wohnbauflächen kompensiert werden kann.

11.3 Naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung

Die Umsetzung der Planung führt (gemäß § 20 LNatG M-V) zu einer unzulässigen Beeinträchtigung geschützter Biotope. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen erheblichen, mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Kleingewässer innerhalb des Plangebietes wurden mit Auflagen genehmigt. Somit stehen der Planung keine Belange des Biotopschutzes entgegen.

12. Altlasten / Bodenschutz

Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem FD Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 5 und 6 Bundesbodenschutzgesetz vor. Im Graben hinter dem ehemaligen Gutshaus befinden sich Ablagerungen wie Hausmüll, Asche und Bauschutt. Diese Altablagerung wurde komplett durch eine AB-Maßnahme beseitigt.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet der Gemeinde Bobitz keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht entsprechend Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M-V, AbfAltG M-V abzuleiten ist. Das o.g. Gesetz gilt nicht für Flächen, die durch landwirtschaftliche Bodennutzung verunreinigt sind.

Wenn dennoch bei Erdarbeiten Auffälligkeiten für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen/AbfG verpflichtet. Für den Fall, dass o.g. Anzeichen auftreten, sind die zuständigen Behörden, Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg, umgehend zu informieren.

Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und 11 KrW-/ AbfG sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalles verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu

vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Bürgermeister/ Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte sind dort erhältlich.

Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG festgestellt, sind notwendige Maßnahmen (Sanierungsuntersuchungen, -planungen, Sanierung bzw. Sicherung) gemäß § 13 BBodSchG mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei der Erfüllung dieser Pflichten muss die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke sowie das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren 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 dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

13. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe einer stark verkehrsbelasteten Straße.

Die Gemeinde geht davon aus, dass für die Grundstücke an der Dorfstraße gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt sind. Durch Planung eines Parkplatzes am Ortselgang soll insbesondere zu Veranstaltungen ruhender Verkehr vor der Ortslage abgefangen werden, um so eine Beeinträchtigung der Ortslage zu vermeiden. Die Stellplätze für die Beherbergung sollen innerhalb des Baugebietes selbst entstehen. Die Zahl der Zufahrten wird durch Festsetzungen begrenzt.

Es wird eingeschätzt, dass keine erheblichen Störungen durch das Planvorhaben auf vorhandene Bebauung erfolgen. Die Gemeinde ist

bestrebt, die Orientierungswerte für Lärmimmissionen einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

14. Hinweise

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Die für Bodendenkmalpflege zuständigen Behörden und Stellen (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, Landesamt für Bodendenkmalpflege) haben mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale vorhanden sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOB. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOB. S. 247) geändert durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOB. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffs die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält.

14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.3 Denkmalbereich

Der Denkmalbereich Gut und Gutspark Saunastorf wurde gemäß Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Bereiches ist die Pflege

und die Gestaltung der Parkanlage und der Freiflächen nach Maßgabe der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DschG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DschG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen sind beim Landesamt für Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten.

14.4 Waldumwandlung

Für östliche Teilbereiche des Gutsparks ist die Umwandlung von Wald in Park erforderlich. Die Waldumwandlung wurde mit der zuständigen Forstbehörde, Forstamt Schönberg, abgestimmt. Auf intensiv genutzten Ackerflächen sind Erstaufforstungen in einem Umfang von 3,2 ha durchzuführen. Die Erstaufforstungen sind in der Gemarkung Käselow, Flur 1, Flurstück 52/4 nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Geschützte Biotop oder hochwertige naturnahen Flächen sind von einer Bepflanzung auszunehmen. Für die Aufforstung ist nur die Verwendung von standortheimischen Gehölzarten zulässig. Die Aufforstungsbereiche sind durch einen Wildschutzzau vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzung ist durch eine drei- bis fünfjährige Pflege sicherzustellen.

Zentral im Plangebiet befindet sich der zum Gutshaus gehörige Gutspark. Dieser wurde gemäß der Kartieranleitung von Mecklenburg-Vorpommern auch als Parkanlage erfasst.

Im Sinne des Waldgesetzes und aus Sicht der Forst wurde festgestellt, dass es sich bei Teilflächen des Gutsparkes um Wald handelt. Danach ist der § 20 LWaldG zu beachten. Zu Wäldern ist mit der Bebauung ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Teile der für Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsbereiches befinden sich innerhalb des Waldschutzabstandes von 30 m. Die Vorhabenräger beabsichtigen, den Gutspark wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Die Parknutzung ist Ziel des Vorhabenträgers und der Gemeinde.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens wurden Abstimmungen mit der Forst und mit der Denkmalschutzbehörde bezüglich der Waldproblematik geführt und ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt. Die Waldumwandlung wurde genehmigt.

Schutzabstände zu Gehölzen von Parkanlagen, sind gemäß Landeswaldgesetz nicht erforderlich. Ein Heranrücken der Gebäude an den Park ist ohne Berücksichtigung zusätzlicher Abstandsflächen zulässig.

14.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die für Waldumwandlung auf dem Flurstück 52/4, Flur 1, Gemarkung KäseLOW vorgesehenen Erstaufforstungsflächen werden auch als Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb der Sondergebiete herangezogen. Die Biotopwerterhöhung, die durch die Waldumwandlung bzw. Erstaufforstung erreicht wird, wird Eingriffen im Zusammenhang mit Realisierung von Maßnahmen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 5 als Ausgleich bzw. Ersatz angerechnet.

14.6 Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Hochbauten fertig zu stellen.

14.7 Verhaltensweise bei unnatürlichen Veräbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Veräbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

14.8 Munitionsfunde

Das Landesamt für Katastrophenschutz hat im Planaufstellungsverfahren mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine kampfmittelbelasteten Bereiche bekannt sind. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

14.9 Trinkwasserschutzzone

Durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass die Ortslage Saunastorf, somit auch das Plangebiet, die Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Metelsdorf, Beschluss-Nr. 63-14/81 vom 19. November 1981, berührt. Für die festgesetzte Trinkwasserschutzzone III ergeben sich Nutzungsbeschränkungen. Eine unterirdische Lagerung von Wasserschadstoffen größer als 10 m³ bei WGK 2, größer 0,1 m³ bei WGK 3 und eine oberirdische Lagerung von Wasserschadstoffen größer 100 m³ bei WGK 2, größer als 1 m³ bei WGK 3, sind nicht zulässig.

15. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Gut Saunstorf ein Ort der Stille“ der Gemeinde Bobitz soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes erfolgen. Es sollen alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn nach § 33 BauGB genutzt werden.

16. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am



Bobitz, den 06.7.05

Bürgermeister
der Gemeinde Bobitz

17. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Bobitz
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf – Breitscheid – Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50