

BV/09/23-050

Beschlussvorlage
öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gut Saunstorf -ein Ort der Stille" für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108 und 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 12.06.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz (Vorberatung)	09.08.2023	Ö
Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	05.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bobitz hat die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108 und 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3.

Die Gemeindevertretung beschließt die 1. Änderung den Bebauungsplan Nr. 4 für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108 und 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung dazu wird gebilligt, siehe Anlagen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

4.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde, nach der Genehmigung der parallel durchgeführten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von Bobitz, ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung und Abwägung, Bearbeitungsstand 09.06.2023

Sachverhalt

Anlass für die planungsrechtliche Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille“ war, dass dieser

zwar schon seit dem 31.10.2012 rechtskräftig ist, eine kleinere Fläche im Süden der Ortslage, die als Stellplatzfläche festgesetzt wurde, allerdings von der Bekanntmachung und damit von der Rechtskraft der Satzung ausgenommen wurde, da sie nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprach. Diese Übereinstimmung soll im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich herbeigeführt werden, damit auch die genannten Teilflächen Rechtskraft erlangen können.

Nach der Genehmigung und Bekanntmachung der F-Plan-Änderung kann auch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 bekannt gemacht werden.

Die bestehende Stellplatzfläche am südlichen Ortseingang soll mit Photovoltaikanlagen überbaut werden. Es handelt sich um einen privaten Parkplatz für die Gäste der Einrichtung „Gut Saunstorf“. Um die Zulässigkeit dieser Maßnahme zu erreichen, wurden die Festsetzungen ergänzt. Aus der TÖB-Beteiligung resultiert eine zusätzliche Aufnahme von artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Erläuterungen in der Begründung. Die sonstigen Stellungnahmen der TÖB und der Umgang damit sind der Abwägung zu entnehmen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit im März/April 2023 resultierten keine Stellungnahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	23-06-09_Bobitz_1. Änderung B-Plan Nr.4 (öffentlich)
2	2023-06-09 Abwägung B4_1.Änderung (öffentlich)
3	2023-06-09 Bobitz 1. Änd. B-Plan 4 Ergänzung Begründung Satzungsbeschluss (öffentlich)

Verfahrensvermerke:

- (1) Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2023 den erneuten Entwurf für die bisher nicht rechtskräftigen Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (2) Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 06.03.2023 bis zum 12.04.2023 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 24.02.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Ansatz 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (3) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (4) Für die bisher nicht rechtskräftigen Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am von der Gemeindevertretung der Beschluss zur Ergänzung des Satzungsbeschlusses vom 08.10.2012 gefasst.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (5) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die bisher nicht rechtskräftigen Flächen, bestehend aus dem Teil B, wird hiermit teilausgefertigt.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (6) Der ergänzende Satzungsbeschluss über die bisher nicht rechtskräftigen Flächen der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die ergänzte Satzung ist am in Kraft getreten.

Bobitz, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Teil B - Text

Der Punkt I 4. des Teil B wird für den noch nicht rechtskräftigen Teil des Geltungsbereichs wie folgt ergänzt:

- 4.6 Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Parkfläche“ ist den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet. Zulässig ist neben dem Parken die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen, mit denen die Stellplätze überbaut sind.

Der Punkt III 4. des Teil B wird für den noch nicht rechtskräftigen Teil des Geltungsbereichs wie folgt ergänzt:

- 4.3 Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Gehölze und Gebüsche) im Zeitraum von 30. September bis 1. März durchzuführen.

- 4.4 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen bei Gruben und Gräben vermieden werden, sodass eventuell hineingefallene Individuen geschützter Arten selbstständig wieder entkommen können. Die Gruben sind nach Beendigung der Arbeiten schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell in den Gruben befindlichen Tiere sind sorgsam zu bergen und behutsam sowie in Wanderungsrichtung in sichere Gefilde auszusetzen.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil A und B) gelten unverändert weiter fort.

Plangrundlagen:

1. Änderung B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz, Büro Pulkenat

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fielke
Luisenpark 10
10556 Berlin
Tel. 030 9015-2000
info@raumplan.de www.rlp-berlin.de

Übersichtsplan



Bereiche des erneuten Entwurfs

SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ ÜBER DIE 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf - ein Ort der Stille“

für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen
der Flurstücke 108 und 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.06.2023

GEMEINDE BOBITZ

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gut Saunstorf – ein Ort der Stille"

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand
09.06.2023



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen
 Am Wehberg 17
 23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 13.04.2023

1. Änderung B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108 und 19/1 der Flur 1, Gemarkung Saunstorf
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 24.02.2023, hier eingegangen am 24.02.2023

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1.Änderung B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Bobitz für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108 und 19/1 der Flur 1, Gemarkung Saunstorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauordnungsbehörde 	FD Umwelt und Kreisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Hoch- und Straßenbau 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Fachstellungen werden beachtet.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Die Fachstellungen werden beachtet.

Anlage**Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Bei der Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden die hier zur Beurteilung vorliegenden Teilflächen ausgenommen. Allerdings wurden diese Flächen in der ausgefertigten Planzeichnung nicht kenntlich gemacht. Der damit vorliegende Anschein der Rechtskraft wird mit der jetzigen Fortführung geheilt. Das sollte sich neben der Zulassung von aufgeständerten PV-Anlagen auch in der Begründung widerspiegeln.

Es handelt sich hier um einen Textbebauungsplan. Ich empfehle als Hinweis mit aufzunehmen, dass alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Teil A und B unverändert fortgelten.

Untere Denkmalschutzbehörde

auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist im o.g. B-Plan folgendes zu ersetzen:

Ergänzung der Begründung

Bearbeitungsstand 16.12.2022

1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

2. Absatz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung um die entsprechenden Angaben ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung im letzten Absatz sowie der Plan entsprechend ergänzt.

Die Anregung bezieht sich auf die parallel erarbeitete Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dort werden die Hinweise entsprechend geändert.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange entgegenstehen und wasserrechtliche Belange nicht berührt werden.

Mit der Ergänzung der 1. Änderung wird im Parallelverfahren zur F-Planänderung die Möglichkeit zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der ursprünglich festgesetzten Stellplatzfläche geschaffen. Mit der Zuordnung der Verkehrsfläche Stellplatz als „private Parkfläche“ zu den Sondergebieten 1-3 soll eine allgemeine Stellplatznutzung ausgeschlossen werden. Wasserrechtliche Belange sind mit der Ergänzung nicht berührt.

Hinweis: Die breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die Abtropfkante der Module kann erlaubnisfrei erfolgen. Ein Versickerungsnachweis in Abhängigkeit der Topographie des Geländes wird empfohlen. Erosionswirkungen und Schäden an Nachbargrundstücken sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die breitflächige Versickerung über die Abtropfkante der Module erlaubnisfrei erfolgen kann. Die weiteren Hinweise werden beachtet.

Rechtsgrundlagen

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
- AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Erhebliche abfallrechtliche Einwände bestehen nicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange entgegenstehen.

Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose

Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Bodenschutzfachliche Einwände werden nicht erhoben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange entgegenstehen.

Anmerkungen:

Am Standort sind besonders ertragskräftige Böden mit 57 BP erfasst. Daher ist der Erhalt von Bodenfunktionen anzustreben. In Frage kommen z.B. Rasengittersteine (möglichst begrünt) und Hecken mit Bäumen (Überhältern) im Norden.

Für Niederschlagswasser bei Starkregen sollte z.B. Ableitung nach Süden und Osten mit vorgeschalteter Mulde, welche Funktionen eines Sandfanges übernehmen kann, geprüft werden.

Bei weiteren Stellplatzbedarf sollten Tiefgaragen mit ggf. mehreren darüber liegenden Parkdecks angestrebt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die wassergebundene Decke soll bestehen bleiben.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Schröder

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Nachforderungen	X

Folgende Belange und Nachforderungen sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten:

Artenschutz

(Bearbeiterin: Frau Kureck)

Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vorzulegen, in dem bezogen auf alle wildlebenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie schlüssig dargelegt wird, inwiefern das Vorhaben die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt und welche Maßnahmen ggf. zu ergreifen sind, um das Eintreten diesbezüglicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Für die Erstellung des AFB empfehle ich, sich an LUNG (2012)¹ zu orientieren und hier insbesondere die typische Fallkonstellation 7.7 zu berücksichtigen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Da eine artenschutzrechtliche Betrachtung den Antragsunterlagen bislang nicht beigefügt ist, kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

¹ LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateier/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

Die Nachforderung wird berücksichtigt und die Begründung und der Plan werden um die artenschutzrechtlichen Belange ergänzt.

Gemäß telefonischer Rücksprache ist kein separater AFB gefordert, sondern es ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vorzulegen. Diese wurde ergänzt.

Durch die bereits vorhandene und genutzte Parkplatzfläche gibt es bereits Vorbelastungen auf die Fauna. Aus der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange geht hervor, dass keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 eintreten. Die prüfrelevanten Artengruppen wurden in die Begründung aufgenommen. Es ergeben sich aus der Prüfung keine CEF-Maßnahmen. Bauzeitenregelungen sind einzuhalten. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Reptilien und Amphibien sind zu beachten. Des Weiteren können mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen auf Grund der bereits laufenden Nutzung als Parkplatz ausgeschlossen werden.

Das Dokument des LUNG wird berücksichtigt und für die ergänzenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen verwendet.

Mit Mail vom 06.06.2023 hat die UNB zugestimmt mit Auflagen, s. folgende Seiten.

Der Punkt III 4. des Teil B wird für den noch nicht rechtskräftigen Teil des Geltungsbereichs wie folgt ergänzt:

- 4.3 Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Gehölze und Gebüsche) im Zeitraum von 30. September bis 1. März durchzuführen.
- 4.4 Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen bei Gruben und Gräben vermieden werden, sodass eventuell hineingefallene Individuen geschützter Arten selbstständig wieder entkommen können. Die Gruben sind nach Beendigung der Arbeiten schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell in den Gruben befindlichen Tiere sind sorgsam zu bergen und behutsam sowie in Wanderungsrichtung in sichere Gefilde auszusetzen.

Landkreis Nordwestmecklenburg

- FG Untere Naturschutzbehörde -

Empfänger: 61/63 Bauordnung und Planung

Zeichen: 66/80.03-315 Eingang: 31.05.2023 Fertigstellung: 06.06.2023

**B-Plan Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“
Stellungnahme der Naturschutzbehörde aufgrund Nacharbeitung Stand 31.05.2023
hier: Artenschutz**

Untere Naturschutzbehörde: Frau Kureck	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Nachforderungen	

Die Berücksichtigung ist erfolgt.

Folgende Festsetzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Textteil B der Satzung aufzunehmen:

- Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Gehölze und Gebüsch) im Zeitraum von 30. September bis 1. März durchzuführen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen bei Gruben und Gräben vermieden werden, sodass eventuell hineingefallene Individuen geschützter Arten selbstständig wieder entkommen können. Die Gruben sind nach Beendigung der Arbeiten schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell in den Gruben befindlichen Tiere sind sorgsam zu bergen und behutsam sowie in Wanderungsrichtung in sichere Gefilde auszusetzen.

Die Festsetzungen wurden in Plan und Begründung aufgenommen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.02.2023 war ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nachgefordert worden.

Unter dem 31.05.2023 wurden die artenschutzrechtlichen Belange seitens des Planers (Dipl.-Geogr. Lars Fricke) nachgearbeitet.

Die entsprechenden Darstellungen können seitens der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen werden. Dies betrifft insbesondere die Argumentation, dass durch derzeit am Standort der geplanten Photovoltaikmodule parkende Autos bereits eine Blendwirkung besteht und die Fläche somit entsprechend vorbelastet ist.

Bei Festsetzung und Einhaltung der oben genannten Maßnahmen kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Zugriffsverbote im Zuge der Umsetzung der Planung nicht eintreten werden.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung der o.g. Punkte Zugriffsverbote voraussichtlich nicht eintreten werden.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**Untere Straßenverkehrsbehörde**

gegen das o.g. Vorhaben werden aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Hinweis:

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsraum beansprucht wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 14 Tage) ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist die Sondernutzungserlaubnis des jeweiligen Straßenbaustraßenträgers in Kopie beizufügen.

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau**Als Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Als Straßenbaustraßenträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.



E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow

Amt DM-BK Liegenschaften
Frau Sabine Bahnemann
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

E.DIS Netz GmbH

MB Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis-netz.de

T +49 38822-52-222

EDI_Betrieb_Neubukow@e-dis.de

Neubukow, den 24.02.2023

Spartenauskunft: 0757889-EDIS in Bobitz Alte Dorfstraße 2

Anfragegrund: Stellungnahme & TöB **Projektname:** 1. Änderung B-Plan Nr. 4 + 3. Änderung

Erstellt am: 24.02.2023 **Projektzusatz:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.
Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich keine Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.
Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dokumente				
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:		<input type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:		<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>			

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Neubukow

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

1/4

Geschäftsführung
Stefan Bläse
Andreas Jahn
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HFB 10059
St.Nr. 001 108 06416
Ust-Id. DE285391019
Gültigkeit Nr. DE222200000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUT33HAN30

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0850 7115 00
BIC COBADE33XXX

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ

ÜBER DIE

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

für die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108
und 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf

Ergänzung der Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 09.06.2023

Anlass für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille“ ist der Sachverhalt, dass die bisher nicht bekannt gemachten Teilflächen der Flurstücke 108 und 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf einer planungsrechtlichen Betrachtung unterzogen wurden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist zwar schon seit dem 31.10.2012 rechtskräftig, kleinere Flächen im Süden der Ortslage, die als Stellplatzfläche (Flurstück 19/1) bzw. Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 108) festgesetzt wurden, wurden jedoch von der Bekanntmachung und damit von der Rechtskraft ausgenommen, da sie nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprachen. Dieser Hinweis findet sich im Verfahrensvermerk Nr. 12 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4; in der Planzeichnung wurden die von der Genehmigung ausgenommenen Teilflächen nicht gekennzeichnet. Dieser Umstand wird mit der vorliegenden Fortführung der Planung geheilt.

Die Übereinstimmung des Bebauungs- mit dem Flächennutzungsplan wurde im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz planungsrechtlich herbeigeführt, damit auch die genannten Teilflächen Rechtskraft erlangen können.

Die bestehende Stellplatzfläche am südlichen Ortseingang auf dem Flurstück 19/1 soll nun mit Photovoltaikanlagen auf offenen Carportanlagen überbaut werden. Es handelt sich um einen privaten Parkplatz für die Gäste der Einrichtung „Gut Saunstorf“. Durch diesen inzwischen weit verbreiteten Ansatz sollen fossile Energieträger ersetzt werden sowie bereits bestehende Flächennutzungen optimiert werden. Das Vorhaben dient somit sowohl übergeordneten als auch gemeindlichen Entwicklungszielen mit einer hohen Priorität. Da eine Nutzung von Stellplatzflächen bzgl. der zusätzlichen Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen planungs- und baurechtlich nicht eindeutig geregelt ist, wird diese für die private Stellplatzfläche in die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgenommen. Zulässig ist neben dem Parken auch die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen, mit denen die Stellplätze überbaut sind.

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „private Parkfläche“ ist den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet. Durch diese Festsetzung soll der planungsrechtliche Bezug zu den Sondergebieten deutlich festgeschrieben werden. Somit ist auch zukünftig eine allgemeine Stellplatznutzung ausgeschlossen.

Aus der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange geht hervor, dass keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 eintreten. Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

Tötungsverbot:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht; es umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Störungsverbot

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

Schädigungsverbot

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot für Pflanzen

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Es handelt sich bei der Fläche des Flurstücks 19/1, Flur 1, Gemarkung Saunstorf, um einen bereits bestehenden und genutzten Parkplatz. Angrenzend an die Parkplatzfläche befindet sich eine Siedlungshecke, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurde und als zu erhalten festgesetzt ist. Hier können ubiquitäre Vogelarten insbesondere aus der Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter potenzielle Habitate finden. Dagegen können auf der Fläche Gehölzhöhlenbrüter, Bodenbrüter sowie Offenlandbrüter ausgeschlossen werden. Durch die Störreize, die von der verkehrlichen Nutzung ausgehen, ist ausschließlich mit ubiquitären Arten zu rechnen, die anthropogen bedingte Einflüsse weitgehend gewohnt sind. Als Ausweichstätten sind in der Umgebung zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung keine Eignung als Rast- oder Nahrungshabitat für Rastvögel, die als Äsungsflächen größere und ungestörte Grünland- oder Ackerflächen in der offenen Kulturlandschaft bevorzugen. Hier sind in der Nähe des Plangebietes Offenland- sowie Ackerstrukturen gegeben, die potenzielle Äsungsflächen darstellen können.

Auf der Mitte der Parkplatzfläche befinden sich 5 Jungbäume, die noch keine potenziellen Brutplätze oder Höhlen- sowie Nischenstrukturen aufweisen und im Zuge der Baufeldfreimachung auf die angrenzende vom Gut privat angepflanzte Streuobstwiese zu versetzen sind. Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstiger Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben. Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Nach artenschutzfachlichen Erhebungen mit Stand 2015 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Bobitz, kommen in der näheren Umgebung, die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus und Zwergfledermaus vor. Demnach ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Gehölze und Gebüsch) im Zeitraum von 30. September bis 1. März durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze im Baumbestand grundsätzlich ausgeschlossen. Des Weiteren ist durch die lediglich vorhandenen Jungbäume ohne potenzielle Habitate für die vorkommenden Arten und die festgesetzte Siedlungshecke kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Des Weiteren können für Amphibien und Reptilien auf Grund der bereits genutzten Parkplatzfläche potenzielle Habitate ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Ein Vorkommen von Säugetieren (ohne Fledermäuse) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden und planungsrelevante Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen.

Im Zuge der Planrealisierung werden keine potentiellen Fortpflanzungsstätten der Arten beschädigt oder zerstört.

Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Des Weiteren können mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden.

Durch bereits vorhandene visuelle Wirkungen oder Blendwirkungen der parkenden Autos auf die Fauna sind durch die bereits genutzte Parkplatzfläche Vorbelastungen gegeben. Durch die Schaffung von aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind keine zunehmenden Störungen und Belastungen auf die Fläche und damit auf die Fauna zu erwarten. Auch erfährt die Fläche keine weiteren Verluste von Nahrungs- und Funktionsflächen infolge der Versiegelung. Es ist bereits eine Teilversiegelung gegeben. Auch werden keine Zäune und damit Barrieren geschaffen, die Wanderwege von Tierarten unterbrechen könnten.

Durch die Schaffung von Carports und damit einer Aufständigung der PV-Anlage wird keine Beeinträchtigung durch Beschattung gegeben, insbesondere auf die angrenzende Siedlungshecke wird keine Beeinträchtigung zu erwarten sein.

Der Punkt III 4. des Teil B wird für den noch nicht rechtskräftigen Teil des Geltungsbereichs wie folgt um präventive Maßnahmen ergänzt:

Zum Schutz von Fledermäusen ist die Baufeldfreimachung (Beseitigung der Gehölze und Gebüsch) im Zeitraum von 30. September bis 1. März durchzuführen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen bei Gruben und Gräben vermieden werden, sodass eventuell hineingefallene Individuen geschützter Arten selbstständig wieder entkommen können. Die Gruben sind nach Beendigung der Arbeiten schnellstmöglich zu verschließen. Eventuell in den Gruben befindlichen Tiere sind sorgsam zu bergen und behutsam sowie in Wanderungsrichtung in sichere Gefilde auszusetzen.

Die genannten Teilbereiche der vorliegenden Planung waren schon Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Weitere Ergänzungen der Festsetzungen und der Begründung inkl. Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplanes waren nicht vorgesehen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Teil A und B) gelten unverändert weiter fort.

Bobitz, den ...

Die Bürgermeisterin

Planverfasser:

