

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Gemeinde Bobitz<br><br>Federführend:<br>Bauamt                                                                                                                                                                                                                    | Vorlage-Nr: VO/GV09/2011-451<br>Status: öffentlich<br>Aktenzeichen:<br>Datum: 30.08.2011<br>Einreicher: Bürgermeister |                                                                   |
| <b>1. Änderung B- Plan Nr. 4 "Gutshaus Saunstorf – Ein Ort der Stille":</b><br><b>•Aufstellungsbeschluss,</b><br><b>•Beratung und Beschluss Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden</b> |                                                                                                                       |                                                                   |
| Beratungsfolge:                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                                                   |
| Beratung Ö / N                                                                                                                                                                                                                                                                               | Datum                                                                                                                 | Gremium                                                           |
| Ö                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 14.09.2011                                                                                                            | Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz |
| Ö                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 26.09.2011                                                                                                            | Gemeindevertretung Bobitz                                         |

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt in seiner Sitzung am 14.09.2011 der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 zu fassen.
2. Der Bauausschuss empfiehlt in seiner Sitzung am 14.09.2011 der Gemeindevertretung, den Vorentwurf einschließlich Begründung mit Stand 16.08.2011 zu beschließen und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchzuführen.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das veränderte Konzept zur Nutzung des Gutshauses Saunstorf unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Wegfall der bisherigen Sondergebiete SO 2 und SO 4, Anpassung der Festsetzungen für die neuen Sondergebiete SO 2 und SO 3 (ehemalig SO 3 und SO 5) an das neue Nutzungskonzept für das Gutshaus Saunstorf,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer straßendorfähnlichen Bebauung auf der westlichen Seite der Dorfstraße im neuen Sondergebiet SO 3,
- Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche am südlichen Dorfeingang auf die östliche Seite der Dorfstraße,
- Reduzierung des Flächenverbrauchs für Verkehrs- und Sondergebietsfläche zugunsten der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Gutspark),
- Anpassung der Festsetzungen für die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage an die in Erarbeitung befindliche Gestaltungskonzeption für den Gutspark.

**Sachverhalt:**

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

In Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gutsparkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am Bebauungsplan ergeben. Dem Änderungsverfahren wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Der Planzeichnung ist die genaue Lage der Flächen zu entnehmen.

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

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 werden folgende geringfügige Änderungen am FNP notwendig:

- geringfügige Vergrößerung des Stillgewässers am südwestlichen Rand der Ortslage,
- geringfügige Verkleinerung des Sondergebietes am südlichen Rand des Gebietes zugunsten einer Vergrößerung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- Verlegung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge am südlichen Rand der Ortslage von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße.

Der FNP soll der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 angepasst werden.

Weitere Ausführungen zur geplanten Änderung des B-Plans sind der Begründung zum B-Plan einschließlich des Umweltberichtes zu entnehmen.

**Anlage/n:**

Begründung B-Plan

Planzeichnung

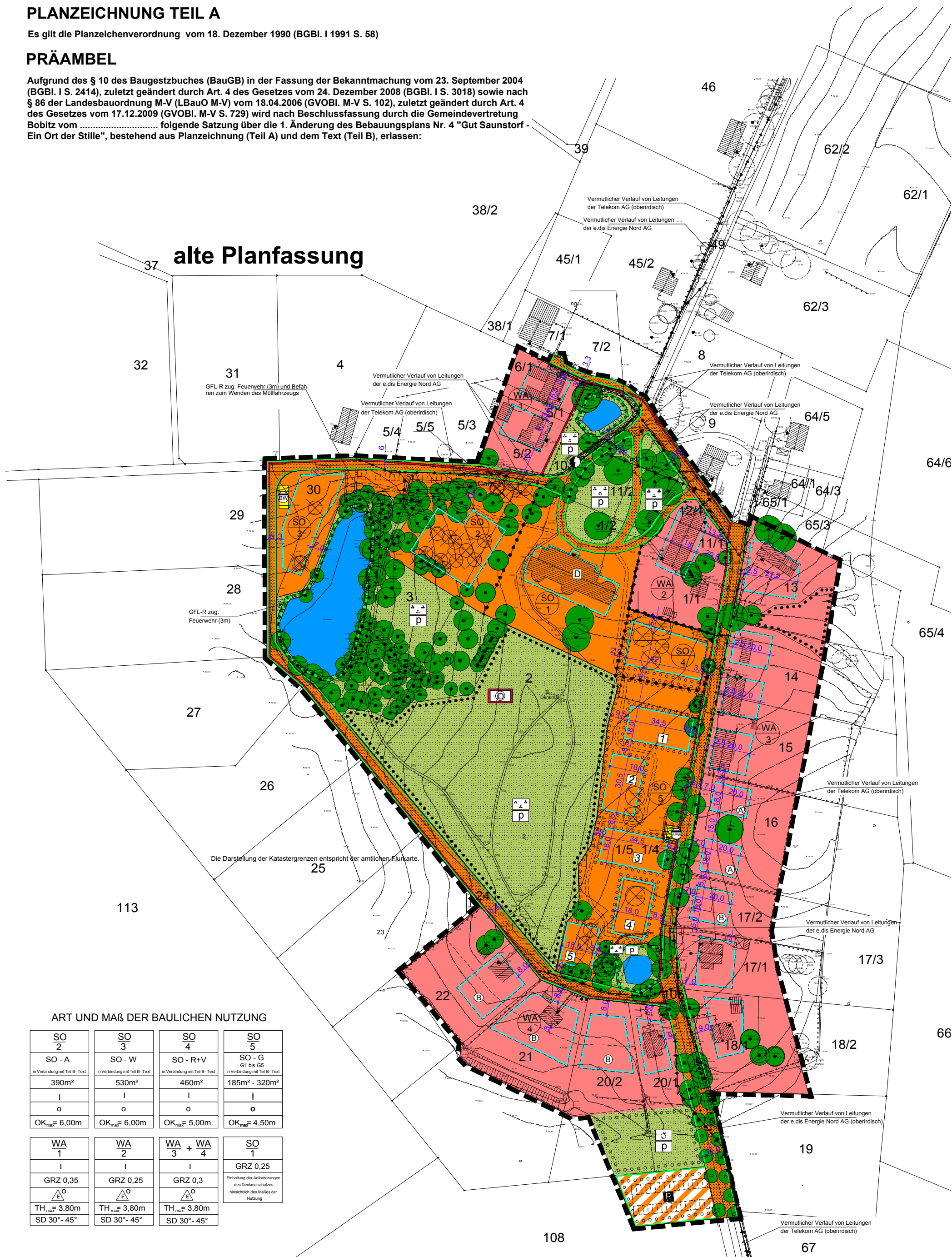
|                                                |  |
|------------------------------------------------|--|
| <b>Abstimmungsergebnis:</b>                    |  |
| Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums |  |
| Davon besetzte Mandate                         |  |
| Davon anwesend                                 |  |
| Davon Ja- Stimmen                              |  |
| Davon Nein- Stimmen                            |  |
| Davon Stimmenthaltungen                        |  |
| Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V            |  |

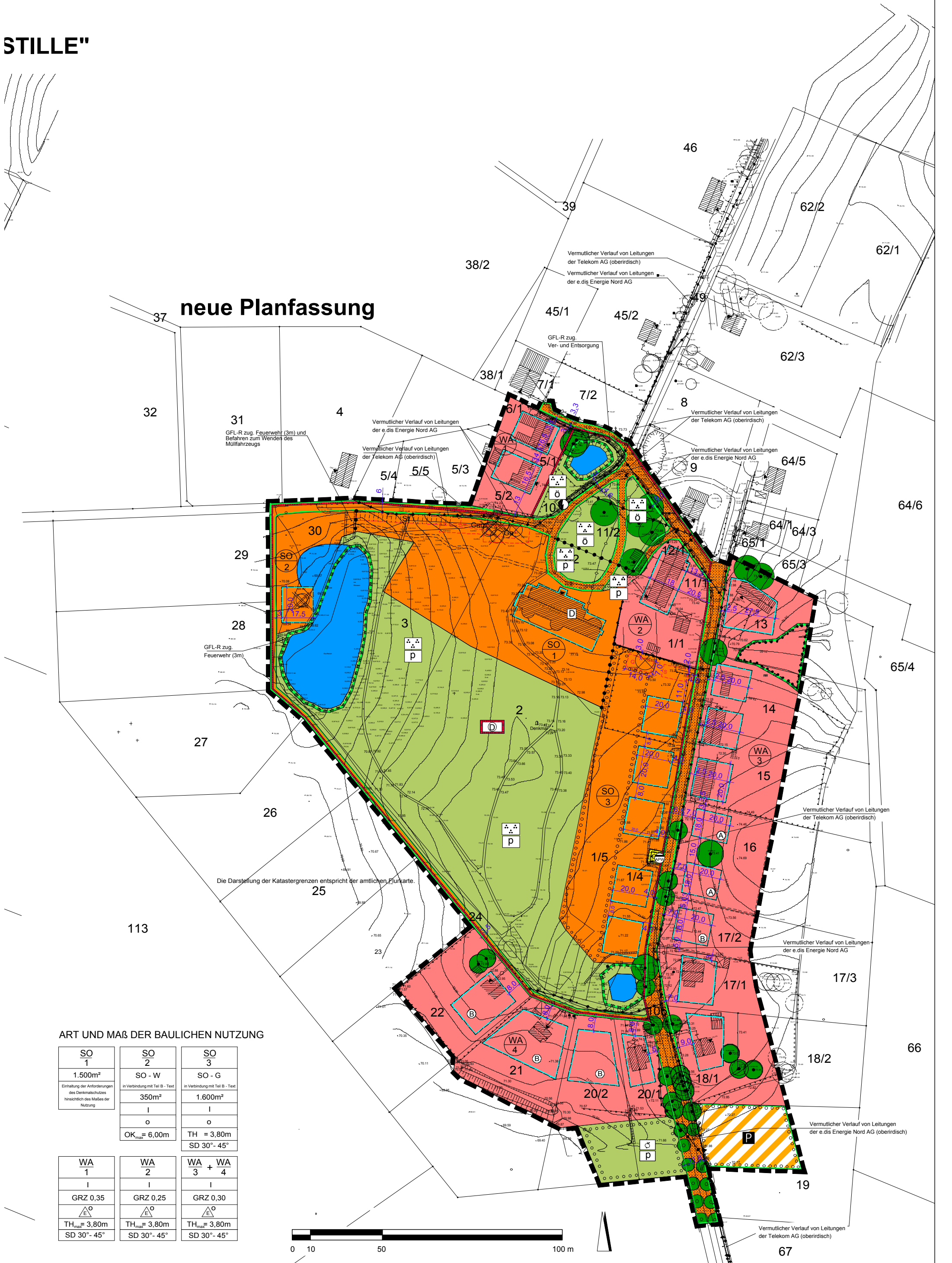
## PLANZEICHNUNG TEIL A

**Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)**

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBAO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bobbitz vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gut Saunstorf - Ein Ort der Stille", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:





ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25
- 460m² überbaubare Grundfläche
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- THmax=3,80m Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- OKmax=5,00m Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt
- SD 30° - 45° Satteldach, minimal 30° ; maximal 45°

- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Einfahrt/Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB, § Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasserpumpwerk
- Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Streuobstwiese

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzgebot für Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - §20 LNatG M-V-Biotope
- Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in WA-Gebieten gem. Text-Teil B, unter Punkt III.4.2 B-Plan Nr. 4

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 172 Abs. 1 BauGB)

- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- Zweckbestimmung Stellplätze
- Zweckbestimmung Garage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 der Gemeinde Bobitz
- Hauptfirstrichtung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- Bemaßung in Metern
- Bezeichnung des SO-Gebietes mit lfd. Nr.
- Bezeichnung des WA-Gebietes mit lfd. Nr.
- entfallende Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 In dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Gutshaus sind Einrichtungen zur Belegung der Infrastruktur und zum Betrieb des Seminarzentrums zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung zulässig. Darüber hinaus sind für die Beherbergung Gästezimmer zulässig. Zulässig sind innerhalb des Gutshauses Büroräume, Räume für Konferenzen und Lagerzwecke, Anlagen und Räume für Fitness und Sauna, Arbeitsräume zur Bewirtschaftung des Geländes, Abstellräume, Hausanschlussräume, Meditationsräume, Veranstaltungsräume, Bibliothek, Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungs-, Rezeptions- und Veranstaltungsgebäude dienen.

1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 - Wellness (W) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Wellnessgebäudes als Bad, Sauna, Tauchbad, Massageplatz oder Fitnessrichtung dienen. Massageräume dürfen auch als Gesprächsräume genutzt werden. Es sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie dem Betrieb der Einrichtung dienen.

1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 für Gäste (G) sind nur Gästezimmer und zugehörige Nebenanlagen, die dem Betrieb des Beherbergungsbereiches dienen, zulässig. In den als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen sind ein Gartengerätehaus (G) mit einem sich anschließenden Freiplatz mit Überdachung für Raucher und ein Gebäude mit Abstellmöglichkeiten für sonstige Gegenstände (S) zulässig.

1.4 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind Vergnügungstätten unzulässig.

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

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

2.1 Als Bezugspunkt für Höhenangaben für Baugebiete gilt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils 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 (H) 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.

2.2 Die überbaubare Grundfläche darf in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 folgende Werte nicht überschreiten:  
SO 2: überbaubare Grundfläche maximal 350 qm. Ausnahmsweise darf für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche um 80 qm überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus zulässig.  
SO 3: überbaubare Grundfläche je Baufeld maximal 320 qm. Ausnahmsweise darf je Baufeld für eine überdachte Terrasse die überbaubare Grundfläche jeweils um 60 qm überschritten werden. Flächenhafte Befestigungen sind darüber hinaus für die Anlage von Wegen zulässig.

2.3 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 Hundert nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auszuschließen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig.

5. 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 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. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 darf die Sockelhöhe für die vorgesehenen Beherbergungsgebäude maximal 0,60 m betragen.

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

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

6.2 Überdachte Stellplätze und Garagen sind in den SO-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im SO 1-Gebiet sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereiches für Nebenanlagen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig.

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

6.4 Zulässig sind in allen Baugebieten Einrichtungen zum Spielen für Kinder.

6.5 Zulässig sind in den SO-Gebieten Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Fassaden  
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind für die Herstellung der Fassaden der Gebäude Holz, Glas und/ oder Stein (Naturstein, Klinker, Lehm) sowie Putzfassaden zulässig.

2. Dächer  
Die Dächer von Gebäuden innerhalb des Gebietes SO 2 sind als Flachdächer auszuführen. Konstruktion und Ausgestaltung der Dächer müssen eine zeitlich begrenzte Retention (Rückhaltung) von Regenwasser ermöglichen. Technische Aufbauten sowie flache Oberlichter sind zulässig. Die Flachdächer sind nur als begrünte Dächer auszuführen.

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 überdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone und an Zäunen zulässig.

4. Abfallbehälter  
Die Standorte der Abfallbehälter sind in allen Gebieten des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

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 Fugenvergruss 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.

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

III. Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25, § 9 Abs. und Abs. 6 BauGB)

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

1.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sondergebiet SO 3 ist gemäß den Festlegungen in einer zu erstellenden und mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Gestaltungskonzeption für den denkmalgeschützten Park als Obstbaumwiese zu gestalten.

1.2 Für die festgesetzte Alleebaumpflanzung entlang der Dorfstraße sind standortgerechte Bäume 1. Ordnung zu verwenden. Die Alleebäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 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 Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,2 m zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind nur standortheimische Gehölze zu verwenden.

2. 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.

3. Grünflächen und Freiflächen der Sondergebiete SO 1 - SO 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die Gestaltung der mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Grünflächen sowie der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind gemäß den Festlegungen in einem Gestaltungskonzept für den denkmalgeschützten Park vorzunehmen. Für das Gestaltungskonzept und die Maßnahmen zur Wiederherstellung, der Pflege und der Entwicklung der Parkanlage ist die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

3.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. 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 qm ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 8,0 m. Auf der Wiesenfläche ist eine extensive Mahd bzw. Beweidung zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgte durch den Beschluss der Gemeindevertretung Bobitz vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Mäkelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am .....

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPiG M-V und Anzeige-Erlass mit Schreiben vom ..... über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten im Amtsgebäude Dorf Mecklenburg durchgeführt worden: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 - 12.00, dienstags zusätzlich von 13.00 - 17.30 Uhr und donnerstags zusätzlich von 13.00 - 15.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Mäkelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgefordert worden.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

6. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und der Begründung vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten im Amtsgebäude Dorf Mecklenburg durchgeführt worden: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.30 - 12.00, dienstags zusätzlich von 13.00 - 17.30 Uhr und donnerstags zusätzlich von 13.00 - 15.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Mäkelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 aufgefordert worden.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den ..... (Lkrs. Nordwestmecklenburg, Kataster- u. Vermessungsamt)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

14. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie 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 "Mäkelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... (Datum des Erscheinungsblattes des amtlichen Mitteilungsblattes) in Kraft getreten.

Bobitz, den ..... (Bürgermeister)

Gemeinde Bobitz

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

## **Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf)**

Auftragnehmer:

**Stefan Pulkenat**

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing./ BDLA  
Fritz-Reuter-Straße 32, 17139 Gielow  
Tel.: 039957/ 251-0 Fax: 039957/ 251-25  
s.pulkenat@t-online.de

Bearbeitung: Tammo Strobl

Stand: 16.08.2011

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                                                                    |           |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>ANLASS UND GRUNDLAGEN .....</b>                                                                                                 | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>ART DER ÄNDERUNGEN .....</b>                                                                                                    | <b>5</b>  |
| <b>3</b>   | <b>BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN.....</b>                                                                                          | <b>10</b> |
| <b>4</b>   | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES B-PLANES.....</b>                                                                     | <b>12</b> |
| <b>5</b>   | <b>AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE<br/>FLÄCHEN NACH NATURSCHUTZRECHT .....</b>                                       | <b>12</b> |
| <b>6</b>   | <b>EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß § 12 NATSCHAG M-V .....</b>                                                                             | <b>13</b> |
| <b>7</b>   | <b>GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME NACH § 18 NATSCHAG M-V .....</b>                                                                    | <b>13</b> |
| <b>8</b>   | <b>VORSCHRIFTEN FÜR BESONDERS GESCHÜTZTE UND STRENG<br/>GESCHÜTZTE TIER- UND PFLANZENARTEN.....</b>                                | <b>13</b> |
| <b>9</b>   | <b>UMWELTBERICHT .....</b>                                                                                                         | <b>14</b> |
| <b>9.1</b> | <b>Inhalt, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4.....</b>                                                      | <b>14</b> |
| <b>9.2</b> | <b>Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planung.....</b>                                                          | <b>14</b> |
| 9.2.1      | Ziele des Umweltschutzes .....                                                                                                     | 14        |
| 9.2.2      | Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der<br>Planaufstellung.....                                | 16        |
| <b>9.3</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>                                                                     | <b>17</b> |
| 9.3.1      | Bestandsaufnahme .....                                                                                                             | 17        |
| 9.3.2      | Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....                                                                     | 18        |
| 9.3.3      | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....                                                               | 19        |
| 9.3.4      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der<br>nachteiligen Auswirkungen .....                           | 19        |
| 9.3.5      | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                           | 20        |
| <b>9.4</b> | <b>Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....</b>                                                              | <b>20</b> |
| <b>9.5</b> | <b>Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten .....</b>                                                     | <b>20</b> |
| <b>9.6</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der<br/>Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....</b> | <b>21</b> |
| <b>9.7</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                                                                                       | <b>21</b> |

## Tabellen

|         |                                                                                                      |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: | Darstellung der inhaltlichen und quantitativen Änderungen der 1. Änderung<br>des B-Plans Nr. 4 ..... | 9  |
| Tab. 2: | Flächenverteilung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4.....                                             | 10 |

## Abbildungen

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

## **1 Anlass und Grundlagen**

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

In Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gutsparkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am Bebauungsplan ergeben. Dem Änderungsverfahren wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Der Planzeichnung ist die genaue Lage der Flächen zu entnehmen.

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Die Ausweisungen des FNP für den Bereich Saunstorf sind der Abbildung auf der folgenden Seite zu entnehmen. Es sind lediglich folgende geringfügige Änderungen am FNP notwendig:

- geringfügige Vergrößerung des Stillgewässers am südwestlichen Rand der Ortslage,
- geringfügige Verkleinerung des Sondergebietes am südlichen Rand des Gebietes zugunsten einer Vergrößerung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage,
- Verlegung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge am südlichen Rand der Ortslage von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße.

Der FNP soll der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 angepasst werden.

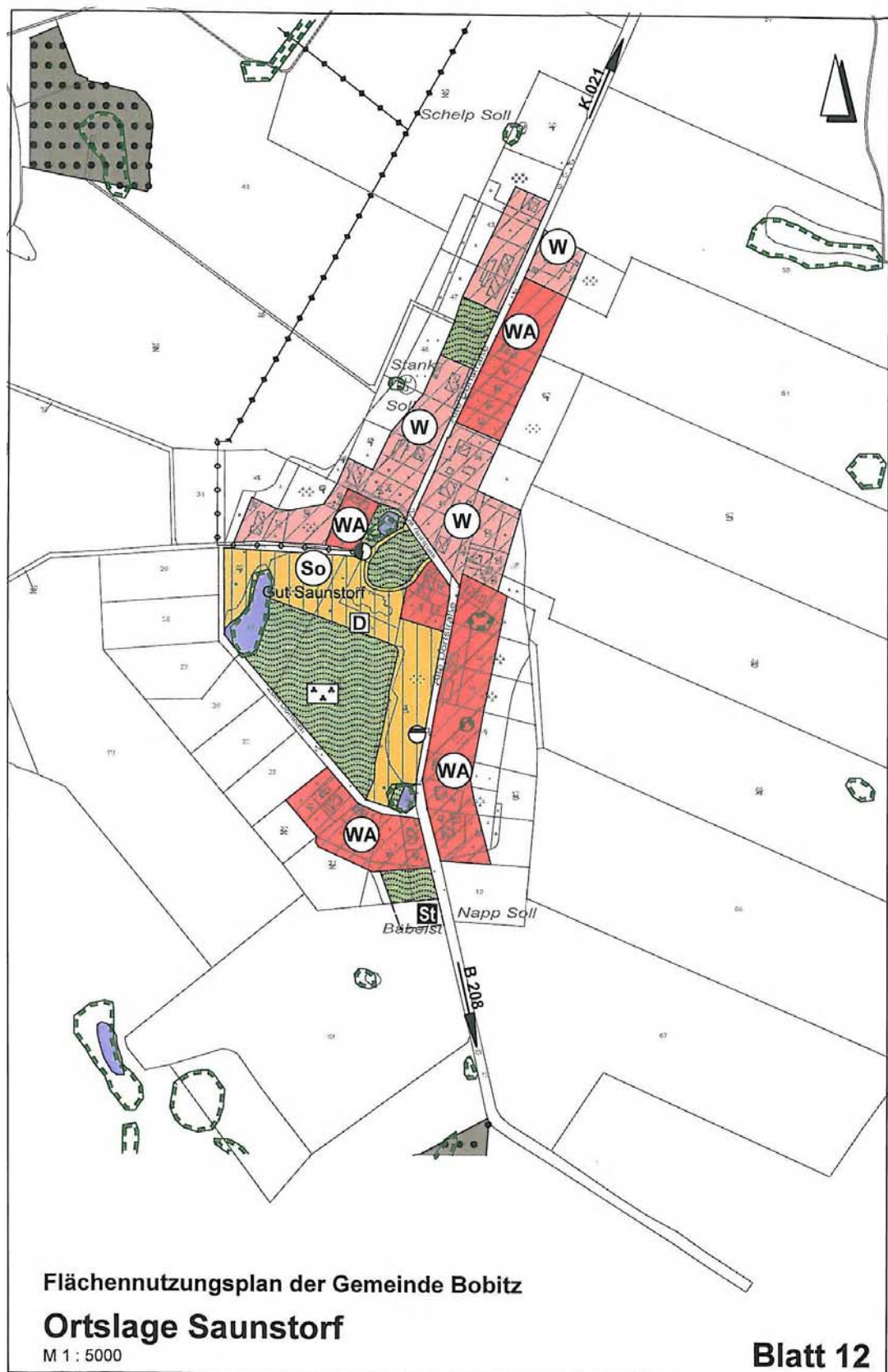


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz, Ortslage Saunstorf

## 2 Art der Änderungen

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

- Vergrößerung des Sondergebietes SO 1 („Gutshaus“) von rund 4.236 m<sup>2</sup> auf 8.298 m<sup>2</sup>

Das bisherige Sondergebiet SO 1 wird auf das entfallende SO 2 und einen kleinen Teil des bisherigen SO 3 ausgedehnt. Über die genannten Flächen bisheriger Baugebiete hinaus werden keine Flächen in Anspruch genommen. Die überbaubare Grundfläche betrug bislang 1.059 m<sup>2</sup> (Flächengröße SO-Gebiet: 4.235,4 m<sup>2</sup>, GRZ 0,25). Mit der Vergrößerung der Sondergebietsfläche wird die GRZ auf 0,20 reduziert, die überbaubare Grundfläche steigt damit auf rund 1.660 m<sup>2</sup>.

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

Die Fläche des bisherigen SO 2 wird dem SO 1 „Gutshaus“ und die Fläche des bisherigen SO 4 dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet.

- Verringerung der Größe des ehemaligen Sondergebietes SO 3 („Wellness“ – W, jetzt SO 2) sowie Verringerung und Änderung der Geometrie und der Lage des Baufeldes im ehemaligen Sondergebiet SO 3

Das SO 3 hatte bislang eine Größe von rund 2.173 m<sup>2</sup>, das Baufeld betrug 986 m<sup>2</sup>. Das neue SO 2 weist rund 1.549 m<sup>2</sup> auf, das Baufeld 350 m<sup>2</sup>.

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

Das SO 5 hatte bislang eine Größe von rund 6.983 m<sup>2</sup>, die fünf Baufelder wiesen zusammen 2.745 m<sup>2</sup> auf. Das neue SO 3 weist rund 8.248 m<sup>2</sup> auf, die fünf Baufelder zusammen 2.000 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche steigt von 1.375 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.600 m<sup>2</sup>. Das neu entstehende SO 3 umfasst die Flächen der bisherigen SO 4 und SO 5. Im südlichen Abschnitt wird ein Teil des bisherigen SO 5 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet. Die Baufelder haben einen quadratischen Grundriss von jeweils 20,0 x 20,0 m. Während die Baufelder des aktuellen B-Plans unterschiedliche Abstände zwischen 3,0 m, 5,0 und 8,5 m zur Dorfstraße aufweisen, sollen die Abstände zukünftig einheitlich 2,5 m betragen.

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

- Vergrößerung und Verlegung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ auf die östliche Seite der Dorfstraße

Die Verkehrsfläche weist bislang rund 1.271 m<sup>2</sup> auf. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 sieht eine Vergrößerung auf rund 1.776 m<sup>2</sup> vor.

- Verringerung der Breite des Weges (Straßenverkehrsfläche) am südlichen und westlichen Rand der Parkanlage auf 3,5 m  
Im aktuellen B-Plan Nr. 4 schwankt die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen 5,0 und rund 8,0 m. Die Wegbreite soll zukünftig einheitlich rund 3,5 m betragen. Dadurch vergrößert sich die angrenzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Straßenverkehrsfläche verringert sich um 1.299 m<sup>2</sup> auf rund 1.360 m<sup>2</sup>.
- Vergrößerung des an das neue Sondergebiet SO 2 (bisher SO 3) angrenzenden Dorfteiches  
Der Dorfteich soll von rund 2.475 m<sup>2</sup> auf ca. 3.048 m<sup>2</sup> vergrößert werden.
- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Wiederherstellung, die Pflege und die Entwicklung der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 gemäß einer Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen sind, für die die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Fortfall der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Park und zur Gestaltung der Parkanlage.
- Reduzierung der entlang der Dorfstraße zur Erhaltung festgesetzten Straßenbäume auf die älteren und wertvolleren Bäume (ab ca. 50 Jahre Baumalter); die Erhaltung der übrigen Bäume richtet sich künftig dann nur noch nach dem Naturschutzausführungsgesetz M-V bzw. nach örtlichen Baumschutzsatzungen  
17 der bislang an oder in unmittelbarer Nähe der Dorfstraße festgesetzten Bäume zwischen den bisherigen Baugebieten SO 5 bzw. WA 2 und dem Gebiet WA 3 sollen nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt werden. Die Erhaltungsvorschrift soll in diesem Straßenabschnitt für sieben Altbäume bestehen bleiben.
- Reduzierung der im Sonstigen Sondergebiet SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) für die Anpflanzung von Gehölzen umgrenzten Fläche  
Umgrenzt ist fortan die Fläche zwischen der von der Dorfstraße aus gesehen rückwärtigen Grenze des Baufeldes und der westlichen Grenze des Sondergebietes. Dieser Bereich soll gemäß der textlichen Festsetzung III.1.1 als Obstwiese gemäß einer Parkgestaltungskonzeption angelegt werden. Zwischen den Baufeldern und der nördlichen Grenze des Sondergebietes ist Fläche für die Einrichtung von nicht überdachten Stellplätzen vorhanden.
- Die am nordwestlichen Rand des B-Plans Nr. 4 dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Brauchwasseraufbereitung) entfällt, da eine solche Anlage nach Auskunft des Vorhabenträgers des Gutshauses nicht mehr vorgesehen ist.
- Die bisherige öffentliche Zufahrt zum Gutshaus entlang des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 soll zukünftig nur noch der Erschließung des Flurstückes 1/1 dienen. Der Anschluss an den Weg zum Gutshaus wird deshalb gekappt.

Der Punkt 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 4 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und die nachrichtlichen Übernahmen wurden in den Teil B der Planzeichnung nicht aufgenommen, da sich hier keine Änderungen ergeben.

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

| Kategorie gemäß BauGB und Gebiet/ Fläche mit Bezeichnung | Art der Änderung bei der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | quantitative Veränderung |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| SO 1 „Gutshaus“                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung des Sondergebietes von 4.236 m<sup>2</sup> auf 8.298 m<sup>2</sup></li> <li>- Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul>                                                           | + 4.062 m <sup>2</sup>   |
| bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)                      | entfällt, Fläche wird dem SO 1 zugeordnet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | - 3.739 m <sup>2</sup>   |
| bisheriges SO 3 „Wellness“ (W), neu: SO 2                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung der Bezeichnung von SO 3 in SO 2</li> <li>- Verringerung der Sondergebietsfläche von 2.173 m<sup>2</sup> auf 1.549 m<sup>2</sup></li> <li>- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul>                                                                  | - 624 m <sup>2</sup>     |
| bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V)    | entfällt, Fläche wird dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - 1.595 m <sup>2</sup>   |
| bisheriges SO 5 „Gäste“ (G), neu: SO 3                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung der Bezeichnung von SO 5 in SO 3</li> <li>- Vergrößerung der Sondergebietsfläche von 6.983 m<sup>2</sup> auf 8.248 m<sup>2</sup></li> <li>- Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul> | + 1.265 m <sup>2</sup>   |
| <b>Flächenbilanz</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - 631 m <sup>2</sup>     |

| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| SO 1 „Gutshaus“                                                    | Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.059 m <sup>2</sup> auf 1.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           | + 441 m <sup>2</sup>                        |
| bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortfall der überbaubaren Fläche</li> <li>- Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche</li> </ul>                                                                                                      | - 390 m <sup>2</sup><br>- 65 m <sup>2</sup> |
| neues SO 2 „Wellness“ (W) (bisher SO 3)                            | Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 530 m <sup>2</sup> auf 350 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                | - 180 m <sup>2</sup>                        |
| neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.375 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup></li> <li>- Vergrößerung der für überdachte Terrassen zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 255 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup></li> </ul> | + 225 m <sup>2</sup><br>+ 45 m <sup>2</sup> |
| bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V)              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortfall der überbaubaren Fläche</li> <li>- Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche</li> </ul>                                                                                                      | - 460 m <sup>2</sup><br>- 80 m <sup>2</sup> |
| <u>Flächenbilanz</u>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - 464 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
| SO 1 „Gutshaus“                                                    | Reduzierung der Fläche für Nebenanlagen von rund 489 m <sup>2</sup> auf rund 353 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                       | - 136 m <sup>2</sup>                        |
| WA-Gebiete                                                         | Fortfall der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind                                                                                                                          |                                             |
| <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
| neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)                               | Fortfall der Festsetzung, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb dieses Gebietes als Flachdächer auszuführen sind.                                                                                                                                                                                    |                                             |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung von 1.271 m<sup>2</sup> auf 1.776 m<sup>2</sup></li> <li>- Verlegung auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang),</li> </ul>                                                                                                  | + 505 m <sup>2</sup>                        |
| Weg am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Breite von 5,0 bis 8,2 auf 3,5 m</li> <li>- Reduzierung der Verkehrsfläche von 2.659 m<sup>2</sup> auf 1.360 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                        | - 1.299 m <sup>2</sup>                      |
| <u>Flächenbilanz</u>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - 794 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Grünflächen</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |

|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ südlich vom Gutshaus                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung von 19.261 m<sup>2</sup> auf 20.618 m<sup>2</sup></li> <li>- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungs-konzeption vorzunehmen ist.</li> </ul> | + 1.357 m <sup>2</sup> |
| <b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“                                                                        | Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bindung für die flächenhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes werden aufgehoben zugunsten der vorgenannten Festsetzung (siehe bei „Grünflächen“).                                                                                                                                                   |                        |
| Straßenverkehrsfläche, Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3                                                             | Von den bisher 28 zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen wird die Bindung für die Erhaltung bei 7 Bäumen aufgehoben, um sich die Möglichkeit offen zu halten, nach dem Abgang dieser Bäume ggf. die genauen Standorte zu ändern und andere Baumarten zu pflanzen.                                                                                         |                        |
| <b>Anpflanzgebote für Bäume</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| Straßenverkehrsfläche                                                                                                   | Durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche auf die Seite östlich der Dorfstraße verschiebt sich der Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes von der rechten auf die linke Seite der Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                          |                        |
| <b>Wasserflächen</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| Dorfteich westlich vom Gutshaus                                                                                         | Vergrößerung der Wasserfläche von 2.475 m <sup>2</sup> auf 3.048 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                             | + 573 m <sup>2</sup>   |

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

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

- Baugebiete (Sondergebiete) – 631 m<sup>2</sup>
- Überbaubare Flächen – 464 m<sup>2</sup>
- Verkehrsflächen – 794 m<sup>2</sup>
- Grünflächen + 1.357 m<sup>2</sup>
- Wasserflächen + 573 m<sup>2</sup>

Durch die Vergrößerung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ vergrößert sich der Plangeltungsbereich für den B-Plan um 505 m<sup>2</sup> auf 84.788 m<sup>2</sup>.

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

siehe nächste Seite

| <b>Flächennutzung</b>                                                        | <b>Flächengröße<br/>in m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Sondergebiet SO 1 „Gutshaus“                                                 | 8.298                                    |
| Sondergebiet SO 2 „Wellness“                                                 | 1.549                                    |
| Sondergebiet SO 3 „Gäste“                                                    | 8.248                                    |
| Allgemeines Wohngebiet WA 1                                                  | 2.157                                    |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2                                                  | 2.577                                    |
| Allgemeines Wohngebiet WA 3                                                  | 14.991                                   |
| Allgemeines Wohngebiet WA 4                                                  | 8.607                                    |
| Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“                                 | 24.073                                   |
| Grünfläche mit Zweckbestimmung „Obstwiese“                                   | 1.672                                    |
| Wasserflächen                                                                | 3.479                                    |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung | 54                                       |
| Straßenverkehrsflächen                                                       | 7.307                                    |
| Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“                  | 1.776                                    |
| <b>Gesamtfläche</b>                                                          | <b>84.788</b>                            |

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

### 3 Begründung für die Änderungen

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

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

Die ursprünglich für die Sondergebiete SO 2 und SO 4 vorgesehenen Nutzungen sind in dieser Form entbehrlich bzw. wurden im Gutshaus selbst untergebracht. Dadurch können diese Sondergebiete entfallen und die Flächen den angrenzenden Sondergebieten SO 1, dem neuen SO 3 (bisher SO 5) und der südlich vom Gutshaus gelegenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet werden. Mit dem Wegfall der ursprünglich in Gutshausnähe geplanten Gebäude kann das Erscheinungsbild der Parkanlage deutlich verbessert werden.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich im SO 1 zwar um rund 440 m<sup>2</sup>, allerdings sind darin auch die Flächen für Nebenanlagen enthalten (vor allem Stellplätze und eine Garage, rund 353 m<sup>2</sup>). Die Flächen für diese Stellplätze, die Garage und einen Carport, die bislang in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 lagen, wurden deutlich reduziert (um ca. 136 m<sup>2</sup>, rund 28 % weniger Fläche als bisher).

Um den Standort für ein Gebäude im neuen SO 2 (bisher SO 3) attraktiver zu gestalten und die Anziehungskraft der Gutshausnutzungskonzeption zu stärken, sollen das Baufeld direkt an den Rand des Dorfteiches verlagert und das Gewässer vergrößert werden.

In Anlehnung an straßendorftypische Siedlungsstrukturen sollen in Zukunft alle Baufelder im neuen SO 3 (bisher SO 5) in einem einheitlichen und geringen Abstand zur Dorfstraße liegen.

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

Von wesentlicher Bedeutung für die Wiederherstellung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage ist der weitgehende Wegfall der zahlreichen Erhaltungsgebote für Einzelbäume und für die Gehölzfläche in den Grünflächen und den Baugebieten. Unter den im bisherigen B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäumen befinden sich zahlreiche Bäume, die nicht der ursprünglichen Parkgestaltung entsprechen und somit den Festlegungen der Gestaltungskonzeption zur Wiederherstellung der Parkanlage entgegenstehen. Zukünftig sollen die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 zur Gestaltung der Parkanlage (Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“) und der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 Bezug auf die Gestaltungskonzeption nehmen. Damit wird sichergestellt, dass die Durchführung von Maßnahmen im Park den Festlegungen der mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmten Gestaltungskonzeption entsprechen. Lediglich die wichtigen Bäume in den drei kleinflächigen öffentlichen Grünflächen im Norden des Plangeltungsbereiches sollen auch weiterhin mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ am südlichen Rand der Ortslage wird auf die östliche Seite der Dorfstraße verlegt und grenzt dann direkt an das nördliche Allgemeine Wohngebiet WA 3 an. Der Siedlungsbereich bekommt so eine noch kompaktere Form und der Weg ins Dorf verkürzt sich für die Fußgänger.

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

Der Weg am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches bzw. der großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ erschließt im ersten, südlichen Abschnitt die vier Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 4. Daran anschließend soll er Fahrradfahrern und Fußgängern einen Blick in den Gutsark und die umgebende Landschaft bieten. In diesem Abschnitt hat er vor allem eine Erholungsfunktion. Entsprechend dieser Funktion ist eine Breite von 3,5 m ausreichend. Aus diesem Grund wird die Breite der Straßenverkehrsfläche im B-Plan gegenüber der bisherigen Darstellung reduziert. Für die Müllentsorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist keine Veränderung vorgesehen. Sie soll wie gehabt von der Dorfstraße erfolgen. Ein Befahren des am WA 4 vorbeiführenden Weges durch Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

An der Dorfstraße sind zahlreiche Bäume vorhanden. Durch die unterschiedlichen Arten, Altersstufen und Abstände untereinander macht diese straßenbegleitende Bepflanzung einen heterogenen Eindruck. Grundsätzlich sind die im B-Plan Nr. 4 mit einer Bindung für die Erhaltung gekennzeichneten Bäume zwar als erhaltenswürdig einzustufen, der Baumbestand sollte allerdings in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 bezüglich Baumart und genauem Standort nicht mit dieser Zwanghaftigkeit festgeschrieben werden. Die Festsetzung der Erhaltung mit diesem Planzeichen bedingt bei Abgang des Baumes zwingend eine Nachpflanzung genau dieser Baumart an diesem Standort. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 soll hier einen größeren Spielraum gewähren und die Möglichkeit eröffnen, auch andere Arten zu pflanzen und die genauen Standorte zu variieren. So ist es nicht zu empfehlen, beispielsweise

se die im nördlichen Abschnitt der Dorfstraße im B-Plan Nr. 4 zur Erhaltung festgesetzten Fichten nach ihrem Abgang dort wieder anzupflanzen. Mit einem größeren Entscheidungsspielraum besteht die Möglichkeit, z. B. über die Anlage einer Allee zu einem einheitlicheren Erscheinungsbild zu gelangen. Gemäß den Festlegungen des § 18 des aktuellen Naturschutzausführungsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens als 100 cm ohnehin geschützt. Zu beachten sind hier allerdings die Ausnahmeregelungen.

#### **4 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des B-Plans**

Durch den Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 werden Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich unterlassen.

Die Reduzierung der überbaubaren Fläche im neuen SO 2 (bisher SO 3) führt zu einer Verringerung der Bodenversiegelung. Durch die Verschiebung des Baufeldes bis an das Ufer des Kleingewässers kommt es zu einer Beeinträchtigung des Gewässerufers. Positiv wirken sich die Vergrößerung der Wasserfläche und die geringfügige Ausdehnung des Pufferstreifens zur westlich angrenzenden Ackerfläche aus.

Durch die Verringerung der Breite des Weges am südwestlichen Rand der Parkanlage vergrößert sich die Fläche für den Park.

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

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

Durch die Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße wird am südlichen Ortsrand von Saunstorf eine kompaktere Form des Siedlungsbereiches erreicht.

Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend einer Gestaltungskonzeption wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage möglich gemacht.

#### **5 Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Flächen nach Naturschutzrecht**

##### **Internationale Schutzkategorien**

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

##### **Nationale Schutzkategorien**

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

## **Geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V**

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind die drei im Plangeltungsbereich dargestellten Kleingewässer als Biotope geschützt. Sie tragen die Bezeichnungen NWM16934 (Gewässer am westlichen Rand), NWM16945 (Gewässer am nördlichen Rand) und NWM16927 (Gewässer am südlichen Rand der Parkanlage). Weiterhin gehören gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie vom 21.06.2011 zwei geschützte Biotope zum Plangeltungsbereich, die im B-Plan Nr. 4 nicht als solche dargestellt sind. Es handelt sich einerseits um eine Geländesenke mit einem kleinflächigen Landröhrichtbestand, die im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als beschattetes Kleingewässer kartiert wurde (Flurstücke 13 und 14). In der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wurde die im B-Plan Nr. 4 verwendete Kennzeichnung als Fläche mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern beibehalten. Dieses geschützte Biotop hat die Bezeichnung NWM16942. Die Darstellung als geschütztes Biotop wurde in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergänzt. Laut Kartenportal Umwelt ist ein geschütztes Biotop auch auf dem Flurstück 16 vorhanden. Es soll sich um den jüngeren Bestand einer Baumgruppe handeln, der die Bezeichnung NWM16937 trägt. Allerdings ist hier nur ein Einzelbaum (Walnuss – *Juglans regia*) vorhanden. Eine Kennzeichnung als geschütztes Biotop wurde in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 nicht vorgenommen.

## **6 Eingriffsregelung gemäß § 12 NatSchAG M-V**

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 verringert die Beeinträchtigung von Biotopflächen deutlich. So nehmen die überbaubaren Flächen um 464 m<sup>2</sup> und die als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche um 794 m<sup>2</sup> ab. Die als Parkanlage ausgewiesene Fläche nimmt um rund 1.357 m<sup>2</sup> zu. Durch Baumaßnahmen werden nur solche Fläche in Anspruch genommen, die bereits im B-Plan Nr. 4 Bestandteil von Baugebieten waren. Einzige Ausnahme ist die Fläche, die am südlichen Ortseingang auf der östlichen Seite der Dorfstraße für die öffentliche Stellplatzfläche vorgesehen ist. Wie auch bei der im B-Plan Nr. 4 vorgesehenen Planung handelt es sich hierbei um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die neue Stellplatzfläche fällt zwar um 505 m<sup>2</sup> größer aus, durch die stärkere Verringerung in anderen Baugebieten nimmt die Fläche, die voraussichtlich überbaut wird, aber insgesamt deutlich ab. Im Ergebnis der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## **7 Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V**

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

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

Durch die 1. Änderung ergibt sich im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 aufgrund der Verringerung der Größe der Baugebiete, der überbaubaren Flächen und der Verkehrsfläche sowie die Zunahme der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine Verbesserung der Bedingungen für Natur und Landschaft. Über die bereits im B-Plan Nr. 4 ausgewiesenen Baugebiete, überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen hinaus wird nur eine intensiv genutzte Ackerfläche am südöstlichen Ortsrand für die Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche in

Anspruch genommen. Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG werden durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

## **9 Umweltbericht**

### **9.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4**

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

### **9.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planung**

#### **9.2.1 Ziele des Umweltschutzes**

##### **Bundesnaturschutzgesetz**

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

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

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

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

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

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

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,

3. [...] für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

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

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

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

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

### **Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)**

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

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

## **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das aktuell gültige Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg wurde am 28. Februar 1996 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen und am 15. Oktober 1996 von der Landesregierung durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms, das die neue Bezeichnung Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) trägt. Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg hat auf ihrer 39. Sitzung am 5. Mai 2011 den Entwurf des RREP und den Entwurf des Umweltberichtes abschließend beschlossen. Damit wurden die Unterlagen an die Oberste Landesplanungsbehörde zur Einleitung der Rechtsfestsetzung übergeben. Die Rechtsfestsetzung des Programms als Landesverordnung durch die Landesregierung erfolgt voraussichtlich im August 2011.

Der Entwurf zum 2. Beteiligungsverfahren des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (Stand 2009) enthält für den Plangeltungsbereich und die nähere Umgebung lediglich die Festlegung „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“. Dieser Entwurf besitzt (noch) keine Rechtsverbindlichkeit. In ihm sind die abgeleiteten Ziele und Grundsätze jedoch bereits auf eine aktuelle Datengrundlage gestützt.

## **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan**

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

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

## **Landschaftsplan**

Die Gemeinde Bobitz verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

### **9.2.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung**

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

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

## **9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **9.3.1 Bestandsaufnahme**

#### **Landschaftlicher Freiraum**

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

#### **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung**

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

#### **Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt**

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

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

#### **Landschaftsbild**

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

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

#### **Relief und Boden**

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

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

#### **Wasser**

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

#### **Klima und Luft**

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

In Saunstorf und auf Flächen der direkten Umgebung sind keine Emissionen vorhanden, die die Luftgüte stärker beeinträchtigen.

### **9.3.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Landschaftlicher Freiraum**

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

#### **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung**

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für die Umweltbelange Mensch, Gesundheit, Bevölkerung und Erholungsnutzung im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 vor allem Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsfläche sowie die Zunahme der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

#### **Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt**

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für Arten, Lebensräume und die biologische Vielfalt im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 vor allem Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche sowie die Zunahme der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Das Baufeld im Sonstigen Sondergebiet SO 2 (bisher SO 3) soll durch die 1. Änderung des B-Plans näher an das Kleingewässer heranrücken. Kompensiert werden kann diese Beeinträchtigung durch die Vergrößerung der Wasserfläche und damit auch die Verlängerung des Uferstreifens. Für das neue Ufer erfolgt eine naturnahe Gestaltung mit einer flachen Böschungsneigung. Gehölze sind von den Veränderungen nicht betroffen.

#### **Landschaftsbild**

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich für das Landschafts- bzw. Ortsbild im Vergleich zum B-Plan Nr. 4 vor allem Verbesserungen durch die Verringerung der überbaubaren Fläche und der Verkehrsfläche sowie die Zunahme der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

#### **Relief und Boden**

Veränderungen am Relief sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Wie auch bei den zuvor genannten Umweltbelangen hat die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 positive Auswirkungen auf den Boden. Es ergibt sich eine Verringerung der versiegelten Flächen.

#### **Wasser**

Die Verringerung der versiegelten Flächen durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wirkt sich auf das Grundwasser geringfügig positiv im Vergleich zu den Festlegungen des B-Plans Nr. 4 aus.

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

Das Baufeld im Sonstigen Sondergebiet SO 2 (bisher SO 3) soll durch die 1. Änderung des B-Plans näher an das Kleingewässer heranrücken. Kompensiert werden kann diese Beeinträchtigung durch die Vergrößerung der Wasserfläche und damit auch die Verlängerung des Uferstreifens. Für das neue Ufer erfolgt eine naturnahe Gestaltung mit einer flachen Böschungsneigung. Gehölze sind von den Veränderungen nicht betroffen.

## **Klima und Luft**

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

## **Flächennutzung**

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

### **9.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **9.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung**

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich im Vergleich zu den bestehenden Regelungen positive Auswirkungen auf diese Umweltbelange, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich sind.

#### **Pflanzenwelt, Biotoptypen, Fauna, biologische Vielfalt**

Wie bereits dargestellt, ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im Vergleich zu den bestehenden Regelungen überwiegend positive Auswirkungen auf diese Umweltbelange, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich sind. Lediglich im Bereich des Kleingewässers am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist sicherzustellen, dass bei Veränderungen am Gewässerufer eine naturnahe Gestaltung erfolgt und sich die Ufervegetation selbständig entwickeln kann. Gehölze sind von den Veränderungen nicht betroffen.

#### **Landschaftsbild**

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich im Vergleich zu den bestehenden Regelungen insgesamt positive Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich sind. Bezüglich des Kleingewässers am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches sind die Regelungen des vorherigen Absatzes zu beachten.

#### **Relief und Boden**

Für das Relief ergibt sich keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Für den Boden ergeben sich insgesamt geringere negative Auswirkungen im Vergleich zu den bestehenden Regelungen. Bei allen Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

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

## **Wasser**

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

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

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

## **Klima und Luft**

Für das Klima ergibt sich keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Negative Auswirkungen auf die Luftgüte können vermindert werden, indem Baufahrzeuge verwendet werden, die einem möglichst neuen Stand der Technik bezüglich der Abgasreinigung entsprechen.

## **Flächennutzung**

Es ergibt sich keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

### **9.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind durchaus gegeben. Aufgrund der im Vergleich zu den bestehenden Regelungen des B-Plans Nr. 4 insgesamt positiven Auswirkungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 besteht allerdings kein Erfordernis für eine andere Planung.

## **9.4 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Vorhabengebietes, teilweise auch angrenzender Flächen,
- Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
- Auswerten vorliegender Planungen und Fachgutachten zum Vorhabengebiet bzw. zur näheren Umgebung,
- Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

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

## **9.5 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern nur begrenzt erfasst, beschrieben und beurteilt werden können.

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

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

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

## 9.7 Zusammenfassung

Für den Ortsteil Saunstorf der Gemeinde Bobitz liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille“ vor. In Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gutsparkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am Bebauungsplan ergeben. Dem Änderungsverfahren wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 sind lediglich geringfügige Änderungen am FNP notwendig. Der FNP soll der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 angepasst werden.

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

| Kategorie gemäß BauGB und Gebiet/ Fläche mit Bezeichnung | Art der Änderung bei der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | quantitative Veränderung |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| SO 1 „Gutshaus“                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung des Sondergebietes von 4.236 m<sup>2</sup> auf 8.298 m<sup>2</sup></li> <li>- Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul> | + 4.062 m <sup>2</sup>   |
| bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)                      | entfällt, Fläche wird dem SO 1 zugeordnet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - 3.739 m <sup>2</sup>   |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| bisheriges SO 3 „Wellness“ (W),<br>neu: SO 2          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung der Bezeichnung von SO 3 in SO 2</li> <li>- Verringerung der Sondergebietsfläche von 2.173 m<sup>2</sup> auf 1.549 m<sup>2</sup></li> <li>- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul>                                                                  | - 624 m <sup>2</sup>                        |
| bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V) | entfällt, Fläche wird dem neuen SO 3 „Gäste“ (bisher SO 5) zugeordnet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | - 1.595 m <sup>2</sup>                      |
| bisheriges SO 5 „Gäste“ (G), neu: SO 3                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung der Bezeichnung von SO 5 in SO 3</li> <li>- Vergrößerung der Sondergebietsfläche von 6.983 m<sup>2</sup> auf 8.248 m<sup>2</sup></li> <li>- Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul> | + 1.265 m <sup>2</sup>                      |
| <u>Flächenbilanz</u>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - 631 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
| SO 1 „Gutshaus“                                       | Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.059 m <sup>2</sup> auf 1.500 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | + 441 m <sup>2</sup>                        |
| bisheriges SO 2 „Innere Arbeit“ (A)                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortfall der überbaubaren Fläche</li> <li>- Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - 390 m <sup>2</sup><br>- 65 m <sup>2</sup> |
| neues SO 2 „Wellness“ (W) (bisher SO 3)               | Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 530 m <sup>2</sup> auf 350 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | - 180 m <sup>2</sup>                        |
| neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.375 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup></li> <li>- Vergrößerung der für überdachte Terrassen zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 255 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  | + 225 m <sup>2</sup><br>+ 45 m <sup>2</sup> |
| bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung“ (R + V) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortfall der überbaubaren Fläche</li> <li>- Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | - 460 m <sup>2</sup><br>- 80 m <sup>2</sup> |
| <u>Flächenbilanz</u>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - 464 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                             |

|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| SO 1 „Gutshaus“                                                                                                         | Reduzierung der Fläche für Nebenanlagen von rund 489 m <sup>2</sup> auf rund 353 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                            | - 136 m <sup>2</sup>   |
| WA-Gebiete                                                                                                              | Fortfall der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind                                                                                                                                                                               |                        |
| <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| neues SO 3 „Gäste“ (G) (bisher SO 5)                                                                                    | Fortfall der Festsetzung, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb dieses Gebietes als Flachdächer auszuführen sind.                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| <b>Verkehrsflächen</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung von 1.271 m<sup>2</sup> auf 1.776 m<sup>2</sup></li> <li>- Verlegung auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang),</li> </ul>                                                                                                                                                       | + 505 m <sup>2</sup>   |
| Weg am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Breite von 5,0 bis 8,2 auf 3,5 m</li> <li>- Reduzierung der Verkehrsfläche von 2.659 m<sup>2</sup> auf 1.360 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                             | - 1.299 m <sup>2</sup> |
| <u>Flächenbilanz</u>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | - 794 m <sup>2</sup>   |
| <b>Grünflächen</b>                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ südlich vom Gutshaus                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vergrößerung von 19.261 m<sup>2</sup> auf 20.618 m<sup>2</sup></li> <li>- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.</li> </ul> | + 1.357 m <sup>2</sup> |
| <b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“                                                                        | Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bindung für die flächenhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes werden aufgehoben zugunsten der vorgenannten Festsetzung (siehe bei „Grünflächen“).                                                                                                                                                  |                        |
| Straßenverkehrsfläche, Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3                                                             | Von den bisher 28 zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen wird die Bindung für die Erhaltung bei 7 Bäumen aufgehoben, um sich die Möglichkeit offen zu halten, nach dem Abgang dieser Bäume ggf. die genauen Standorte zu ändern und andere Baumarten zu pflanzen.                                                                                        |                        |
| <b>Anpflanzgebote für Bäume</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |
| Straßenverkehrsfläche                                                                                                   | Durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche auf die Seite östlich der Dorfstraße verschiebt sich der Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes von der rechten auf die linke Seite der Straßenverkehrsfläche                                                                                                                                         |                        |

| <b>Wasserflächen</b>            |                                                                                 |                      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Dorfteich westlich vom Gutshaus | Vergrößerung der Wasserfläche von 2.475 m <sup>2</sup> auf 3.048 m <sup>2</sup> | + 573 m <sup>2</sup> |

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

Durch den Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 werden Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich unterlassen.

Die Reduzierung der überbaubaren Fläche im neuen SO 2 (bisher SO 3) führt zu einer Verringerung der Bodenversiegelung. Durch die Verschiebung des Baufeldes bis an das Ufer des Kleingewässers kommt es zu einer Beeinträchtigung des Gewässerufers. Positiv wirken sich die Vergrößerung der Wasserfläche und die geringfügige Ausdehnung des Pufferstreifens zur westlich angrenzenden Ackerfläche aus.

Durch die Verringerung der Breite des Weges am südwestlichen Rand der Parkanlage vergrößert sich die Fläche für den Park.

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

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

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

Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend einer Gestaltungskonzeption wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage möglich gemacht.

Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im Vergleich zu den Regelungen des bestehenden B-Plans geringere Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Maßnahmen zur Kompensation, die über diejenigen des B-Plans Nr. 4 hinausgehen, sind nicht erforderlich.