Beschlussvorlage Gemeinde Bobitz Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV09/2012-504 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 10.04.2012 Einreicher: Bürgermeister

1. Änderung B- Plan Nr. 4 "Gutshaus Saunstorf – Ein Ort der Stille": Beschluss des Entwurfes und der Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	25.04.2012	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz
Ö	07.05.2012	Gemeindevertretung Bobitz

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt, den Entwurf für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 und die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchzuführen.

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 vom 04.11. – 05.12.2011 im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen. Außerdem wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 10.10.2011 zur Äußerung zum Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Von den 26 angeschriebenen Institutionen haben sich 21 schriftlich geäußert. Private Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

Auf Grundlage der berücksichtigten Hinweise und Bedenken (siehe Tabelle in der Anlage 1) wurden der Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 überarbeitet und der Entwurf erstellt.

Als nächsten Verfahrensschritt gilt es, den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 und dessen öffentliche Auslegung zu beschließen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden erneut be-teiligt. Für die Öffentlichkeit wird der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 erneut öffent-lich ausgelegt.

Die in der Anlage 1 enthaltene Tabelle stellt die für die Planung relevanten Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen dar und macht Vorschläge für die Überarbeitung des Vorentwurfs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4.

Die Anlagen 2 und 3 enthalten den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 und die Begründung mit dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Anlage/n:
Anlage 1
Tabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Vorschläge für die Überarbeitung des Vorentwurfs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4

Anlage 2
Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 (Planzeichnung)

Anlage 3
Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung

Änderungen Entwurf gegenüber dem Vorentwurf

Abstimmungsergebnis:	
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	

ANLAGE 1

zur Beschlussvorlage für die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Bobitz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gut Saunstorf – Ein Ort der Stille" der Gemeinde Bobitz

Übersicht über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der angrenzenden Gemeinden eingegangenen Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung für die Erstellung des Entwurfs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 (ausgelegte/verschickte Unterlagen: Vorentwurf, Stand: 16.09.2011)

Stand: 10.04.2012

Nr.	Verfasser, Datum und Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung/ Nichtberücksichtigung für den Entwurf des B-Plans
	Bundes- und Landesbehörden	
1	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** (20.10.2011) landesplanerische Hinweise: „[...] Insofern entspricht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3.1.1 (3) und (5) RREP formuliert sind.	keine Auswirkungen auf den B-Plan
2	**Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V, Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit** keine Stellungnahme	keine Auswirkungen auf den B-Plan
3	**Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformatik, Vermessungs- und Katasterwesen** (13.10.2011) „ ...in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern." Verweis auf die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte	keine Auswirkungen auf den B-Plan
4	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (Archäologie und Denkmalpflege)** (03.11. und 16.11.2011)	

	Vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LKD) liegen zwei Stellungnahmen vor, da das LKD vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits schriftlich um Hinweise und Anregungen gebeten wurde. Die Stellungnahmen sind identisch.	
	„ ...im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.“	
	„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind.	Der Hinweis zu den Bodendenkmalen wird in die Begründung aufgenommen.
	Anregungen/ Hinweise:	
	- Prinzipiell werden die geplanten Änderungen der Reduzierung der Bebauungen im Park und Aufwertung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Parkanlage sehr begrüßt.	keine Auswirkungen auf den B-Plan
	- In die Festsetzungen des B-Plans ist für die denkmalgeschützte Guts- und Parkanlage zusätzlich das Erhaltungs- und Sanierungsgebot gem. DSchG M-V aufzunehmen. (unter III. Punkt 3.1)	Beim Erhaltungs- und Sanierungsgebot gem. Denkmalschutzgesetz M-V handelt es sich um eine rechtliche Vorschrift, die unabhängig vom B-Plan Gültigkeit besitzt. Es ist deshalb nicht erforderlich, sie als textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen. Die Aufnahme aller innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans gültigen rechtlichen Vorschriften würde den B-Plan überfrachten und nicht mehr handhabbar machen. Der Hinweis wird aber in die Begründung aufgenommen.
	- Für die Parkanlage ist das seit langem geforderte denkmalpflegerische „Parkkonzept zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung/ Sanierung der Parkanlage“ zur Bestätigung als Denkmalpflegerische Zielstellung beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vorzulegen. Auf dieser Grundlage sind Gestaltungs- und Nutzungswünsche zu prüfen und denkmalverträgliche Lösungen zu entwickeln und in einem Gestaltungsplan darzustellen.“	Das „Parkkonzept zur Erhaltung, Pflege und Instandsetzung/ Sanierung der Parkanlage“ befindet sich in der Endphase der Bearbeitung. Es wird in Kürze fertiggestellt und zur Bestätigung als Denkmalpflegerische Zielstellung dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vorgelegt.
	Bedenken:	
	- Bedenken bestehen gegen die geplante Veränderung der überlieferten Grundrissfigur der westlichen Teichanlage. Die überlieferte historische Struktur und Grundrissfigur ist zu erhalten.“	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planung wird geändert und das Kleingewässer in seiner gegenwärtigen Struktur und Grundrissfigur belassen.
5	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V** (03.11.2011)	
	„Gemäß § 3 Nr. 5 Naturschutzausführungsgesetz M-V ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften. Zu diesem Belang ergeht für das o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme:	Vom Büro SALIX wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 erstellt (Stand: 04.04.2012). Die Gutachter kommen darin zu folgendem Ergebnis: Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung (Beachtung eines Zeitfensters für Baum- und Strauchfällungen, Schutz der Röhrichte bei Fällungen in der Uferzone) und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Bereitstellung von Nistkästen für Singvögel und Fledermäuse, Anlage von Hecken und/oder Strauchflächen) sind durch das geplante Vorhaben keine Ver-
	Ihre im LUNG eingereichten Unterlagen enthalten keine bzw. unzureichende Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Umset-	

	zung Ihrer Planung. Damit können durch Vorhaben aufgrund Ihrer Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung Ihrer Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Dies können Sie als Träger einer Planung vermeiden, in dem Sie die Auswirkungen auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch auf der Ebene des Bebauungsplanes darlegen. Gemäß § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V ist das LUNG die für den Artenschutz zuständige Behörde. Das LUNG prüft aus Kapazitätsgründen nur solche Unterlagen, die eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen enthalten, z. B. als „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)“ oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung.“	botstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben. Die Einholung einer Ausnahmezulassung nach § 44 Abs. 7 BNatSchG ist unter dieser Voraussetzung nicht erforderlich. Die wesentlichen Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in die Begründung bzw. in den Umweltbericht übernommen.
6	**Landesforst M-V, Forstamt Schönberg** (06.09.2011 und 14.02.2012) Vom Forstamt Schönberg liegen zwei Stellungnahmen vor, da das Forstamt vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits schriftlich um Hinweise und Anregungen gebeten wurde. Stellungnahme vom 06.09.2012: „Aus Sicht der Forstbehörde könnte der vorliegenden Fassung des B-Planes nicht zugestimmt werden. Begründung: Bei Planungen, die Waldflächen betreffen, sind diese mit Wald unterlegt darzustellen. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich um einen ehemaligen Park handelt, da dieser inzwischen durch jahrelange unterlassene entsprechende Pflege zu Wald geworden ist und immer der Zustand zum Zeitpunkt der Planung beurteilt wird. Rings um den Wald sind Baufenster geplant, die den laut Landeswaldgesetz § 20 geforderten Waldabstand von 30 m deutlich unterschreiten. Eine Waldabstandslinie fehlt. Die Unterschreitung des Waldabstandes ist laut Waldabstandsverordnung vom April 2005 nicht zulässig, da es sich um Bebauung handelt, die zum Aufenthalt von Menschen gedacht ist. Ausnahmetatbestände sind nicht erkennbar.“ Stellungnahme vom 14.02.2012: „Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B-Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach § 15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach § 25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§ 10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald	Der Hinweis des Forstamtes Schönberg wird berücksichtigt. Die Parkanlage wird im Entwurf der Planzeichnung als Wald dargestellt. Der Wald soll erhalten bleiben und auch nach Durchführung von Gehölzpflegearbeiten einen ausreichenden Bestockungsgrad aufweisen. Sofern eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich ist, wird diese beantragt. Zur Einhaltung des notwendigen Abstandes baulicher Anlagen zum Wald wird die Tiefe der Baufelder im Sondergebiet SO 3 um 5,0 m reduziert. Zum Baufeld des Sondergebietes SO 2 kann der Abstand eingehalten werden. Die in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, bei denen der Abstand von 30 m zum Wald nicht eingehalten werden kann, sind nicht oder nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen. Beim Forstamt wird deshalb beantragt, den Waldabstand ausnahmsweise unterschreiten zu dürfen.

	unterlegt dargestellt werden. Der […] 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 wird von Seiten des Forstamtes nicht zugestimmt. Begründung: Mit Schreiben vom 18.01.2012, hier eingegangen am 23.01.2012, wurden wir zur Stellungnahme zu oben genannten B-Plan aufgefordert. Große Teile des Geltungsbereiches des B-Planes sind Wald laut Landeswaldgesetz, die Darstellung ist jedoch als Park gefolgt. Soll ein ehemaliger (auch denkmalgeschützter) Park wiederhergestellt werden, muss dazu ein Antrag auf Waldumwandlung bei der Forstbehörde gestellt werden und es bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung (§ 15 Landeswaldgesetz). Die Umwandlung von Wald ist ersatzpflichtig (§ 15 Abs. 5 LWaldG). Auf den Ausgleich nachteiliger Folgen der Waldumwandlung kann verzichtet werden, soweit das öffentliche Betretungsrecht nicht eingeschränkt wird und es sich ausschließlich um die historische Gestaltung eines denkmalgeschützten Parks handelt (§ 15 Abs. 7 LWaldG). Da östlich und südlich angrenzend an den Wald Baufenster geplant sind, ist hier der § 20 Landeswaldgesetz zu beachten, der besagt, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten ist. Eine Waldabstandslinie ist nicht eingezeichnet, aus dem Maßstab lässt sich jedoch entnehmen, dass die erforderlichen 30 m nicht eingehalten werden. Ich bitte um Korrektur bzw. Ergänzung der Planungsunterlagen. Bis dahin kann unsere Zustimmung zum B-Plan nicht erteilt werden.“	
7	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** (08.11.2011) keine Bedenken und Anregungen; folgende Hinweise: Boden: „Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die ent-	Dem Landkreis NWM liegen gemäß der Stellungnahme vom 10.11.2011 keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. „Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen. Die Altablagerungsfläche, die sich am ehemaligen Gutspark befand, wurde bereits komplett beräumt.“ Die vorgenannten Angaben des Landkreises zu den Altlasten werden in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise des StALU Westmecklenburg zu Bodenveränderungen werden in die Begrün-

	sprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.	dung aufgenommen.
8	**Straßenbauamt Schwerin** (26.10.2011) keine Bedenken oder Hinweise	keine Auswirkungen auf den B-Plan
	Kreisbehörde	
9	**Landkreis Nordwestmecklenburg** (10.11.2011) **Untere Wasserbehörde** „1. Wasserversorgung: Der Bereich des B-Plangebietes berührt keine Trinkwasserschutzzonen.“ keine Einwände 2. Abwasserentsorgung: keine Einwände 3. Niederschlagswasser: Die Niederschlagswasserbeseitigung entwickelt sich von einer reinen Entsorgungsaufgabe zu einer Bewirtschaftungsaufgabe. Sie bedarf einer umfangreichen Abstimmung zwischen der Gemeinde, den beauftragten Dritten, gegebenenfalls dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ und angrenzenden Grundstückseigentümern. Insbesondere eine der Topographie gerechte oberflächennahe Wasserführung und Anordnung von Versickerungsanlagen und Anschlussmöglichkeiten an bestehende Systeme bzw. Gewässer sollte in einem Generalentwässerungsplan dargestellt werden.“ Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 WHG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, der Gemeinde Bobitz (§ 40 Abs. 1 LWaG).	keine Auswirkungen auf den B-Plan keine Auswirkungen auf den B-Plan In der Begründung zum B-Plan Nr. 4 sind ausführliche Angaben zur Entsorgung von Oberflächenwasser enthalten. Diese Angaben werden in die Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 aufgenommen. Änderungen, die sich diesbezüglich durch die 1. Änderung des B-Plans ergeben, werden ebenfalls in der Begründung dargestellt.

	4. Gewässerschutz: Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Dränleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu. Diese Stellungnahme berechtigt nicht - zur Ausübung einer Gewässerbenutzung nach § 9 WHG, - zum Bau bzw. zur Veränderung oder zum Anschluss an vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen, - zur Errichtung von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG und § 20 LWaG.	Die Hinweise zum Gewässerschutz werden in die Begründung aufgenommen.
	Untere Abfallbehörde Im Geltungsbereich der ausgewiesenen Planungsfläche liegen dem Fachdienst Umwelt des Landkreises keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen. Hinweis: Die Altablagerungsfläche, die sich am ehemaligen Gutspark befand, wurde bereits komplett beräumt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.	Die Hinweise der Unteren Abfallbehörde werden in die Begründung aufgenommen.
	Untere Immissionsschutzbehörde Durch die Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße wird am südlichen Ortsrand von Saunstorf laut Begründung zwar eine kompaktere Form des Siedlungsbereiches erreicht, aber auch der Abstand zur nächsten Wohnbebauung reduziert. Diesbezüglich bitte ich um Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 mit Hilfe	Die Angaben in der Begründung werden in diesem Punkt wie folgt ergänzt: Die Situation stellt sich wie folgt dar: Im Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wurde die Parkfläche in der Planzeichnung versehentlich als öffentliche Parkfläche dargestellt. Es handelt sich allerdings um eine private Parkfläche, die der Eigentümer des Gutshauses in Abstimmung mit der Gemeinde Bobitz für seine Gäste bereits eingerichtet hat. Die Park-

	der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes.“	fläche ist rund 1.850 m² groß, weist eine wassergebundene Oberfläche auf und bietet Platz für ca. 50 PKW. Die Parkfläche wurde für die Gäste des Gutshauses eingerichtet und dient dazu, die in Zusammenhang mit dem Gutshaus stehenden Fahrzeugbewegungen in der Ortslage soweit wie möglich zu reduzieren. Bei der An- und Abreise fahren die Gäste zum Gutshaus vor, laden ihr Gepäck aus bzw. ein und stellen die PKW dann auf der Parkfläche vor dem Ort ab. Die Parkfläche ist mit einem 1,5 – 2,0 m hohen Erdwall umgeben, der im Herbst 2011 mit Laubsträuchern bepflanzt wurde. Wohngebäude (EFH) befinden sich nur in nördlicher Richtung von der Parkfläche in einem Abstand von ca. 30 m bzw. 40 m. Zwischen der Parkfläche und diesen Einfamilienhäusern sind auf den privaten Gartengrundstücken zahlreiche Sträucher und Bäume vorhanden. Ein großer Anteil der Gäste wird von Gruppen eingenommen, die in der Regel ca. drei bis zehn Tage im Gutshaus übernachten. Auch für die Einzelreisenden ist diese Aufenthaltsdauer anzusetzen. Wegen der Nutzung verschiedener Programmangebote im Gutshaus werden die PKW von den Mitgliedern der Gruppen in der Regel während des Aufenthaltes nur wenig für sonstige Aktivitäten genutzt bzw. bewegt. Fahrzeugbewegungen auf der Parkfläche finden in der Regel nur zwischen ca. 09.00 Uhr und ca. 20.00 Uhr statt. Nach den Vorschriften der zugrunde zu legenden TA Lärm ergibt sich für die nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete als Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tagsüber 55 dB(A). Aufgrund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gemäß Pkt. 6.5 der TA Lärm an Werktagen die Zeiträume von 6.00 bis 7.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr) ein Zuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen. Zur Beurteilung der Lärmsituation wird aufgrund der gegebenen Vergleichbarkeit auf eine Beispielrechnung in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage, August 2007) zurückgegriffen. Darin wird im Anhang 2 die Schallimmission an einem in einem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Wohnhaus berechnet, die von einem Firmenparkplatzmit 53 Stellplätzen herrührt. Die Entfernung zwischen Parkplatz und Wohnhaus beträgt in diesem Beispiel allerdings nur ca. 10 m. Bei der Bewegungshäufigkeit werden in diesem Beispiel der Parkplatzlärmstudie eine morgendliche Anfahrt und eine abendliche Abfahrt zugrunde gelegt. In Saunstorf fallen die Bewegungshäufigkeiten wie dargestellt geringer aus, so dass in dieser Hinsicht eine geringere Belastung vorliegt. In der Beispielrechnung ergeben sich außerdem höhere Belastungen, da z. B. anders als In Saunstorf (Erdwall, Gehölze) keine abschirmenden Effekte vorliegen. Höher ist im Beispiel der Parkplatzlärmstudie auch die Bodenreflexion in Höhe von 3 dB(A)(Natursteinpflaster) im Gegensatz zu 2,5 dB(A)(wassergebundene Decke) in Saunstorf. In der Beispielrechnung erhält man am Immissionsort für das Erdgeschoss einen Beurteilungspegel von 48,3 dB(A) und für das Obergeschoss von 48,1 dB(A), so dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Da wie geschildert in Saunstorf Bedingungen vorliegen, die die Belastung bzw. den Beurteilungspegel weiter verringern, kann mit Gewissheit davon ausgegangen werden, dass auch an den genannten Wohngebäuden in Saunstorf die Beurteilungspegel der TA Lärm eingehalten werden.
	Untere Naturschutzbehörde <u>1. Allgemeines</u>	

	„Laut Begründung auf S. 6 werden Festsetzungen des Ursprungsplans, die bestehen bleiben, nicht in den Teil B aufgenommen. Weil der gesamte Plangeltungsbereich von Änderungen betroffen ist, sollte wegen der besseren Übersichtlichkeit eine Planfassung erstellt werden, die alle geltenden Festsetzungen enthält.“	Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wird um die Bereiche verkleinert, in denen sich keine Änderungen ergeben. Der bisherige Umfang der textlichen Festsetzungen wird deshalb beibehalten.
	2. Biotopschutz	
	„Die Änderung des B-Plane hat unmittelbare Auswirkungen auf das an das SO 2 angrenzende Kleingewässer, das unter der Biotop-Nr. 16934 in das Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg (LUNG 2000) eingetragen worden ist und als geschützter Biotop den Vorschriften des § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) unterliegt. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, sind unzulässig.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Kleingewässer wird in seiner gegenwärtigen Struktur und Grundrissfigur belassen.
	Es ist geplant, die Fläche des Gewässers zu vergrößern, bisher zum Erhalt festgesetzte Ufergehölze zu beseitigen und unmittelbar im Uferbereich des vorhandenen Kleingewässers ein Baufeld auszuweisen. Diese Planungsabsichten können mit erheblichen und deshalb unzulässigen Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotops verbunden sein.	Da die Planung geändert und auf Veränderungen am Kleingewässer verzichtet wird, ergeben sich durch den Hinweis keine Auswirkungen für die 1. Änderung des B-Plans.
	Ausnahmen von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG können nur erteilt werden, wenn der Eingriff ausgleichbar ist oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend dazulegen.	Da die Planung geändert und auf Veränderungen am Kleingewässer verzichtet wird, ergeben sich durch den Hinweis keine Auswirkungen für die 1. Änderung des B-Plans.
	Im weiteren Planverfahren sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf den geschützten Biotop zu ermitteln und zu bewerten. Wenn diese Auswirkungen zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Kleingewässers führen können, ist darzulegen, wie der Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. dass die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Es ist auch zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermeidbar sind. So könnte die geplante Baufläche im nördlichen, neu anzulegenden Uferbereich des Gewässers ausgewiesen werden. Dadurch können Eingriffe in den Uferbereich des geschützten Kleingewässers vermieden und der Grad der Beeinträchtigung unter Umständen auf ein unerhebliches Ausmaß reduziert werden.	Da die Planung geändert und auf Veränderungen am Kleingewässer verzichtet wird, ergeben sich durch den Hinweis keine Auswirkungen für die 1. Änderung des B-Plans.
	3. Artenschutz	
	Bei der Aufstellung des Planes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Durch den Plangeber ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen wer-	Vom Büro SALIX wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 erstellt (Stand: 04.04.2012). Die Gutachter kommen darin zu folgendem Ergebnis: Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung (Beachtung eines Zeitfensters für Baum- und Strauchfällungen, Schutz der Röhrichte bei Fällungen in der Uferzone) und der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen

	den. Von Festsetzungen, denen ein dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, ist Abstand zu nehmen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG), Abt. Naturschutz, Postfach 13 38, 18263 Güstrow ist die für die Belange des Artenschutzes zuständige Naturschutzbehörde.	ökologischen Funktionalität (Bereitstellung von Nistkästen für Singvögel und Fledermäuse, Anlage von Hecken und/oder Strauchflächen) sind durch das geplante Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben. Die Einholung einer Ausnahmezulassung nach § 44 Abs. 7 BNatSchG ist unter dieser Voraussetzung nicht erforderlich. Die wesentlichen Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden in die Begründung bzw. in den Umweltbericht übernommen.
	4. Eingriffsregelung Die generelle Aussage in den Unterlagen, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, trifft nicht zu bzw. ist nicht nachvollziehbar belegt. Diese Aussage wird lediglich aus einer Gegenüberstellung der versiegelbaren Flächen der Planung alt und der Planung neu abgeleitet. Zum Nachweis wäre jedoch ein Vergleich der sich aus der Bewertung der betroffenen Biotoptypen ergebenden Kompensationsflächenäquivalente erforderlich.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit einem Vergleich der sich aus der Bewertung der betroffenen Biotoptypen ergebenden Kompensationsflächenäquivalente ergänzt.
	Darüber hinaus sind, wie unter 2. dargelegt, für Beeinträchtigungen des geschützten Biotops (Kleingewässer am SO 2), falls die Ausnahme dafür zugelassen wird, Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen und festzusetzen.	Da die Planung geändert und auf Veränderungen am Kleingewässer verzichtet wird, ergeben sich durch den Hinweis keine Auswirkungen für die 1. Änderung des B-Plans.
	5. Gesetzlich geschützte Bäume Die Erhaltungsfestsetzung für zahlreiche Einzelbäume soll entfallen. Verwiesen wird in dem Zusammenhang auf ein in Bearbeitung befindliches Gestaltungskonzept für die gesamte Parkanlage. Hinsichtlich des gesetzlichen Baumschutzes gemäß § 18 NatSchAG M-V stelle ich dazu folgendes fest:	
	5.1 Der gesetzliche Baumschutz gilt gemäß § 18 Abs 1 Nr. 6 NatSchAG nicht für „Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde“. Für die beabsichtigte Planänderung bedeutet das, dass vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Konzept das Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde hergestellt werden muss. Ansonsten wäre für alle gesetzlich geschützten Bäume, deren Erhaltungsfestsetzung entfallen soll, die Ausnahme bzw. Befreiung mit Nachweis der erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Parallel zum B-Plan-Verfahren wird das Parkkonzept mit der Denkmalschutz- und der Naturschutzbehörde abgestimmt. Es wird das Einvernehmen eingeholt, so dass für die gesetzlich geschützten Bäume des Parkes keine oder nur in Ausnahmefällen die Ausnahme bzw. Befreiung gemäß Baumschutzkompensationserlass beantragt werden muss.
	5.2 Fraglich ist, ob bei den Bäumen im geplanten SO 3, insbesondere nach Umsetzung der geplanten Bebauung, noch von Bäumen in einem denkmalgeschützten Park gesprochen werden kann, deren gesetzlicher Schutzstatus mit einem o. g. Konzept aufgehoben werden kann. Diese Frage wäre abschließend mit der Abstimmung zu dem o. g. Parkkonzept zu klären. Der geplante Wegfall der Erhaltungsfestsetzungen wird für diesen Bereich u. a. damit	Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, dass die Erhaltungsfestsetzungen für die Bäume im künftigen Sondergebiet SO 3 in Übereinstimmung mit den bisherigen Darstellungen im B-Plan Nr. 4 übernommen werden. Soweit auch andere Bäume an der Dorfstraße weiterhin zum Plangeltungsbereich der 1. Änderung gehören, werden auch diese Festsetzungen übernommen. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, um z. B. Zufahrten zu Gebäuden herzustellen, werden Ausnahmen vom Beseitigungsverbot beantragt.

	begründet, dass bei einer Erhaltungsfestsetzung abgängige Bäume zwingend artgleich am gleichen Standort zu ersetzen wären. Festsetzungen zum Ersatz bei natürlichem Abgang könnten m. A. n. auch anders formuliert werden. Wenn dieser Bereich nicht mehr Bestandteil des Parks ist bzw. nach Bebauung nicht mehr sein wird, ist für die Aufhebung der Erhaltungsfestsetzung für gesetzlich geschützte Bäume die Ausnahme vom Beseitigungsverbot bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.	
	Kommunalaufsicht keine Bedenken oder Vorbehalte	
	Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden. Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/ Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z. B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.	Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Die Kosten für Baumaßnahmen im Bereich des Gutshauses und des Parkes werden von der Gutshaus Saunstorf GmbH und für andere private Grundstücke, z. B. für Kompensationsmaßnahmen, durch die jeweiligen Privateigentümer getragen. Die Gemeinde ist bestrebt, ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig auszuschöpfen, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten für die Gemeinde weitestgehend zu refinanzieren. Zu diesem Zweck werden z. B., sofern erforderlich, Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben und ggf. Folgekostenverträge abgeschlossen.
	FD Bau und Liegenschaften **SG Straßenbau**: keine Einwände	
	Untere Straßenaufsichtsbehörde	
	Für die zu planenden Erschließungsstraßen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände und Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten entsprechend RASt 06 einzuhalten.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
	Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder u. dgl. sind so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzliche Gefahr geschaffen wird.	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
	Da der Erschließungsweg für das Wohngebiet WA 4 nicht mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden soll, sind Aufstellflächen für Müllbehälter an der übergeordneten Straße erforderlich. Die Reduzierung der Breite des Erschließungsweges auf 3,50 m lässt den Begegnungsfall PKW-PKW nicht mehr zu und ist deshalb zu vermeiden. Hierfür ist nach RASt 06 eine Breite von 4,75 m erforderlich. Zuzüglich ist ein Bankett von 0,50 m Breite zur Gewährleistung des Lichtraumprofiles erforderlich. Zur sicheren Fußgängerführung ist ein Gehweg erforderlich.	Aufstellflächen für Müllbehälter sind an der Dorfstraße bereits vorhanden. Der Hinweis zur Breite des Erschließungsweges wird berücksichtigt. Auf die geplante Reduzierung der Wegebreite wird verzichtet. Die diesbezüglichen Ausweisungen des rechtsgültigen B-Plans Nr. 4 werden nicht geändert und in die 1. Änderung übernommen.
	Der Erschließungsweg sollte als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt und der Erschließungsweg als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
	Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-	Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und in der weiteren Planung berücksich-

	MV zur Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorzulegen. Für den geplanten Parkplatz mit separater Zufahrt ist keine Fachgenehmigung nach § 10 StrWG-MV, sondern eine Baugenehmigung erforderlich. **FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr** **Untere Straßenverkehrsbehörde** keine Hinweise oder Bedenken **Gesundheitsamt (GGA) der HST Wismar und des LK NWM** keine Hinweise oder Bedenken **AWB des LK NWM** Die Abfallentsorgung am Allgemeinen Wohngebiet WA 4 findet an der Alten Dorfstraße statt. Veränderungen dazu sind nicht geplant. Gleiches gilt für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sowie das Sondergebiet SO 3. Für die Abfallentsorgung im Sondergebiet SO 1 (Gutshaus) wurde ein Stellplatz an der Straße Am Gutspark eingerichtet. Für die Grundstücke Am Gutspark 2 und 10 (letzteres liegt gegenüber dem geplanten Sondergebiet SO 2) gibt es einen zugewiesenen Stellplatz am Rondell. Sofern die Abfallentsorgung direkt am SO 2 durchgeführt werden soll, muss der Weg dorthin befestigt und auf eine befahrbare Mindestbreite von 3,55 m ausgebaut werden. Die geplante Wendeanlage am SO 2 muss im Einmündungsbereich weiträumiger gestaltet werden (Schleppkurven für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge oder Bilder 58 bzw. 59 der RASt 06 beachten). Auch die Wendeanlage muss ausreichend befestigt werden (Tragfähigkeit mindestens 30 t). Das Lichtraumprofil des Weges darf nicht durch Bäume, Verkehrszeichen etc. eingeschränkt werden. **FD Bauordnung und Planung** **SG Bauordnung und Bauleitplanung** **Bauleitplanung** „[…] Planungsrechtlich bedarf die Änderung des Bebauungsplanes, in diesem Fall für die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken, dass der F-Plan geändert werden muss. Es kann in diesem Fall nicht davon ausgegangen werden, dass für diese Flächen das Entwicklungsgebot nach Maßgabe § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird, wenn landwirtschaftliche Flächen in öffentliche Verkehrsflächen, hier mit der Zweckbestimmung Parkflächen, umgewidmet werden sollen. Diese planungsrechtliche Betrachtungsweise ist auch unter dem Hintergrund, dass hier öffentliche Parkflächen an vorhandene Wohnbebauung herangeplant werden sollen und hier ein planungsrecht-	tigt. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. keine Auswirkungen auf den B-Plan keine Auswirkungen auf den B-Plan Die Abfallentsorgung soll nicht direkt am SO 2 durchgeführt werden. Ein Ausbau des Weges ist also nicht erforderlich. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern. Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wird somit am Ende des Verfahrens die Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt.

	licher Interessenkonflikt entstehen kann, zu bewerten. Gemäß § 8 (3) BauGB kann mit der Änderung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden. Nach Satz 2 jedoch kann der Bebauungsplan, hier seine Änderung, vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann von einem Parallelverfahren ausgegangen werden, wenn das Flächennutzungsplanverfahren (Änderung des F-Planes) einen Bearbeitungsstand vergleichbar § 33 Abs. 1 BauGB aufweist. Dies wird in der Regel erst der Fall sein, wenn die Gebietskörperschaft solche Planelemente wie die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Behördenbeteiligung abgeschlossen und die Abwägung § 1 (7) BauGB vollzogen hat. Bis zu diesem Planstand bedarf der Bebauungsplan, um Rechtskraft zu erlangen, der Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Von daher ist die Gemeindevertretung gehalten, die Änderung des Flächennutzungsplanes zügig voranzutreiben, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.	
	II. Präambel/Rechtsgrundlagen/Verfahrensvermerke 1. Verfahrensvermerke Allgemeines Mit Bezug auf die Novellierung des BauGB 2004 sind die Verfahrensvermerke anzupassen. So z. B. wird mit Verweis auf die Verfahrensvermerke Nr. 6 und 9 im öffentlichen Beteiligungsverfahren nicht mehr von Bedenken und Anregungen ausgegangen, sondern allgemein von Stellungnahmen bzw. Äußerungen.	Der Hinweis wird berücksichtigt und der Verfahrensvermerk entsprechend überarbeitet.
	Zu Verfahrensvermerk 4. Beteiligung zum Vorentwurf Nach Maßgabe § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach Maßgabe § 2 Abs. 4 aufzufordern. Eine planungsrechtliche Stellungnahme im Sinne des § 4 (2) BauGB wird in dieser Form und Inhalt nicht abverlangt. Insofern ist auf Äußerungen abzustellen.	Der Hinweis wird berücksichtigt und der Verfahrensvermerk entsprechend überarbeitet.
	Zu Verfahrensvermerk 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes Der Verfahrensvermerk ist nach Maßgabe § 3 Abs. 2 BauGB zu fassen. Mit ihm wird bestimmt, dass neben der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind, mindestens eine Woche vor Auslegung mit der ortsüblichen Bekanntmachung darauf hinzuweisen ist, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit	Der Hinweis wird berücksichtigt und der Verfahrensvermerk entsprechend überarbeitet.

	mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.	
	III. Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Planzeichnung Entfallender Baumbestand Mit dem Vorentwurf sind die aus der Ursprungsfassung bestehenden bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht als abgängig dargestellt bzw. festgesetzt.	Der gesetzliche Baumschutz gilt gemäß § 18 Abs 1 Nr. 6 NatSchAG nicht für „Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde“. Für die beabsichtigte Planänderung ist vorgesehen, dass vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Konzept das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde hergestellt wird.
	Umgrenzung von Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen Es ist planungsrechtlich zu prüfen, ob auch die Flächen (SO 3, SO 2 und die Stellplatzflächen von SO 1) in die Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz nach § 9 Abs. 6 BauGB unterliegen, in das Gesamtensemble einbezogen bzw. festgesetzt werden. Mit ihrer Einbeziehung unterliegen diese Flächen nicht nur mit Bezug auf ihre Nutzung den denkmalrechtlichen Vorschriften.	Die Darstellung in der Planzeichnung wird dahingehend geändert, dass die dem Denkmalschutz unterliegenden Flächen und Objekte in der Planzeichenerklärung des Planes in die Rubrik „nachrichtliche Übernahmen“ verschoben werden.
	In der Begründung ist auf eine Gestaltungskonzeption für die Parkanlage und aus ihren resultierenden Maßnahmen verwiesen. Mit der Ursprungssatzung sind zahlreiche zum Erhalt festgesetzt Bäume dargestellt. Mit der 1. Änderung entfällt die Darstellung dieser Bäume, nicht nur im Bereich des festgesetzten Parks. Ich verweise in diesem Zusammenhang auf § 18 Abs. 1 Nr. 6 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern.	Die Planzeichnung wird in dieser Hinsicht für die naturschutzrechtlich geschützten Bäume außerhalb des Parkes überprüft. Für die Bäume, deren Erhaltungsfestsetzung entfallen soll, wird die Ausnahme bzw. Befreiung mit Nachweis der erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Gegebenenfalls werden bestimmte Bäume, für die im Vorentwurf keine Erhaltungsfestsetzung vorgesehen war, doch zur Erhaltung festgesetzt und die textlichen Festsetzungen ergänzt bezüglich der Verwendung der Gehölzart bei natürlichem Abgang des Baumes.
	Einzeldenkmal Die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksgrenzen für das Einzeldenkmal (Gutshaus) ist städtebaulich zu begründen. Das Einzeldenkmal ist in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg Nr. 1235 (Gutshaus mit Park) gelistet.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Festsetzung überbaubarer Grundstücksgrenzen nach § 23 BauNVO Dem Bebauungsplanentwurf konnte nicht entnommen werden, aus welchen städtebaulichen Gründen der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen für neu zu errichtenden Nutzungen im SO 3 mit 4 m und im WA 2 mit 7 m festgesetzt wurde.	In der Stellungnahme des Landkreises wurden in diesem Punkt wahrscheinlich die Gebiete WA 2 und WA 3 vertauscht. Im WA 2 sind keine Baugrenzen in einem Abstand von 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Allerdings ist dies im WA 3 der Fall. Die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt. Auf der östlichen Seite der Dorfstraße sind im WA 3 unterschiedliche Abstände der vorhandenen Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden (vgl. Flurstücke 15, 16 und 17/2). Mit einem Abstand von 4 m auf der westlichen Seite ergibt sich ein Wert etwa in der Mitte zwischen den Werten der Gebäude der Flurstücke 15

		und 16 (2,5 m) und dem Wert des Gebäudes des Flurstückes 17/2 (7 m). Ein Abstand von 7 m auf der westlichen Seite hätte bedeutet, dass die Gebäude des SO 3 noch weiter in den Park hineinragen und den Park stärker beeinträchtigen. Bei einem Abstand von lediglich 2,5 m würden sich stärkere Konflikte mit dem Bestand an Straßenbäumen an der Dorfstraße ergeben. Beides sollte verhindert werden.
	Gesicherte Verkehrserschließung Mit der B-Planänderung sind die Straßenverkehrsfläche zum WA 4 und zum SO 3 westlich im Plangebiet von ca. 8 m auf 3,5 m reduziert worden. Es ist nochmals zu prüfen, ob durch die Reduzierung der Verkehrsflächen besonders im WA 4 die Verkehrserschließung planungsrechtlich noch gesichert ist (Sicherung Gegenverkehr, Versorgungs- und Entsorgungsaufgaben, z. B. Müllentsorgung, Feuerwehr, Krankentransport, Sonstige Transportleistungen zur Versorgung der Gebiete).	Der Hinweis zur Breite des Erschließungsweges wird berücksichtigt. Auf die geplante Reduzierung der Wegebreite wird verzichtet. Die diesbezüglichen Ausweisungen des rechtsgültigen B-Plans Nr. 4 werden nicht geändert und in die 1. Änderung übernommen.
	Festsetzung von Flächen zur Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts über Wasserflächen Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im westlichen Plangebiet an das SO 2 angrenzend ein Gewässer zur Erweiterung festgesetzt. Ungeachtet wasserrechtlicher Bestimmungen stellt sich die Frage, wie planungsrechtlich die Wasserflächen zu nutzen sind, die nicht durch Flächen als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes festgesetzt sind und wie verhindert werden kann, dass eine Beeinträchtigung der geschützten Wasserflächen naturschutzrechtlich unterbunden wird.	Die Planung wird geändert und auf die Veränderung des Kleingewässers verzichtet. Damit ergeben sich durch diesen Hinweis keine Auswirkungen für den B-Plan.
	Errichtung von Vorhaben an Gewässern Entsprechend Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von 1 ha und mehr bauliche Anlagen von bis zu 50 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ob und inwieweit ein solcher Abstand zu den dargestellten Bauflächen eingehalten wird, kann dem Bebauungsplan nicht entnommen werden. Es ist jedoch festgesetzt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen an die Wasserflächen heranreichen bzw. hineinreichen. Ausnahmen von der unzulässigen Nutzung können nach Maßgabe § 19 Abs. 3 LNatG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Die Ausnahmegenehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.	Die im B-Plan dargestellten Wasserflächen sind deutlich kleiner als 1 ha und fallen somit nicht unter die in der Stellungnahme genannte rechtliche Regelung. Das größte Gewässer am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches hat eine Größe von rund 0,3 ha.
	2. Planzeichenerklärung Die Nutzungsschablonen sind unter Darstellungen ohne Normcharakter zu erläutern.	Der Hinweis wird berücksichtigt und die Planzeichenerklärung entsprechend geändert.
	2. Teil B – Textliche Festsetzungen Zu 1.Art der baulichen Nutzung nach Maßgabe § 4 BauNVO und § 11 BauNVO	Wie bei einigen anderen Punkten der Stellungnahme des Landkreises auch, verwundert, dass bestimmte Aspekte des B-Planes Nr. 4, die in die 1. Änderung lediglich übernommen

	[…] 1.1 Zur Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten nach Maßgabe § 11 BauNVO Nach Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen wird das Sonstige Sondergebiet SO 1 als Gutshaus festgesetzt. Mit Bezug auf § 11 Abs. 2 Satz 2 Satz 1, nach welchem in Sondergebieten die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen ist, mache ich darauf aufmerksam, dass als Sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen sind, die sich von den Baugebieten nach §§ 2-9 wesentlich unterscheiden. Beide Festsetzungen sind Grundvoraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauGB. Das Fehlen der Zweckbestimmung führt zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes gem. § 214 Abs. 1 BauGB). Denn bei den Baugebietsvorschriften der §§ 2-10 übernehmen die jeweiligen ersten Absätze die Aufgabe, die Zweckbestimmung und die nachfolgenden Absätze die Aufgabe, die Zulässigkeit der Nutzung zu regeln … (siehe Kommentar BauNVO Erst-Zinkahn-Bielenberg § 11 Abs. 2 Satz 1 Rn. 26). Nach allgemeiner Rechtsauffassung erfüllt ein Sonstiges SO-Gebiet ohne eindeutige Zweckbestimmung nicht die notwendigen Voraussetzungen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler §§ 10,11 Abs. 2 Satz 1 Rn. 7). Bereits aus der Zweckbestimmung des SO-Gebietstyps muss die Entwicklungsrichtung des SO-Gebietes eindeutig entnommen werden können. Ob sich aus der allgemeinen Festsetzung eines Sonstigen SO 1 Gutshaus zweifelsfrei die Inhaltbestimmung (Zweckbestimmung) des zu entwickelnden Sonstigen Sondergebietes entnehmen lässt, muss bezweifelt werden. Das schon allein aus den festgesetzten Nutzungen, die zur Belebung der Infrastruktur, […] als Seminarzentrum aber auch zum Allgemeinen Wohnen und für den Beherbergungsbetrieb Verwendung finden bzw. diesem Zweck dienen soll. […] Mit der Zweckbestimmung des Sondergebietes ist eindeutig bzw. zweifelsfrei festzusetzen, welchem Entwicklungsziel die hier in Aussicht genommenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen sollen.	wurden, nicht den rechtlichen Vorgaben entsprechen sollen, obwohl sie doch aus dem genehmigten Bebauungsplan stammen. Gleichwohl wird die Anmerkung berücksichtigt und dem SO 1 eine eindeutige Zweckbestimmung zugeordnet. Die im rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 in der Begründung dargestellten Zweckbestimmungen Seminarzentrum, Beherbergung und allgemeines Wohnen werden in die Planzeichnung übernommen.
	Zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung in den SO-Gebieten Ausnahme von Höhenfestsetzung Mit Bezug auf § 16 Abs. 6 BauNVO weise ich darauf hin, dass im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vom festgesetzten Maß (Höhenfestsetzung) vorgesehen bzw. getroffen werden können. Diese Ausnahmen können dann nach § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 67 Abs. 2 LBauO M-V nach entsprechendem Antrag zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sind. Es ist also planungsrechtlich nicht zulässig, Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen zuzulassen, die in unbestimmter Weise (weder nach der Art noch nach dem Umfang) getroffen werden.	Die Anmerkung wird berücksichtigt. Die Passage der textlichen Festsetzungen zur Ausnahme von Höhenfestsetzungen wird ergänzt.

	Unzulässige Überschreitung von überbaubaren Grundstücksflächen Mit Punkt 4 der textlichen Festsetzungen wird die Überschreitung von den festgesetzten Baugrenzen für unzulässig erklärt. Der Festsetzungsgehalt sollte mit Verweis auf den Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler § 23 Abs. 2 Rn 13-15 nochmals überprüft werden. Mit der hier getroffenen Festsetzung sind auch sämtliche untergeordnete Bauteile oder Vorsprünge im geringfügigen Ausmaß an Vorhaben ausgeschlossen und unzulässig, für die es nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BauGB auch keiner Ausnahme bedarf (wie z. B. siehe Rn 13). Ansonsten müssen Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen (als überbaubare Grundstücksflächen) im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmt werden und es tritt als Ausnahmevoraussetzung § 31 Abs. 1 BauGB ein.	Der Hinweis wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung gestrichen.
	Nach § 9 Abs. 1 (a) BauGB erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1 (a) Abs. 3 BauGB Mit Bezug auf die gegebenen Hinweise zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für erfolgte Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu prüfen, inwieweit diese auf den Eingriffsflächen, an anderer Stelle im Geltungsbereich liegende Flächen bzw. außerhalb des Bebauungsplanes auszugleichen sind. Auf die erforderlichen Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle sowie innerhalb von Ausgleichsbebauungsplänen weise ich hin. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs nach Maßgabe § 1 a Abs. 3 Satz 3 mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes vereinbar sein müssen.	Die Hinweise werden bei der Überarbeitung der Begründung bzw. des Umweltberichtes berücksichtigt.
	Zur Regelung der Ver- und Entsorgung des Gebietes 1. Schmutzwasserableitung/ Ableitung des Regenwassers […] Den Unterlagen konnte nicht entnommen werden, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung über den Bebauungsplan die Frage der Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung mit TW und RW, der Energieversorgung usw. abschließend planungsrechtlich gesichert sind.	Der vorliegende rechtsgültige Bebauungsplan enthält umfangreiche Ausführungen zu den Regelungen der Ver- und Entsorgung des Gebietes. Diese Ausführungen haben nach wie vor Gültigkeit und werden in die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 4 übernommen. Änderungen, die sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben, werden in der Begründung dargestellt.
	<u>IV. Begründung</u> Auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen ist gleichermaßen in der Begründung abzustellen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
	Brandschutz Brandschutztechnische Stellungnahme 1. Löschwasserversorgung In der Begründung zum B-Plan (Entwurf) wurde zur Löschwasserversorgung des Plangebietes der Neuklostersee angegeben. Zur Nutzung des offenen Gewässers zur Löschwasserentnahme müssen neben der	Der Stellungnahme zum Brandschutz scheint ein falscher Plan zugrunde zu liegen. Vom Neuklostersee ist in der Begründung keine Rede. Außerdem handelt es sich um den Vorentwurf und nicht um den Entwurf.

	Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestelle mit Fahrzeugen der Feuerwehr, siehe Feuerwehrzufahrt – Punkt 2, auch die ständige und unmittelbare Verfügbarkeit des Löschwassers sichergestellt werden. Dies bedeutet, dass auch während anhaltender Frostperioden die Entnahme von Löschwasser zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen im Sinne des § 14 LBauO M-V unverzögert möglich sein muss. Um dies sicherzustellen, wird empfohlen, eine frostgeschützte Entnahmeeinrichtung mit einem genormten Feuerwehrsauganschluss an dieser Stelle zu installieren. Die Aufstellfläche an der Entnahmestelle muss für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß DIN 14090 ausreichend bemessen und befestigt sein. Die Entnahmestelle ist mit dauerhaftem Hinweisschild nach DIN 14034 und DIN 4844 zu kennzeichnen.	Die Hinweise zur ständigen und unmittelbaren Verfügbarkeit des Löschwassers und zur Aufstellfläche an der Löschwasserentnahmestelle werden in die Begründung eingearbeitet.
	2. Feuerwehrzufahrt Der in der Planzeichnung dargestellte Erschließungsweg mit Wendemöglichkeit und Anschluss an die August-Bebel-Straße muss den Mindestanforderungen für Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß DIN 14090 entsprechen. Insbesondere sind die Mindestfahrbahnbreite, die maximal zulässigen Steigungen bzw. Gefälle und die ausreichende Druckbelastungsfähigkeit der Fahrbahn (Achslast) zu beachten und einzuhalten.	Der Stellungnahme zum Brandschutz scheint ein falscher Plan zugrunde zu liegen. Eine August-Bebel-Straße ist in der Ortslage Saunstorf nicht vorhanden.
	Rad-, Reit- und Wanderwege keine Einwände oder Hinweise	keine Auswirkungen auf den B-Plan
	SG Förderung Ländlicher Raum/ Denkmalschutz keine Einwände	
	Es ist ein Baudenkmal betroffen, aber der Umgebungsschutz (§ 7 Abs. 1 Pkt. 2 DSchG MV) ist eingehalten und damit ist die geplante Änderung genehmigungsfähig.“	keine Auswirkungen auf den B-Plan
	Versorgungsbetriebe	
10	**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** keine Stellungnahme	keine Auswirkungen auf den B-Plan
11	**E.ON edis AG Regionalbereich M-V** (25.10.2011) keine Bedenken	
	„Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einwei-	Die Angaben der E.ON edis AG zum Leitungsbestand werden in die Planzeichnung aufgenommen. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

sung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen muss.
Für einen eventuell weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.
Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Ma0stab 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:
Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Freileitungen 20 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.
In den Gefahrenbereich von Freileitungen (U_n > 1 kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

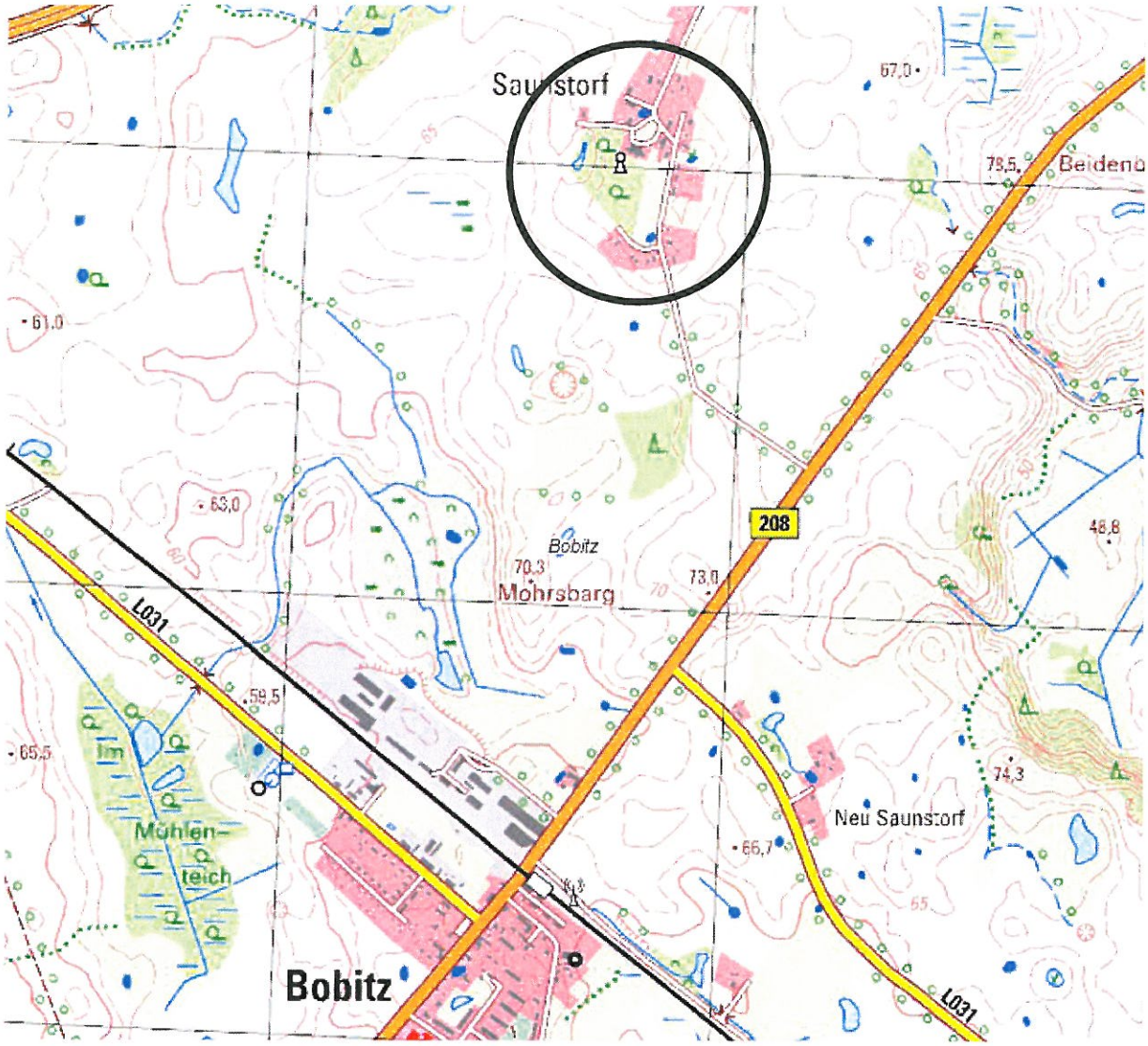
Kabel

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

12	**Gasversorgung Wismar Land GmbH** (19.10.2011) Im Vorhabengebiet sind keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden.	keine Auswirkungen auf den B-Plan
13	**Verbundnetz Gas AG** (01.11.2011) keine Einwände	keine Auswirkungen auf den B-Plan
14	**Zweckverband Wismar** (05.01.2012) **Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung** Das Schmutzwasserentsorgungsnetz in der Ortslage Saunstorf wurde im Jahr 2003 neu verlegt und das Wasserversorgungsnetz teilweise erneuert. Für die ausgewiesene Bebauung besteht Anschlussmöglichkeit an diese Netze. Die bereits vorverlegten Grundstücksanschlüsse Wasser und Schmutzwasser sind nach Möglichkeit zu nutzen. Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich.	Die Angaben des Zweckverbandes Wismar werden in die Begründung aufgenommen.
	Sonstige Träger öffentlicher Belange	
15	**Industrie- und Handwerkskammer Schwerin** (29.11.2011) keine Einwände	keine Auswirkungen auf den B-Plan
16	**Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“** (19.10.2011) Anlagen des Verbandes sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. keine Einwände	keine Auswirkungen auf den B-Plan
	Angrenzende Gemeinden	
17	**Gemeinde Alt Meteln** keine Stellungnahme	keine Auswirkungen auf den B-Plan
18	**Gemeinde Bad Kleinen** (20.12.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan
19	**Gemeinde Barnekow** (20.12.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan

20	**Gemeinde Dorf Mecklenburg** (20.12.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan
21	**Gemeinde Gägelow** (20.12.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan
22	**Gemeinde Groß Stieten** (20.12.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan
23	**Gemeinde Metelsdorf** keine Stellungnahme	keine Auswirkungen auf den B-Plan
24	**Gemeinde Plüschow** (18.10.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan
25	**Gemeinde Testorf-Steinfort** (18.10.2011) keine Hinweise oder Bedenken	keine Auswirkungen auf den B-Plan
26	**Gemeinde Zickhusen** keine Stellungnahme	keine Auswirkungen auf den B-Plan

Anlage 2 zur Beschlussvorlage für die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Bobitz am 25.04.2012



Übersichtsplan (unmaßstäblich), Geobasisdaten 2011 © Landesamt für innere Verwaltung M-V (LAiV M-V) http://www.lverma-mv.de

GEMEINDE BOBITZ

1. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 4 "GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER STILLE"

ENTWURF

Plan-Nr.:
30158/201

10.04.2012

M 1 : 1000

Gez. TS

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT, DIPL. ING. BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Telefon 03 99 57/ 251-0 Fax 03 99 57/ 251-25

G:/Projekte/Bauleitplanung/B-Plan/Saunstorf/Pläne/Aenderung B-Plan - Entwurf 01.vwx

SATZUNG DER GEMEINDE BOBITZ ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "GUT SAUNSTORF - EIN ORT DER S

PLANZEICHNUNG TEIL A

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

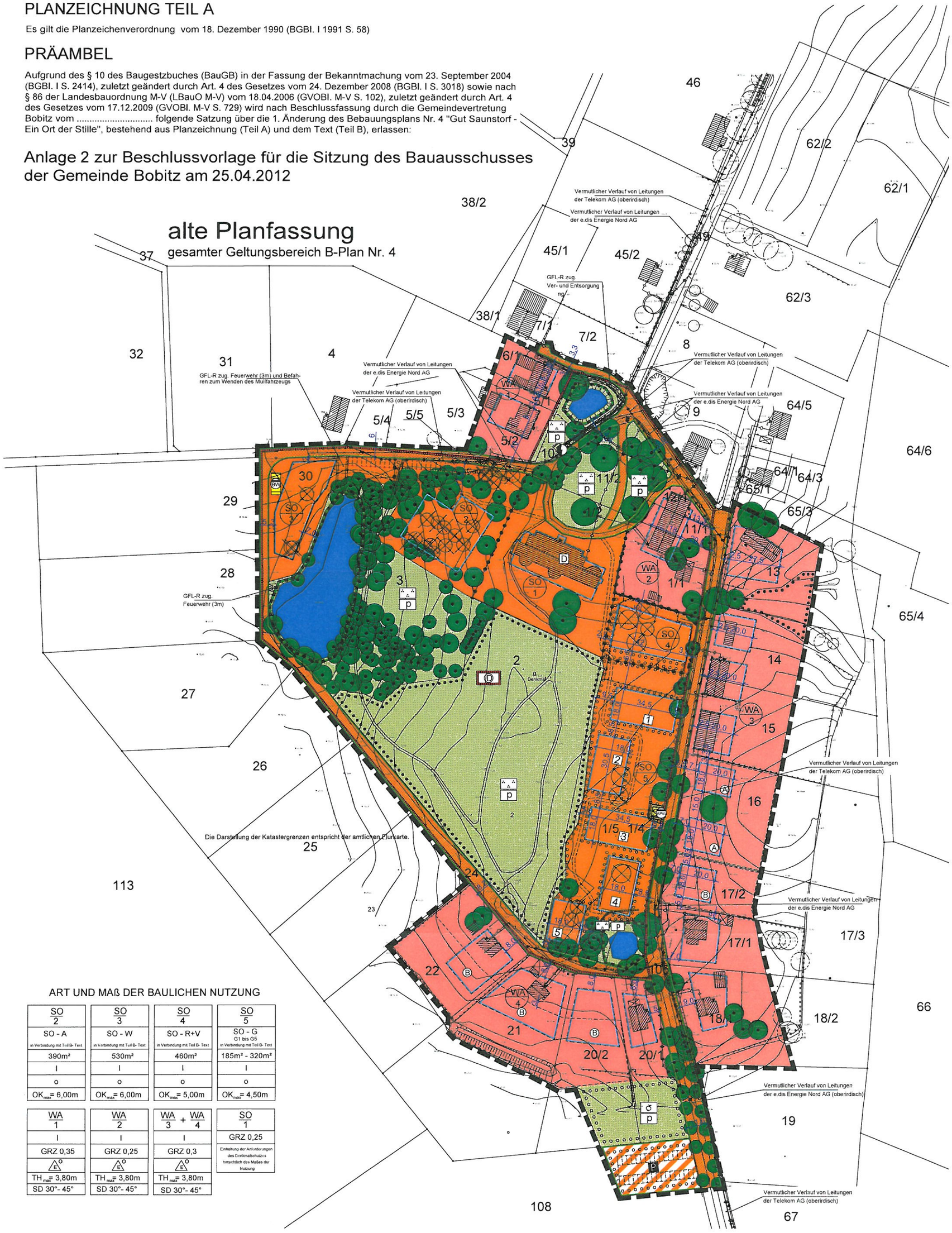
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugestzbuches (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 (LBauO 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 Bobitz 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:

Anlage 2 zur Beschlussvorlage für die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Bobitz am 25.04.2012

alte Planfassung

gesamter Geltungsbereich B-Plan Nr. 4



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 2	SO 3	SO 4	SO 5
SO - A in Verbindung mit Teil B- Text	SO - W in Verbindung mit Teil B- Text	SO - R+V in Verbindung mit Teil B- Text	SO - G G1 bis G5 in Verbindung mit Teil B- Text
390m²	530m²	460m²	185m² - 320m²
I	I	I	I
o	o	o	o
OK_{max}= 6,00m	OK_{max}= 6,00m	OK_{max}= 5,00m	OK_{max}= 4,50m

WA 1	WA 2	WA 3 + WA 4	SO 1
I	I	I	GRZ 0,25
GRZ 0,35	GRZ 0,25	GRZ 0,3	Einhaltung der Anforderungen des Emmissionsschutzes hinsichtlich des Maßes der Nutzung
E	E	E	
TH_{max}= 3,80m	TH_{max}= 3,80m	TH_{max}= 3,80m	
SD 30°- 45°	SD 30°- 45°	SD 30°- 45°	

R STILLE" - ENTWURF

neue Planfassung

Geltungsbereich der 1. Änderung

Die Darstellung der Katastergrenzen entspricht der amtlichen Flurkarte.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1	SO 2	SO 3
1.785m²	SO - W	SO - G
Einhaltung der Anforderungen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Maßes der Nutzung	in Verbindung mit Teil B - Text	in Verbindung mit Teil B - Text
	350m²	1.600m²
	I	I
	o	o
	OK_{max} = 6,00m	TH = 3,80m
		SD 30°- 45°

WA 2	WA 4
I	I
GRZ 0,25	GRZ 0,30
E o	E o
TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = 3,80m
SD 30°- 45°	SD 30°- 45°

0 10 50 100 m

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 1 — Sonstiges Sondergebiet 1 "Seminarzentrum, Beherbergung, allgemeines Wohnen" (§ 11 BauNVO)

SO 2 — Sonstiges Sondergebiet 2 "Innere Arbeit" (§ 11 BauNVO)

SO 3 — Sonstiges Sondergebiet 3 "Gäste" (§ 11 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — private Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt/Ausfahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen

APW — Abwasserpumpwerk

Elektrizität

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

oberirdisch

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

p — private Grünfläche

ö — öffentliche Grünfläche

Parkanlage

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

Wasserfläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18, § 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für Wald

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 NatSchAG M-V-Biotope

B — Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in WA-Gebieten gem. Text-Teil B, unter Punkt III.4.2 B-Plan Nr. 4

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

St — Zweckbestimmung Stellplätze

Ga — Zweckbestimmung Garage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 4 (alte Planfassung) und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 (Neue Planfassung) der Gemeinde Bobitz

Hauptfirstrichtung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

vorhandener Zaun

5 — Bemaßung in Metern

entfallender Baum

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

SO 1 — Bezeichnung des SO-Gebietes mit lfd. Nr.

WA 1 — Bezeichnung des WA-Gebietes mit lfd. Nr.

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25

460 m² — 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°

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

G — Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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 "Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen" sind Einrichtungen zur Belebung der Infrastruktur und zum Betrieb des Seminarzentrums zulässig. Innerhalb des Gebietes sind Wohnungen im Sinne einer allge- meinen 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, Haus- anschlussräume, 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 Fitnesseinrichtung 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 "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 Vergnügungsstätten unzulässig.

1.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 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 530 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 2 und 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. 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 Gebäude maximal 0,60 m betragen.

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

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

5.2 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. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig.

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

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

5.5 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 Fugenverguss zu verwenden. Die Verkehrsflächen können auch mit wassergebundenen Decken oder in Verbundpflaster oder Pflasterrasen befestigt werden. Das Rondell vor dem Gutshaus ist ausschließlich als Verkehrsfläche mit Pflasterbelag, mit Natursteinpflaster, zu befestigen. Für die Herstellung von Parkplätzen ist auch Schotterrasen 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 der besonderen Zweckbestimmung "Parkfläche" 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. Denkmalgeschützte Parkanlage

Die Gestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage ist 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgte durch den Beschluss der Gemeindevertretung Bobitz vom 26.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt "Mäckelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 26.10.2011.

Bobitz, den .....
.....
(Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 20 LPlG M-V und Anzeige-Erlass mit Schreiben vom 10.10.2011 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 04.11.2011 bis zum 05.12.2011 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 Äußerungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Mäckelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am 26.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bobitz, den .....
.....
(Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.10.2011 zur Äußerung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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, der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im "Mäckelbörger 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 .....
.....
(LK Nordwestmecklenburg, Kataster- u. Vermessungsamt)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, 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 Planzeichung (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 "Mäckelbörger Wegweiser" des Amtes Dorf Meclenburg-Bad Kleinen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formenvorschriften 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)

Anlage 3

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

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

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: 10.04.2012

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND GRUNDLAGEN 3

2 ART DER ÄNDERUNGEN 5

3 BEGRÜNDUNG FÜR DIE ÄNDERUNGEN 13

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG DES B-PLANS 15

5 AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE FLÄCHEN NACH NATURSCHUTZRECHT 16

6 EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß § 12 NATSCHAG M-V 17

7 GESETZLICH GESCHÜTZTE BÄUME NACH § 18 NATSCHAG M-V 17

8 VORSCHRIFTEN FÜR BESONDERS GESCHÜTZTE UND STRENG GESCHÜTZTE TIER- UND PFLANZENARTEN 17

9 HINWEISE 17

10 UMWELTBERICHT 19

10.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 19

10.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planung 19

10.2.1 Ziele des Umweltschutzes 19

10.2.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Planaufstellung 22

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22

10.3.1 Bestandsaufnahme 22

10.3.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 23

10.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 24

10.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 24

10.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 25

10.4 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 25

10.5 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten 26

10.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt 26

10.7 Zusammenfassung 26

Tabellen

Tab. 1: Darstellung der inhaltlichen und quantitativen Änderungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 8

Tab. 2: Flächenverteilung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 9

Abbildungen

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

Anlage

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

1 Anlass und Grundlagen

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

In Zusammenhang mit der begonnenen Wiederherstellung des Gutsparkes und der Aufnahme der Nutzungen im Gutshaus hat sich die Notwendigkeit für verschiedene Änderungen am Bebauungsplan ergeben. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 umfasst einen Großteil des B-Plans Nr. 4, und zwar den gesamten Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage, die östlich angrenzende Dorfstraße, das Allgemeine Wohngebiet WA 4 und die am südöstlichen Rand der Ortslage gelegene private Parkfläche für PKW. Der Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ist rund 6,73 ha groß. Der Planzeichnung ist die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 zu entnehmen.

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Die Ausweisungen des FNP für den Bereich Saunstorf sind der Abbildung auf der folgenden Seite zu entnehmen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind folgende geringfügige Änderungen am FNP notwendig:

- geringfügige Verkleinerung der Sonderbaufläche westlich vom Gutshaus und am südöstlichen Rand zugunsten einer Fläche für Wald bzw. einer 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, Ausweisung der ehemaligen Stellplatzfläche als Fläche für die Landwirtschaft,
- Ausweisung der denkmalgeschützten Parkanlage südlich des Gutshauses als Waldfläche.

Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern. Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wird somit am Ende des Verfahrens die Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt.
Die folgende Seite enthält die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz für den Bereich Saunstorf.

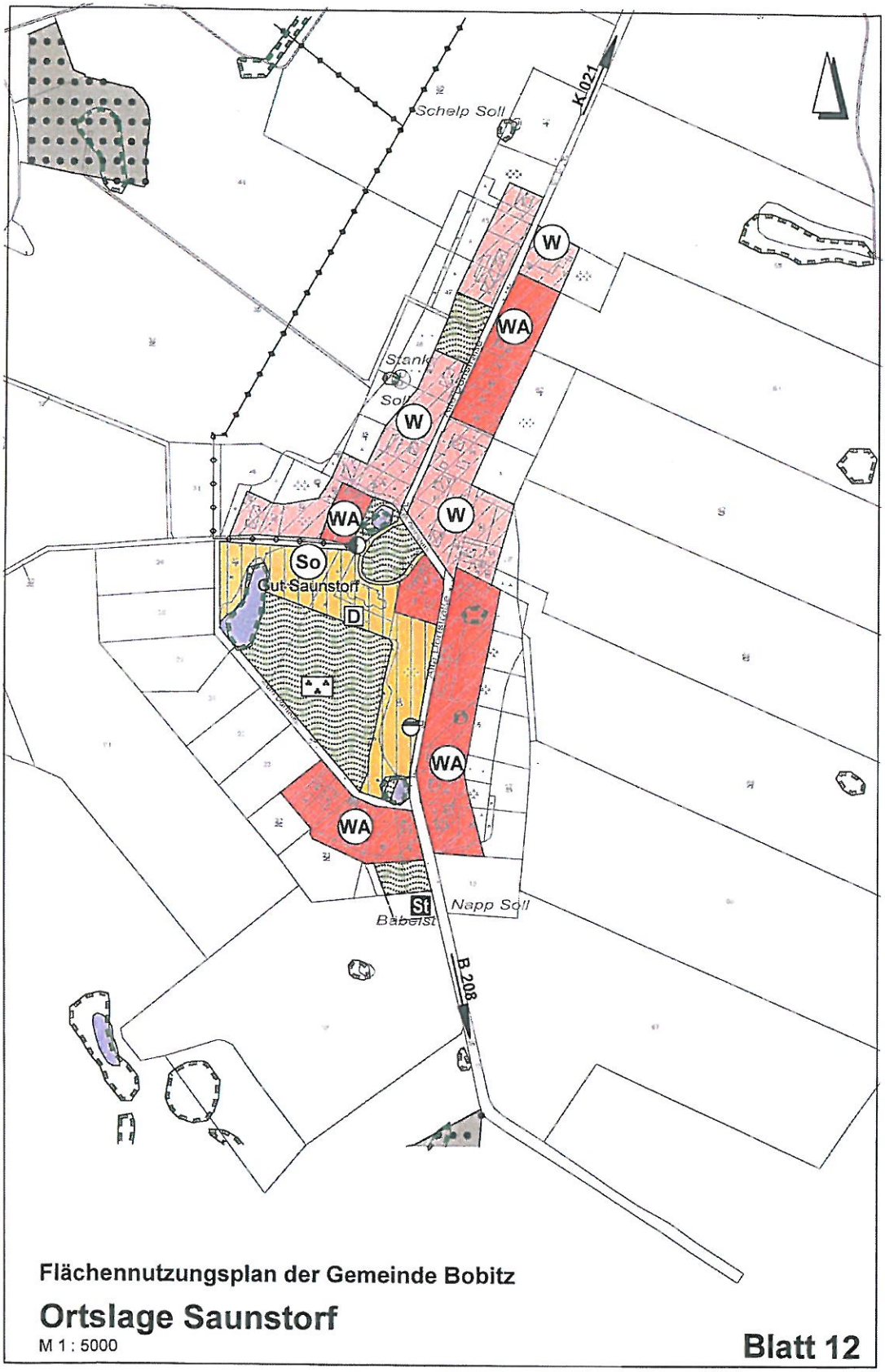


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bobitz, Ortslage Saunstorf

2 Art der Änderungen

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

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

  Das bisherige Sondergebiet SO 1 wird auf einen Teil des bisherigen, zukünftig entfallenden SO 2 („Innere Arbeit") ausgedehnt. In dem neuen Gebietsteil befindet sich zukünftig die Fläche für Nebenanlagen, die bisher größer war und sich im SO 2 und im SO 3 befand. In südlicher Richtung wird das SO 1 zugunsten der neuen Fläche für Wald (denkmalgeschützte Parkanlage) verkleinert, so dass gegenüber dem gültigen B-Plan insgesamt eine Verkleinerung des SO 1 eintritt. Die überbaubare Grundfläche betrug bislang 1.059 m² (Flächengröße SO-Gebiet: 4.235,4 m², GRZ 0,25). Mit der Verkleinerung der Sondergebietsfläche wird die GRZ auf 0,50 erhöht; die überbaubare Grundfläche steigt damit auf rund 1.785 m². Da die Fläche für Nebenanlagen zukünftig zum SO 1 gehört, ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche im SO 1 erforderlich.

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

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

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

  Das SO 5 hatte bislang eine Größe von rund 6.938 m², die fünf Baufelder wiesen zusammen 2.745 m² auf. Das neue SO 3 weist 8.264 m² auf, die fünf Baufelder zusammen 2.000 m². Die überbaubare Grundfläche steigt von 1.375 m² auf insgesamt 1.600 m². Das neu entstehende SO 3 umfasst die Flächen der bisherigen SO 4 und SO 5. Im südlichen Abschnitt wird ein Teil des bisherigen SO 5 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" zugeordnet. Die Baufelder haben eine Grundfläche von jeweils 15,0 x 20,0 m. Während die Baufelder des aktuellen B-Plans unterschiedliche Abstände von 3,0 m, 5,0 und 8,5 m zur Dorfstraße aufweisen, sollen die Abstände zukünftig einheitlich 4,0 m betragen.

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

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

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

- Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Wiederherstellung, die Pflege und die Entwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist, für die die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

- Ausweisung der denkmalgeschützten Parkanlage südlich des Gutshauses als Waldfläche gemäß der Forderung des Forstamtes Schönberg. Fortfall der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im Park und zur Gestaltung der Parkanlage. Stattdessen textliche Festsetzung gemäß vorherigem Punkt.

- Die am nordwestlichen Rand des B-Plans Nr. 4 dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Brauchwasseraufbereitung) entfällt, da eine solche Anlage 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**
Art der baulichen Nutzung		
SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen"	- Verkleinerung des Sondergebietes von 4.236 m² auf 3.569 m² - Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.	- 667 m²
bisheriges SO 2 „Innere Arbeit" (A)	entfällt, Flächen werden dem SO 1 und der Fläche für Wald zugeordnet	- 3.739 m²
bisheriges SO 3 „Wellness" (W), neu: SO 2	- Änderung der Bezeichnung von SO 3 in SO 2 - Verringerung der Sondergebietsfläche von 2.173 m² auf 1.857 m² - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.	- 316 m²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung" (R + V)	entfällt, Fläche wird dem neuen SO 3 „Gäste" (bisher SO 5) zugeordnet	- 1.595 m²
bisheriges SO 5 „Gäste" (G), neu: SO 3	- Änderung der Bezeichnung von SO 5 in SO 3 - Vergrößerung der Sondergebietsfläche von 6.938 m² auf 8.264 m²	+ 1.326 m²

Veränderung gegenüber den Ausweisungen dieser Baugebiete im B-Plan Nr. 4		- 4.991 m²
Maß der baulichen Nutzung		
SO 1 „Gutshaus"	Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.059 m² auf 1.785 m²	+ 726 m²
bisheriges SO 2 „Innere Arbeit" (A)	- Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche	- 390 m² - 65 m²
neues SO 2 „Wellness" (W) (bisher SO 3)	Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 530 m² auf 350 m²	- 180 m²
neues SO 3 „Gäste" (G) (bisher SO 5)	- Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.375 m² auf 1.600 m² - Vergrößerung der für überdachte Terrassen zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 255 m² auf 300 m²	+ 225 m² + 45 m²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung" (R + V)	- Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche	- 460 m² - 80 m²
Flächenbilanz		- 179 m²
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze		
SO 1 „Gutshaus"	Reduzierung der Fläche für Nebenanlagen von rund 489 m² auf rund 353 m²	- 136 m²
WA-Gebiete	Fortfall der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
neues SO 3 „Gäste" (G) (bisher SO 5)	Fortfall der Festsetzung, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb dieses Gebietes als Flachdächer auszuführen sind.	
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche"	- Vergrößerung von 1.271 m² auf 1.776 m² - Verlegung auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang) - Ausweisung der ursprünglichen Stellplatzfläche als Fläche für die Landwirtschaft	+ 505 m²
Weg/ Zufahrt am nordwestlichen Rand von WA 2	- Wegfall von 44 m² Verkehrsfläche; der Weg endet zukünftig im WA 2	- 44 m²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		+ 461 m²
Grünflächen		

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" südlich und westlich vom Gutshaus	- Verkleinerung von 19.261 m² auf 2.212 m² - Änderung der Ausweisung in „Fläche für Wald" - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.	- 17.049 m²
Fläche für die Landwirtschaft		
ehemalige Stellplatzfläche am südlichen Rand der Ortslage	- Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft	+ 1.271 m²
Flächen für Wald		
ehemalige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" südlich und westlich vom Gutshaus	- Änderung der Ausweisung einer Teilfläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" in „Fläche für Wald, insgesamt 22.055 m²"	+ 22.055 m²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage"	Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bindung für die flächenhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes werden aufgehoben zugunsten der vorgenannten Festsetzung (siehe bei „Grünflächen").	
Anpflanzgebote für Bäume		
Straßenverkehrsfläche	Durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche auf die Seite östlich der Dorfstraße verschiebt sich der Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes von der rechten auf die linke Seite der Straßenverkehrsfläche	

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

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

- Baugebiete (Sondergebiete) – 4.991 m²
- Überbaubare Flächen – 179 m²
- Verkehrsflächen + 461 m²
- Grünflächen - 17.049 m²
- Fläche für die Landwirtschaft + 1.271 m²
- Waldfläche + 22.055 m²

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

Gebietsbezeichnung/ Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sondergebiet SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen"	3.569
Sondergebiet SO 2 „Wellness"	1.857
Sondergebiet SO 3 „Gäste"	8.264
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.577
Allgemeines Wohngebiet WA 4	8.607
Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage"	5.423
Fläche für die Landwirtschaft	1.271
Flächen für Wald	22.055
Wasserflächen	2.906
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	54
Straßenverkehrsflächen	6.124
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche"	1.776
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich"	2.777
Gesamtfläche	**67.260**

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

Ver- und Entsorgung

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

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

- Die Oberflächenentwässerung nördlich des Gutshauses wird wie folgt neu gestaltet (siehe dazu auch die Ausführungen im Punkt „Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser" weiter unten): Es erfolgt eine Ableitung des Oberflächenwassers in die ovale Grünfläche nördlich vom Gutshaus. Dazu werden Mulden entlang des umgebenden Weges angelegt. Von dort wird das Wasser über eine Rohrleitung in das Kleingewässer am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches geleitet. Die beiden oberhalb gelegenen Kleingewässer werden mittels Überlauf an die Rohrleitung angeschlossen.

<u>Wasserversorgung</u>

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

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

Wasserschadstoffen größer 100 m³ bei WGK 2, größer als 1 m³ bei WGK 3, sind nicht zulässig. Anforderungen des DVGW-Regelwerkes sind einzuhalten.

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

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

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Saunstorf wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Zusätzliche Anschlüsse an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG sind durch Erweiterung der Stromverteilungsanlagen möglich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 erforderlich. Von der E-ON edis AG ist eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorgesehen.
Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist rechtzeitig ein Antrag mit Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, Angaben zu Erschließungsbeginn und zeitlichem Bauablauf, Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes, vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustombedarf, Name und Anschrift des Bauherrn einzureichen.
Sollten Umverlegungen von Leitungen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag an die E.ON edis AG zu stellen, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Es ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und der E.ON edis AG abzuschließen.
Die Anlagen der E.ON edis AG dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
Pflanzungen sind in Abstimmung mit der E.ON edis durchzuführen.
Die E.ON edis AG gibt folgende, weitere Hinweise:

Freileitungen 20 kV:
Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch unser Regionalzentrum erforderlich.
In den Gefahrenbereich von Freileitungen (U_n > 1 kV: allgemeiner Schutzabstand von 3 m zum äußeren, ausgeschwungenen Leiter) darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

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

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Es mussgewährleistet werden, dass die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsarbeiten am unterirdischen Netz der Deutschen Telekom AG jederzeit möglich sind.
Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder

verlegt werden müssen. Mindestens drei Monate vor Baubeginn muss sich mit der Deutschen Telekom AG in Verbindung gesetzt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.
In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Feuerschutzeinrichtungen

Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Zur Absicherung des Löschwasserbedarfs sind Sondervereinbarungen mit dem Zweckverband Wismar zu treffen.
Die Löschwasserbereitstellung in Saunstorf ist gemäß Stellungnahme des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen wie folgt gesichert:

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

Im Notfall ist beabsichtigt, vorhandene Teiche der Ortslage, die sich innerhalb eines Umkreises von 300 m befinden, zur Versorgung zu nutzen.
Für Löschfahrzeuge sind innerhalb des Baugebietes ausreichend Zufahrtsmöglichkeiten eingeräumt.
Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind. Mindestanforderungen, wie

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

sind zu realisieren.

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

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

In der Ortslage Saunstorf betreibt der Zweckverband Wismar eine zentrale Schmutzwasserkanalisation mit Überleitung zur Kläranlage Bobitz.
Zwischen dem Vorhabenträger für das Gut Saunstorf, dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde erfolgen vertragliche Lösungen für die Regelung der Schmutzwasserableitung im Ort Saunstorf.
Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung über Kanalisationsleitungen möglich. Grundstücksanschlüsse für die Ableitung anfallenden Schmutzwassers werden durch die Bauherren selbst hergestellt.

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt derzeit über ein Dränsystem, welches über private Flächen in nordöstliche Richtung in den Vorfluter 4/2 einmündet. Zur Nutzung der Dränanlagen ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich.
In der gutachterlichen Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen, die durch das Ingenieurbüro Palasis für den B-Plan Nr. 4 erstellt wurde, werden aufgrund der Untersuchungen Aussagen zur Versickerung von Regenwasser im Plangebiet getroffen.
Innerhalb des Baugebietes sind bindige, wasserstauende Geschiebeböden, die eine Versickerung von Regenwasser in den tieferen Untergrund verhindern, dominierend. Nur die Oberböden bis in eine maximale Tiefe von 0,80 m sowie die eingelagerten Sandschichten sind mäßig aufnahmefähig. Eine Kanalisation des Regenwassers mit Einleitung in die vorhandenen Teiche bietet sich daher baugrundtechnisch an. Die Regenwasserversickerung gemäß ATV-A138 kann nur oberflächig (Muldenversickerung, Versickerungsbecken, ggf. in Verbindung mit vorgeschalteten Sammelschächten) erfolgen. Es ist mit längeren Standzeiten des Wassers sowie mit überwiegend horizontalen Standzeiten des Wassers sowie mit überwiegend horizontalen Versickerungsvorgängen zu rechnen. Versickerungsschächte erfordern die genaue Kenntnis über das Vorhandensein einer einleitbaren Sandschicht und werden voraussichtlich nur in direkter teichnähe befriedigende Versickerungsleistungen bringen.
Es werden alle Möglichkeiten genutzt, unbelastetes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Unter Wahrung bautechnischer, wasserwirtschaftlicher und gestalterischer Belange sollen Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden, um die Versickerung in das Grundwasser zu begünstigen.
Vor Baubeginn werden entsprechende Nachweise zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erbracht.
In Zusammenhang mit der Problematik der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers wurden insbesondere für die Sonstigen Sondergebiete Möglichkeiten für die Regenwasserentwässerung von Regenwasseranfall von Gebäudeflächen und für die Entwässerung von Zufahrtstraßen und versiegelten Flächen näher durch das Ingenieurbüro Schiller, Belzig untersucht. Dazu kann folgendes ausgeführt werden:

- Regenwasserentwässerung von Regenwasseranfall von Gebäudedachflächen

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

- Entwässerung von Zufahrtstraßen und versiegelten Flächen

Die Regenwässer werden ebenfalls Sickerschächten zugeführt, welche das Aufnahmevolumen der maximalen 5 Minutenregenspenden unter Berücksichtigung des vorliegenden Baugrundgutachtens des Ingenieurbüros Palasis vom März 2004 aufnehmen können.
Eine genaue Dimensionierung mit Lage und Größe der Zisternen und Sickerflächen erfolgt im Rahmen der technischen Entwurfsplanung.
Für den Gutshausvorplatz nördlich des Gutshauses wird die bereits zu Beginn dieses Gliederungspunktes dargestellte Lösung realisiert: Es erfolgt eine Ableitung des Oberflächenwassers in die ovale Grünfläche nördlich vom Gutshaus. Dazu werden Mulden entlang des umgebenden Weges angelegt. Von dort wird das Wasser über eine Rohrleitung in das Kleingewässer am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches geleitet. Die beiden oberhalb gelegenen Kleingewässer werden mittels Überlauf an die Rohrleitung angeschlossen.

Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete sind ausreichend groß bemessen, so dass eine Ableitung und Aufnahme (Muldenversickerung, Versickerungsbecken, ggf.in Verbindung mit vorgeschalteten Sammelschächten) des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgen kann. Darüber hinaus ist die Ableitung über das vorhandene Dränsystem in die Vorflut, wie sie bereits für vorhandene Bebauung erfolgt, in Betracht zu ziehen. Die Ableitung erfolgt dann über private Flächen in nordöstliche Richtung in den Vorfluter 4/2. Zur Nutzung der Dränanlagen ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Für die Beseitigung des im Bebauungsplangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Gemeinde Bobitz zuständig. Die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser von öffentlichen Straßen im Außenbereich obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Maßnahmen an Straßen sind nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist ausreichend geregelt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger.
Die Plätze für die Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein. Die Zufahrten müssen so angelegt werden, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Grundstücke innerhalb des Gebietes WA 4 werden über einen Stichweg erschlossen. Von diesen Grundstücken werden die Müllbehälter am Entsorgungstag an der nächstgelegenen Straße, an die Dorfstraße, an der kein Wenden erforderlich wird, bereit gestellt.
Die Abfallentsorgung für das Sonstige Sondergebiet SO 2 am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches soll nicht direkt am SO 2 durchgeführt werden. Ein Ausbau des Weges dorthin ist nicht erforderlich.
Entsprechende Flächen werden vorgesehen. Die geordnete Entsorgung der Müllbehälter ist gesichert.
Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen.

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 und dem neuen SO 3 (bisher SO 5) zugeordnet werden. Außerdem werden Teilflächen in die Ausweisung als Fläche für Wald einbezogen. Mit dem Wegfall der ursprünglich in Gutshausnähe geplanten Gebäude kann das Erscheinungsbild der Parkanlage nach Durchführung der Maßnahmen zu ihrer Wiederherstellung deutlich verbessert werden. Durch das Abrücken von geplanten Gebäuden im Umfeld des Gutshauses bzw. durch den Verzicht auf diese Gebäude können Störungen der Wahrnehmung des Gutshauses vermieden werden.

Die überbaubare Fläche vergrößert sich im SO 1 zwar um rund 726 m², dies ergibt sich aber in erster Linie durch die Fläche für Nebenanlagen, die nun Bestandteil des SO 1 ist. Die Fläche für diese Nebenanlagen (Stellplätze, Garage), die bislang in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 lag, wurde deutlich reduziert (um ca. 136 m², rund 28 % weniger Fläche als bisher). Die für das denkmalgeschützte Gutshaus durch eine Baugrenze ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche geht teilweise über die vorhandene Gebäudekante hinaus, um dem Eigentümer z. B. Möglichkeiten für die Errichtung eines Wintergartens offen zu halten. Veränderungen am denkmalgeschützten Gutshaus erfolgen nur mit Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

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

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

Von wesentlicher Bedeutung für die Wiederherstellung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage ist der weitgehende Wegfall der im B-Plan Nr. 4 festgelegten zahlreichen Erhaltungsgebote für Einzelbäume und für die zu erhaltende Gehölzfläche. Unter den im bisherigen B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäumen befinden sich zahlreiche jüngere Bäume, die nicht der ursprünglichen Parkgestaltung entsprechen und somit den Festlegungen der künftigen Gestaltungskonzeption zur Wiederherstellung der Parkanlage entgegenstehen. Zukünftig sollen die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 zur Gestaltung der Parkanlage und der Freiflächen in den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 Bezug auf die Parkgestaltungskonzeption nehmen. Damit wird sichergestellt, dass die Durchführung von Maßnahmen im Park den Festlegungen der mit den zuständigen Behörden für Denkmalschutz und Naturschutz abzustimmenden Gestaltungskonzeption entspricht. Lediglich die wichtigen Bäume in den kleineren Grünflächen nördlich des Gutshauses (Gutshausvorplatz) sollen auch weiterhin mit einem Erhaltungsgebot belegt werden.
Der gesetzliche Baumschutz gilt gemäß § 18 Abs 1 Nr. 6 NatSchAG nicht für „Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde". Für die beabsichtigte Planänderung ist vorgesehen, dass vor dem Satzungsbeschluss zu diesem Konzept das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde hergestellt wird.

Gemäß der Forderung des Forstamtes Schönberg (Schreiben vom 14.02.2012) wird die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ausgewiesene Fläche im Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 als Fläche für Wald festgesetzt. Grundlage ist das Landeswaldgesetz M-V, wonach Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m im B-Plan als Waldflächen darzustellen und als solche zu behandeln sind.

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

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

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. Außerdem ergeben sich keine Störungen für das Umfeld des denkmalgeschützten Gutshauses.

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

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

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

Nach den Vorschriften der zugrunde zu legenden TA Lärm ergibt sich für die nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete als Immissionsrichtwert für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tagsüber 55 dB(A). Aufgrund der Lage im Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gemäß Pkt. 6.5 der TA Lärm an Werktagen die Zeiträume von 6.00 bis 7.00 Uhr und von 20.00 bis 22.00 Uhr) ein Zuschlag in Höhe von 6 dB(A) anzusetzen.
Zur Beurteilung der Lärmsituation wird aufgrund der gegebenen Vergleichbarkeit auf eine Beispielrechnung in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (6. Auflage, August 2007) zurückgegriffen. Darin wird im Anhang 2 die Schallimmission an einem in einem Allgemeinen Wohngebiet liegenden Wohnhaus berechnet, die von einem Firmenparkplatzmit 53 Stellplätzen herrührt. Die Entfernung zwischen Parkplatz und Wohnhaus beträgt in diesem Beispiel allerdings nur ca. 10 m. Bei der Bewegungshäufigkeit werden in diesem Beispiel der Parkplatzlärmstudie eine morgendliche Anfahrt und eine abendliche Abfahrt zugrunde gelegt. In Saunstorf fallen die Bewegungshäufigkeiten wie dargestellt geringer aus, so dass in dieser Hinsicht eine geringere Belastung vorliegt. In der Beispielrechnung ergeben sich außerdem höhere Belastungen, da z. B. anders als In Saunstorf (Erdwall, Gehölze) keine abschirmenden Effekte vorliegen. Höher ist im Beispiel der Parkplatzlärmstudie auch die Bodenreflexion in Höhe von 3 dB(A)(Natursteinpflaster) im Gegensatz zu 2,5 dB(A)(wassergebundene Decke) in Saunstorf. In der Beispielrechnung erhält man am Immissionsort für das Erdgeschoss einen Beurteilungspegel von 48,3 dB(A) und für das Obergeschoss von 48,1 dB(A), so dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) deutlich unterschritten wird. Da wie geschildert in Saunstorf Bedingungen vorliegen, die die Belastung bzw. den Beurteilungspegel weiter verringern, kann mit Gewissheit davon ausgegangen werden, dass auch an den genannten Wohngebäuden in Saunstorf die Beurteilungspegel der TA Lärm eingehalten werden.

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

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

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).

6 Eingriffsregelung gemäß § 12 NatSchAG M-V

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 ergeben sich im Vergleich zum rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 im Hinblick auf die Eingriffsregelung nach § 12 NatSchG M-V nur geringfügige Änderungen. In den Baugebieten verringert sich die insgesamt überbaubare Fläche um 179 m². Die als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche erhöht sich durch die geringfügige Vergrößerung der PKW-Stellplatzfläche am südlichen Ortsrand um rund 500 m². 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 PKW-Stellplatzfläche vorgesehen ist. Wie auch bei der im B-Plan Nr. 4 vorgesehenen Planung handelt es sich hierbei um eine intensiv genutzte Ackerfläche. 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

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

9 Hinweise

Bodendenkmale

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

Bau- und Kunstdenkmale

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

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

Altlasten

Dem Landkreis Nordwestmecklenburg liegen gemäß der Stellungnahme vom 10.11.2011 keine Erkenntnisse über Altlasten oder den Verdacht auf eine altlastverdächtige Fläche vor. „Es wird jedoch durch Negativauskunft keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder Sachverhalten, die eine altlastverdächtige Fläche begründen können, übernommen. Die Altablagerungsfläche, die sich am ehemaligen Gutspark befand, wurde bereits komplett beräumt.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet sowie der Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/ Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren."

Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg gibt in seiner Stellungnahme vom 08.11.2011 folgende Hinweise:
„Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.
Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird."

Gewässerschutz:

In ihrer Stellungnahme vom 10.11.2011 gibt die Untere Wasserbehörde folgende Hinweise zum Gewässerschutz:
„Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu."

Planung und Bau von Erschließungsstraßen:

Die Untere Straßenaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gibt in ihrer Stellungnahme vom 10.11.2011 folgende Hinweise:
Für die zu planenden Erschließungsstraßen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände und Mindestbedarfsflächen für Kurvenfahrten entsprechend RASt 06 einzuhalten.
Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Straßennamenschilder und dergleichen sind so anzuordnen, dass durch sie keine zusätzliche Gefahr geschaffen wird.
Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV zur Fachgenehmigung bei der Straßenaufsichtsbehörde vorzulegen.
Für den Parkplatz am südlichen Rand der Ortslage mit separater Zufahrt ist keine Fachgenehmigung nach § 10 StrWG-MV, sondern eine Baugenehmigung erforderlich.

10 Umweltbericht

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

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

10.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planung

10.2.1 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält folgende Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

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

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

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

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten 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 Querungsmöglichkeit der A 20 bezieht. Die Karte IV „Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung" enthält keine Festlegungen für die Ortslage Saunstorf oder die nähere Umgebung. In der Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft" sind keine Darstellungen zum Plangeltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen enthalten. Ebenso verhält es sich mit der Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung".

Landschaftsplan

Die Gemeinde Bobitz verfügt nicht über einen Landschaftsplan.

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

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

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

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.3.1 Bestandsaufnahme

Landschaftlicher Freiraum

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

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung

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

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

Der Plangeltungsbereich setzt sich vor allem aus Gartenflächen mit Zier- und Nutzgartenanteilen, teilweise umfangreichem Baumbestand auf den Gartengrundstücken, Gras- und Staudenfluren auf den noch nicht bebauten Grundstücken, dem Gutspark und den Kleingewässern mit ihrer Ufervegetation zusammen. Hinzu kommen die Gebäudeflächen, Wegflächen und sonstige versiegelte Flächen. Der Gutspark umfasst waldartige Bereiche mit Bäumen verschiedener Altersklassen und Wiesenflächen, in denen teilweise auch Einzelbäume und Baumgruppen vorkommen.
Saunstorf liegt hinsichtlich des Vorkommens von Rastgebieten von Zugvögeln in einem Korridor, der sich in nördlicher und südlicher Richtung erstreckt und laut Kartenportal Umwelt zu den wenig oder unregelmäßig genutzten Nahrungsgebieten von Rastvögeln gehört (geringe bis mittlere Bewertung). Der Korridor hat eine durchschnittliche Breite von rund 370 m. Angrenzend an den Korridor liegen regelmäßig genutzte Nahrungsgebiete, die eine hohe bis sehr hohe Bewertung aufweisen.
Angaben zu den gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 EG-VRL und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von SALIX–Kooperationsbüro für Umwelt- und Landschaftsplanung (Stand: 04.04.2012) zu entnehmen.

Landschaftsbild

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

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

Relief und Boden

Das Planungsgebiet hat eine Höhenlage von etwas über 70 m NHN und ist leicht bewegt.
Der gesamte Plangeltungsbereich weist grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/ Tieflehme auf. Der Boden wird in der vierstufigen Bewertungsskala des Kartenportals Umwelt in die zweithöchste Bewertungsstufe „hoch bis sehr hoch" eingeordnet.

Wasser

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

Klima und Luft

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

10.3.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Landschaftlicher Freiraum

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

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung

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

Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt

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

Landschaftsbild

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

Relief und Boden

Veränderungen am Relief sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen.
Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 hat gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 nur geringe Änderungen zur Folge.

Wasser

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 hat gegenüber dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 bei diesem Schutzgut nur geringe Änderungen zur Folge.
Für das Kleingewässer am südöstlichen Rand der Parkanlage ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans positive Auswirkungen, da die bestehende räumliche Verbindung zu der Parkanlage erhalten bleibt.

Klima und Luft

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

Flächennutzung

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

10.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Erholungsnutzung

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

Pflanzenwelt, Biotoptypen, Fauna, biologische Vielfalt

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

Landschaftsbild

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

Relief und Boden

Für das Relief ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 keine Notwendigkeiten für Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.
Bei allen Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen des Bodens folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- flächensparende Ablagerungen von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen usw.,
- Sicherung der Umgebung der Baustelle vor Befahren,

- sorgfältige Trennung von abgetragenem Ober- und Unterboden,
- sachgemäße Lagerung des Bodens, eventuell Wiedereinbau,
- Bodenpflege während der Lagerung.

Wasser

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

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

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

Klima und Luft

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

Flächennutzung

Es ergibt sich keine Notwendigkeit von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

10.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

10.4 Merkmale der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

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

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

10.5 Bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetretene Schwierigkeiten

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

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

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

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

10.7 Zusammenfassung

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

Die Gemeinde Bobitz verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der den Stand 31.03.2011 aufweist. Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 sind lediglich geringfügige Änderungen am FNP notwendig. Es ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu ändern. Für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 wird somit am Ende des Verfahrens die Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg beantragt.

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

Kategorie gemäß BauGB und Gebiet/ Fläche mit Bezeichnung	Art der Änderung bei der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4	quantitative Veränderung
Art der baulichen Nutzung		
SO 1 „Seminarzentrum, Beherbergung, Allgemeines Wohnen"	- Verkleinerung des Sondergebietes von 4.236 m² auf 3.569 m² - Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen werden aufgehoben zugunsten einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.	- 667 m²

bisheriges SO 2 „Innere Arbeit" (A)	entfällt, Flächen werden dem SO 1 und der Fläche für Wald zugeordnet	- 3.739 m²
bisheriges SO 3 „Wellness" (W), neu: SO 2	- Änderung der Bezeichnung von SO 3 in SO 2 - Verringerung der Sondergebietsfläche von 2.173 m² auf 1.857 m² - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der Freiflächen dieses Sondergebietes wegen ihrer Zugehörigkeit zur denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.	- 316 m²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung" (R + V)	entfällt, Fläche wird dem neuen SO 3 „Gäste" (bisher SO 5) zugeordnet	- 1.595 m²
bisheriges SO 5 „Gäste" (G), neu: SO 3	- Änderung der Bezeichnung von SO 5 in SO 3 - Vergrößerung der Sondergebietsfläche von 6.938 m² auf 8.264 m²	+ 1.326 m²
Veränderung gegenüber den Ausweisungen dieser Baugebiete im B-Plan Nr. 4		- 4.991 m²
Maß der baulichen Nutzung		
SO 1 „Gutshaus"	Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.059 m² auf 1.785 m²	+ 726 m²
bisheriges SO 2 „Innere Arbeit" (A)	- Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche	- 390 m² - 65 m²
neues SO 2 „Wellness" (W) (bisher SO 3)	Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 530 m² auf 350 m²	- 180 m²
neues SO 3 „Gäste" (G) (bisher SO 5)	- Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche von 1.375 m² auf 1.600 m² - Vergrößerung der für überdachte Terrassen zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von 255 m² auf 300 m²	+ 225 m² + 45 m²
bisheriges SO 4 „Restauration und Verwaltung" (R + V)	- Fortfall der überbaubaren Fläche - Fortfall der für eine überdachte Terrasse zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche	- 460 m² - 80 m²
Flächenbilanz		- 179 m²
Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze		
SO 1 „Gutshaus"	Reduzierung der Fläche für Nebenanlagen von rund 489 m² auf rund 353 m²	- 136 m²
WA-Gebiete	Fortfall der Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet WA 4, dass Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront zulässig sind	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		
neues SO 3 „Gäste" (G) (bisher SO 5)	Fortfall der Festsetzung, dass die Dächer von Gebäuden innerhalb dieses Gebietes als Flachdächer auszuführen sind.	
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche"	- Vergrößerung von 1.271 m² auf 1.776 m² - Verlegung auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang) - Ausweisung der ursprünglichen Stellplatzfläche als Fläche für die Landwirtschaft	+ 505 m²
Weg/ Zufahrt am nordwestlichen Rand von WA 2	- Wegfall von 44 m² Verkehrsfläche; der Weg endet zukünftig im WA 2	- 44 m²
Veränderung gegenüber dem B-Plan Nr. 4		+ 461 m²
Grünflächen		
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" südlich und westlich vom Gutshaus	- Verkleinerung von 19.261 m² auf 2.212 m² - Änderung der Ausweisung in „Fläche für Wald" - Aufstellung einer textlichen Festsetzung, wonach die Pflege und Entwicklung der denkmalgeschützten Parkanlage gemäß einer mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmenden Parkgestaltungskonzeption vorzunehmen ist.	- 17.049 m²
Fläche für die Landwirtschaft		
ehemalige Stellplatzfläche am südlichen Rand der Ortslage	- Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft	+ 1.271 m²
Flächen für Wald		
ehemalige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" südlich und westlich vom Gutshaus	- Änderung der Ausweisung einer Teilfläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" in „Fläche für Wald, insgesamt 22.055 m²"	+ 22.055 m²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage"	Die Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen und die Bindung für die flächenhafte Erhaltung eines Gehölzbestandes werden aufgehoben zugunsten der vorgenannten Festsetzung (siehe bei „Grünflächen").	
Anpflanzgebote für Bäume		
Straßenverkehrsfläche	Durch die Verlegung der öffentlichen Parkfläche auf die Seite östlich der Dorfstraße verschiebt sich der Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes von der rechten auf die linke Seite der Straßenverkehrsfläche	

Nach Abschluss der Sanierung des denkmalgeschützten Gutshauses im Jahr 2010 und der Inbetriebnahme für therapeutische Angebote, als Heilpraxis, für Massagen, Coaching und weitere Angebote 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 und im Umfeld des denkmalgeschützten Gutshauses unterlassen.
Positiv wirkt sich der Verzicht auf ein Baufeld am südlichen Rand des Sonstigen Sondergebietes SO 3 (bisher SO 5) aus. Dadurch bleibt die Verbindung zum angrenzenden Kleingewässer erhalten und Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich werden vermieden.
Die Veränderung der Geometrie und die Verschiebung der Baufelder im SO 3 in Richtung Dorfstraße verringert die Beeinträchtigungen der Parkanlage und führt zu einer harmonischeren Bebauung entlang der Dorfstraße.
Durch die Verlagerung der öffentlichen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge von der westlichen auf die östliche Seite der Dorfstraße wird am südlichen Ortsrand von Saunstorf eine kompaktere Form des Siedlungsbereiches erreicht. Für die Errichtung der Stellplatzfläche wird auch auf dieser Seite der Dorfstraße eine Ackerfläche in Anspruch genommen.
Mit den neuen textlichen Festsetzungen zur Entwicklung der Parkanlage entsprechend einer Gestaltungskonzeption wird die Wiederherstellung von großen Teilen der ursprünglichen Parkanlage möglich gemacht.
Entsprechend der Forderung des Forstamtes Schönberg erfolgt die Ausweisung der denkmalgeschützten Parkanlage als Waldfläche.
Insgesamt ergeben sich durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im Vergleich zu den Regelungen des bestehenden B-Plans geringere negative Auswirkungen auf die Umweltbelange.

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

Anlage

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

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

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

Artenschutzrechtliche Prüfung

Stand: 4. April 2012

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

SALIX

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

Inhalt

1 Aufgabenstellung 2

2 Untersuchungsgebiet 2

3 Methodik und Datenmaterial 3

4 Kurzbeschreibung des Bauvorhabens 4

5 Wirkfaktoren 7

6 Bestand und Betroffenheit der Arten 9

6.1 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 9

6.1.1 Säugetiere 9

6.1.2 Amphibien 10

6.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 11

6.2.1 Rastvögel 11

6.2.2 Brutvögel 12

6.3 Insekten 15

7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 15

8 Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG 16

9 Fazit 16

10 Literatur 16

1 Aufgabenstellung

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

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

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

2 Untersuchungsgebiet

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

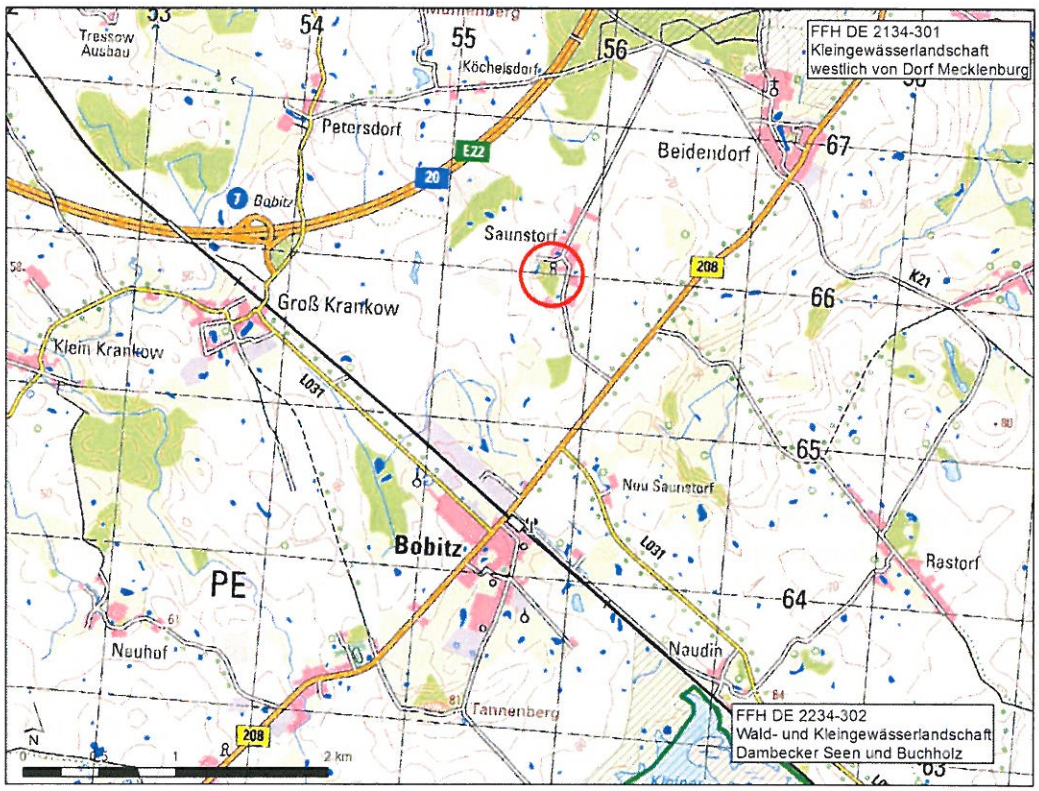
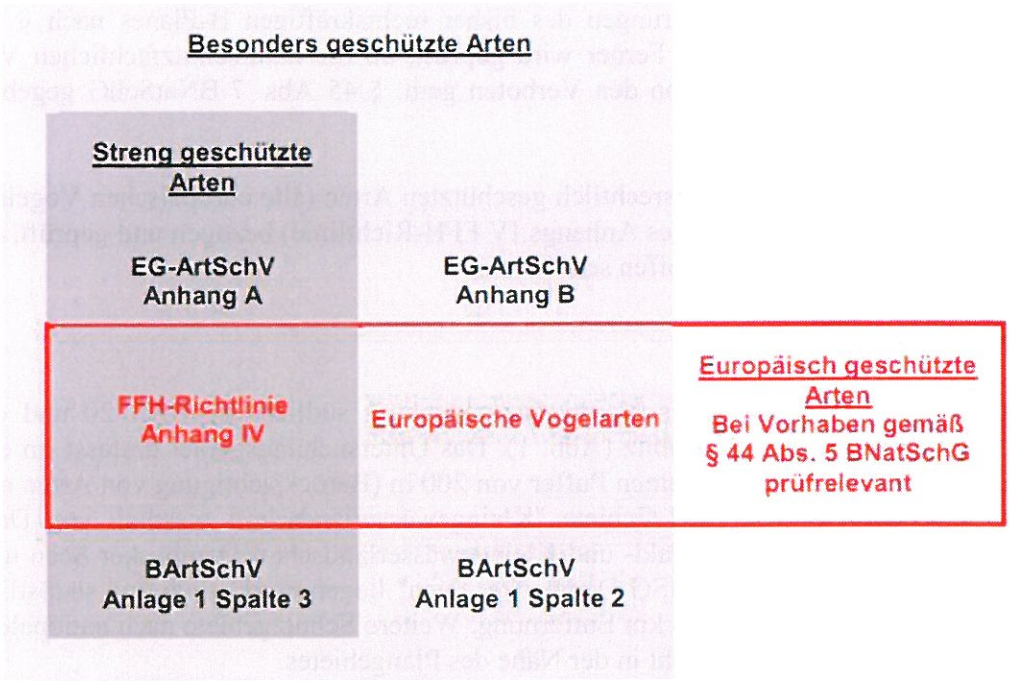


Abb. 1: Lage des B-Plangebiets Nr. 4 "Gut Saunstorf-ein Ort der Stille"

3 Methodik und Datenmaterial

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



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

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

Folgende Datenquellen wurden verwendet:

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

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

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

4 Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

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

Ausgangssituation und Änderungen

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

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

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

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

- Verkleinerung des Sondergebietes SO 1 („Gutshaus"), ehemals SO 2, von rund 4.236 m² auf 3.569 m² In südlicher Richtung wird das SO 1 zugunsten der Grünfläche (Park) verkleinert, so dass gegenüber dem gültigen B-Plan insgesamt eine Verkleinerung des SO 1 eintritt. Durch den Verzicht auf das Sonstige Sondergebiet SO 2 werden Beeinträchtigungen der Parkanlage in diesem Bereich unterlassen. Außerdem ergeben sich keine Störungen für das Umfeld des denkmalgeschützten Gutshauses.

- Vergrößerung und Verlegung der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" auf die östliche Seite der Dorfstraße (südlicher Ortseingang).

- Vergrößerung des ehemaligen Sondergebietes SO 5 („Gäste" – G, jetzt SO 3) sowie Änderung der Größe, der Lage und der Geometrie der Baufelder. Im südlichen Abschnitt wird ein Teil des bisherigen SO 5 der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" zugeordnet und so der Anschluss des Kleingewässers zum Park erhalten.

- Reduzierung der im Sonstigen Sondergebiet SO 3 „Gäste" (bisher SO 5) für die Anpflanzung von Gehölzen umgrenzten Fläche. Umgrenzt ist fortan die Fläche zwischen der von der Dorfstraße aus gesehen rückwärtigen Grenze des Baufeldes und der westlichen Grenze des Sondergebietes. Dieser Bereich soll gemäß der textlichen Festsetzung III.1.1 als Obstwiese gemäß einer Parkgestaltungskonzeption angelegt werden.

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

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

Geschützte Biotope

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Wirkfaktoren

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

- baubedingte Wirkungen
- anlagebedingte Wirkungen
- betriebsbedingte Wirkungen

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

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

Folgende anlage- und betriebsbedingte Wirkungen gehen von dem Vorhaben aus:
- Bodenversiegelung (Wohngebäude, Straßen und Wege, Parkplatz),
- Bodenverdichtung (Standort Festzelt, Standort Bänke),
- Lärmemission durch menschliche Präsenz im Park, Pflegefahrzeuge)
- optische Reize durch menschliche Präsenz und die Neubebauung.

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

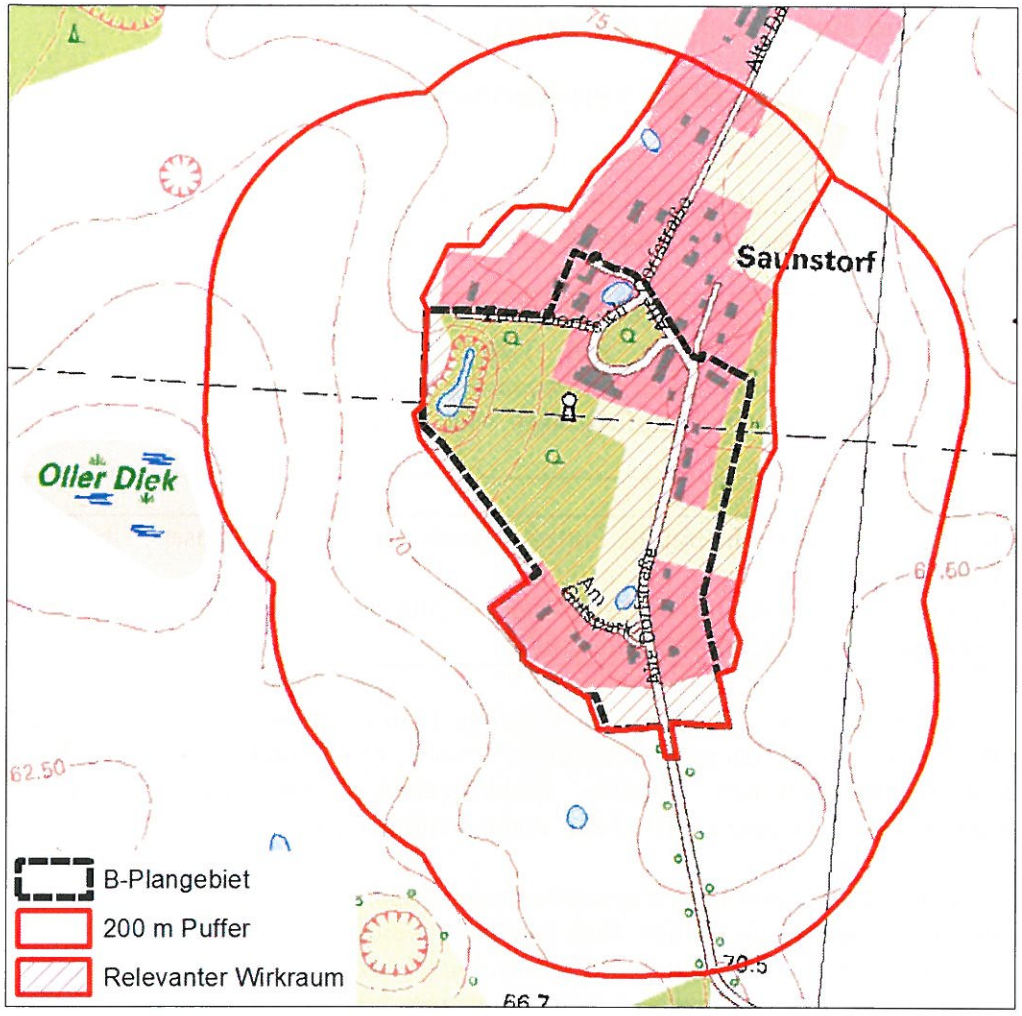


Abb. 6: 200 m Puffer und relevanter Wirkraum

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

6 Bestand und Betroffenheit der Arten

6.1 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

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

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

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

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

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

6.1.1 Säugetiere

Fledermäuse

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

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

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

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

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

6.1.2 Amphibien

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

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

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

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

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

6.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie

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

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

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

6.2.1 Rastvögel

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

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

6.2.2 Brutvögel

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

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

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

1	2	3	4	5
Lfd. Nr.	**deutscher Artname**	**wissenschaftlicher Artname**	**Betroffenheit durch folgenden Eingriff**	**Ausgleich des Eingriffes durch**
1	Amsel	Turdus merula	Entfernung von Gebüschen	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
2	Bachstelze	*Motacilla alba*	Entfernung von Baumwurzeln im Uferbereich, Entfernung von Halbhöhlen aller Art	Neupflanzung von Ufernahen Gehölzen, Nistkästen
3	Blaumeise	*Parus caeruleus*	Fällung von Höhlenbäumen	Nistkästen
4	Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	Entfernung von Gebüschen	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen
5	Buchfink	*Fringilla coelebs*	Entfernung von dichten Gebüschen im Unterstand	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen im Unterstand
6	Buntspecht	*Dendrocopus major*	Fällung von Höhlenbäumen	Erhaltung von ausreichend altem Baumbestand für neue Höhlen, Stehenlassen von Reststämmen
7	Elster	*Pica pica*	Fällung von Altbäumen	Anpflanzung neuer Bäume
8	Feldlerche	*Alauda arvensis*	Nicht betroffen	-
9	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	Entfernung von dichten Gebüschen im Unterstand	Anpflanzung von Strauchgruppen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen im Unterstand

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

Beeinträchtigungen der Brutvögel im Vorhabengebiet und 200 m-Puffer

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

Fällung von Bäumen

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

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

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

Entfernung von Sträuchern und Unterholz

Der Gestaltungsplan sieht vor, innerhalb der waldähnlichen Strukturen im Park Unterholzflächen und Strauchgruppen auf einer Fläche von ca. 2.000 m² zu roden und als Blumenwiese einzusäen. Von diesem Eingriff können potenziell folgende 11 an derartige Strukturen gebundene Brutvogelarten betroffen sein: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall und Rotkehlchen. Insgesamt könnten davon nach Angaben von FLADE (1994) 5-8 Brutreviere unterschiedlicher Arten betroffen sein. Dabei kann damit gerechnet werden, dass davon die Hälfte der betroffenen Paare innerhalb des Parkes und der Ortslage Saunstorf möglicherweise noch freie Nischen besetzen kann. Für insgesamt 4 Brutreviere (worst case) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen jedoch ein Ersatz in Form einer CEF-Maßnahme zu schaffen. Als geeignete Maßnahme zur Schaffung der Ersatzhabitate kommen Hecken- und/oder Strauchpflanzungen, bestehend aus einheimischen Gehölzen, innerhalb des B-Plangebietes und in der gesamten Ortslage Saunstorf auf einer Gesamtfläche von ca. 1.000 ² in Frage.

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

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

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

6.3 Insekten

Eremit *Osmoderma eremita*

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

7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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

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

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

8 Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

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

9 Fazit

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

10 Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorlage für die Mitglieder der Gemeindevertretung Bobitz zur Gemeindevertretersitzung am 07.05.2012

Die wichtigsten Planunterschiede zwischen Vorentwurf und Entwurf im Überblick:

Aus der 2011 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich für den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 4 im Vergleich zum Vorentwurf folgende wesentliche Änderungen ergeben:

1. Um das Planungsverfahren zu vereinfachen, wird der Plangeltungsbereich der 1. Änderung um die Bereiche verkleinert, in denen sich gegenüber dem bestehenden rechtsgültigen B-Plan Nr. 4 keine Änderungen ergeben. Dies sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“.

2. Aufgrund der Bedenken der Denkmalschutzbehörde und der Naturschutzbehörde werden die im Vorentwurf für das Sondergebiet SO 2 am nordwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches im Vergleich zum rechtsgültigen B-Plan vorgesehenen Änderungen rückgängig gemacht. Die Darstellungen des rechtsgültigen B-Plans hinsichtlich der Größe des Kleingewässers und der Sondergebietsfläche sowie der Lage und der Größe der überbaubaren Fläche werden in den Entwurf der 1. Änderungen übernommen.

3. Gemäß der Forderung des Forstamtes Schönberg wird die Parkanlage entsprechend den Regelungen des Landeswaldgesetzes nicht mehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, sondern als „Fläche für Wald“ ausgewiesen. Änderungen für die Gestaltung und Nutzung der Parkanlage, z. B. im Rahmen der Wiederherstellung, ergeben sich dadurch nicht.

4. Da die Parkplatzfläche am südlichen Ortsrand auf die andere Seite der Dorfstraße verlegt wurde, wird die im rechtsgültigen B-Plan ausgewiesene Fläche auf der westlichen Seite der Dorfstraße in den Geltungsbereich der 1. Änderung mit aufgenommen. Sie erhält entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Ausweisung „Fläche für die Landwirtschaft“. Würde diese Ausweisung nicht erfolgen, wäre nach wie vor die Ausweisung als Parkplatzfläche rechtsgültig.

5. Vom Landkreis Nordwestmecklenburg wurden Bedenken gegen eine Reduzierung der Breite des Weges zwischen WA 4 und der Parkanlage geltend gemacht. Den Bedenken wird gefolgt und die Wegbreite, wie sie im rechtsgültigen B-Plan enthalten ist, in den Entwurf der 1. Änderung übernommen. Zusätzlich wird der Empfehlung des Landkreises gefolgt, diese Wegfläche als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen.

6. Zwischen der als „Fläche für Wald“ ausgewiesenen Parkanlage und geplanten baulichen Anlagen ist gemäß Landeswaldgesetz ein Abstand von 30 m einzuhalten. Um diesen Abstand einhalten zu können, musste die Tiefe der Baufelder im Sondergebiet SO 3 um 5 m reduziert werden. Nebenanlagen können in begründeten Fällen innerhalb des 30 m-Bereiches errichtet werden. Für das WA 4 ergibt sich für die Flurstücke 21 und 22 künftig die Beschränkung, dass Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Flächen nur außerhalb einer Entfernung von 30 m zum Wald errichtet werden können. Damit bleibt für diese Wohngebäude nur etwa die Hälfte der überbaubaren Fläche. Da diese Flurstücke bereits mit Wohngebäuden bebaut sind, wird dieser Umstand als hinnehmbar eingestuft. Gegebenenfalls bestehen auch noch Möglichkeiten einer Waldumwandlung, um Wohngebäude in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald errichten zu können.

Die geänderten Planunterlagen, also der Entwurf, werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Öffentlichkeit erneut ausgelegt und die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden erneut beteiligt.

erstellt:
Landschaftsarchitekturbüro Stefan Pulkenat
26.04.2012