
Gemeinde Lüssow

Bebauungsplan Nr. 6 „Gutspark Klein Kordshagen“

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Lüssow**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung



I N H A L T

BEGRÜNDUNG - TEIL A	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen.....	3
1.2 Anlass der Planung	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2 Städtebauliche Ausgangssituation	4
3 Inhalte des Plans.....	4
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	4
3.2 Flächenbilanz	4
3.3 Bauflächen	5
3.4 Erschließung	5
3.5 Immissionsschutz.....	6
3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft	6
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
4.1 Nutzungen und Bebauung	7
4.2 Umweltauswirkungen.....	7
5 Abschließende Erläuterungen.....	8
5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	8
5.2 Rechtsgrundlagen	8
UMWELTBERICHT - TEIL B.....	9
1 Einleitung	9
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	11
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	13
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	14
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	14
3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	17
3.1 Beschreibung und Bilanzierung des Eingriffs.....	17
3.2 Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen.....	19
3.3 Gesetzlich geschützte Bäume	20

4	Zusätzliche Angaben	20
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	20
4.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung:.....	20
4.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	20
4.4	Zusammenfassung	21

Begründung - Teil A

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow beschloss am 18.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gutspark Klein Kordshagen“.

1.2 Anlass der Planung

Das Gutshaus Klein Kordshagen wurde im Jahr 1878 als Backsteinbau im Gründerzeitstil erbaut. Nach 1945 diente das Haus unter anderem als Flüchtlingsunterkunft, Bibliothek, Gemeindesaal, Arztpraxis und als Wohnhaus. Dabei wurde über Jahrzehnte hinweg wenig Rücksicht auf Fassade, Substanz und Denkmalschutz genommen. Inzwischen wurde das Gutshaus von einem Vorhabenträger erworben, welcher sich um die Sanierung des Hauses bemüht. Sowohl das Gutshaus als auch das Lindenrondell davor sind als Bau- bzw. Flächendenkmal in die Denkmalliste des Landes eingetragen. Im Haus werden Räumlichkeiten für Tagungen und Seminare angeboten. Zur Erweiterung des Angebotes ist der Bau eines Gartenhauses mit einem Mehrzweckraum für Seminar, Therapie und Bewegungszwecke auf den Flächen des ehemaligen Gutsparks geplant. Im Gegenzug soll ein vorhandenes Gartenhaus aus den 60-Jahren abgerissen werden. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und stellt den Bebauungsplan Nr. 6 „Gutspark Klein Kordshagen“ auf.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Klein Kordshagen. Es umfasst teilweise die Flurstücke 179/3, 195, 196 und 197 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen und weist eine Flächengröße von 5.055 m² auf.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusentwicklungsgebiet und in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie innerhalb des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Stralsund.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Waldfläche und der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Überprüfung durch das Forstamt vom 26.10.2015 ergab, dass die Waldfläche aufgrund zu geringer Größe nicht als Wald i.S. § 2 LWaldG M-V zu beurteilen ist. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser Bebauungsplan mit der beabsichtigten Art der Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Südlichen des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Gutshaus mit einigen Nebengebäuden, an welche die Wohnbebauung des Ortsteils Klein Kordshagen anschließt. Nördlich befinden sich Kleingärten und nordöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des ehemaligen Gutsparks, welcher sich heute als Garten mit Großbäumen darstellt. Auf der Fläche befindet sich ein Gartenhaus aus den 60er-Jahren.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Der Geltungsbereich umfasst mit einem großen Teil des ehemaligen Gutsparks, neben den vorgesehenen Bauflächen auch Grün- und Maßnahmenflächen. Das Baufeld für das architektonisch aufwändig geplante Gartenhaus wird im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Gutsparks angeordnet um damit einerseits eine abgelegene ruhige und geschützte Lage für die geplanten Seminar-, Therapie- und Bewegungsveranstaltungen zu erreichen und andererseits den Charakter des offenen Gartens zu bewahren. Die Planung sieht ein offenes Naturstammhaus des Architekten Graham Bruce O'Field vor, welches sich natürlich in die Umgebung des Gutsparks einfügt. Mit der Festsetzung der minimal erforderlichen Grundfläche soll ebenfalls der Parkcharakter des Gartens erhalten bleiben. Durch den Rückbau des vorhandenen Gartenhauses aus den 60-Jahren wird der Garten wieder parkartig geöffnet.

3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	5.055 m ²
§ 9 (1) 1	Sonstiges Sondergebiet	2.680 m ²
§ 9 (1) 15	Grünfläche	1.559 m ²
§ 9 (1) 20	Maßnahmenfläche	791 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsfläche	25 m ²

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Seminar* festgesetzt. Zulässig ist ein Gebäude mit einem Mehrzweckraum für Seminar-, Therapie- und Bewegungszwecke.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte maximale Grundfläche von 350 m² und die eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 8 m dienen dem Ortsbild. Das Gebäude soll sich den Proportionen des Gutshauses deutlich unterordnen und sich in das Gesamtgefüge des ehemaligen Gutsparks einfügen. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird die Oberkante der Straße *Hof* im Bereich der geplanten Zufahrt festgesetzt.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies soll den offenen Charakter des ehemaligen Gutsparks erhalten. Flächenbefestigungen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche ist nicht zulässig.

3.4 Erschließung

Für das geplante Gartenhaus ist weder ein Wasseranschluss noch ein Telekommunikationsanschluss vorgesehen. Sanitäranlagen und Telekommunikation sind im südlich angrenzenden ehemaligen Gutshaus vorhanden.

3.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Zugang von der Gemeindestraße *Hof* aus. In diesem Bereich sind bereits mit Schotter befestigte Flächen für Stellplätze vorhanden.

3.4.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Gartenweg vorhandene Netz der E.ON edis AG.

3.4.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138“ versickert. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

3.4.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die Wasserleitung sowie über einen in der Dorfmitte auf dem Flurstück 285 gelegenen Löschwasserteich sichergestellt.

3.4.5 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Abfallbehälter werden zusammen mit denen des ehemaligen Gutshauses an der Straße *Hof* zur Abholung bereitgestellt.

3.5 Immissionsschutz

Die vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen erkennbaren Emissionen. Ebenso sind keine Immissionen erkennbar, welche auf das Plangebiet einwirken. Es sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

3.6 Grünplanung, Natur und Landschaft

Das Gebiet der Gemeinde Lüssow gehört zur Landschaftszone Vorpommersches Flachland, die durch ein ebenes bis flachwelliges Grundmoränenrelief charakterisiert ist. Innerhalb dieser Landschaftszone liegt die Region in der Großlandschaft Nordöstliche Lehmplatten. Die lehmigen Mineralböden werden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wird durch Waldgersten-Buchenwald bestimmt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Im Bereich des Sondergebietes werden die gesetzlich geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt. Lediglich vier Bäume im Bereich des vorhandenen Gartenhauses sind von dem Vorhaben betroffen. Ein Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich werden die vorhandenen Bepflanzungen zum Erhalt festgesetzt. Im Osten wird eine Fläche als Maßnahmenfläche festgesetzt, hier wird der erforderliche Ausgleich erbracht.

Über Teil A der Begründung des Bebauungsplans hinausgehende Erläuterungen zu diesem Punkt, einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht (Teil B der Begründung) enthalten.

In den Umweltbericht wurden der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung aufgenommen.

3.7 Denkmalpflege

Bodendenkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Gemeindegebiet zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Mit großer Wahrscheinlichkeit stellen die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale nur einen sehr geringen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodenaltertümer dar. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale und der für die prähistorische Besiedelung ausgesprochen günstigen

topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Gemeindegebietes, muss daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden. Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) gelten diese ebenfalls als geschützt.

Werden bei Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Denkmalpflege

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen ist südlich des Geltungsbereichs folgendes Baudenkmal bekannt: Gutsanlage mit Gutshaus und Lindenrondell in Klein Kordshagen.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung eines Seminar- und Therapiegebäudes.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist stark durch die bisherigen Nutzungen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

Umweltbericht - Teil B

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Planung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung in Form eines Sondergebietes *Seminar* für den Bau eines Gartenhauses mit einem Mehrzweckraum für Seminare, Therapie und Bewegungszwecke geschaffen werden.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Klein Kordshagen und umfasst einen großen Teil des ehemaligen Gutsparks. Es umfasst teilweise die Flurstücke 195, 196 und 197 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen und weist eine Flächengröße von 5.030 m² auf.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Baufläche des Plangebiets wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Seminar* festgesetzt. Hier ist ein Gebäude mit einem Mehrzweckraum für Seminar-, Therapie- und Bewegungszwecke zulässig. Es wird eine maximale Grundfläche von 350 m² festgesetzt.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	5.055 m ²
§ 9 (1) 1	Sonstiges Sondergebiet	2.680 m ²
§ 9 (1) 15	Grünfläche	1.559 m ²
§ 9 (1) 20	Maßnahmenfläche	791 m ²
§ 9 (1) 11	Straßenverkehrsfläche	25 m ²

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

Folgende für den Bebauungsplan Nr. 6 zutreffende umweltrelevante Dokumente liegen der Gemeinde Lüssow vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), LNatAG M-V (Landesnaturschutzgesetz), WHG (Wasserhaushaltsgesetz)

- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Gemeinde Prohn
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete

1.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Folgende Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Der Geltungsbereich liegt in einem Tourismusentwicklungsgebiet
- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadt-Umland-Raumes des Teiloberzentrums Stralsund

1.2.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Die Gemeinde Lüssow wird der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft 20 Vorpommersche Lehmplatten und der Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördlich der Peene zugeordnet.

1.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs als Waldfläche und der südliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Überprüfung durch das Forstamt vom 26.10.2015 ergab, dass die Waldfläche aufgrund zu geringer Größe nicht als Wald i.S. § 2 LWaldG M-V zu beurteilen ist.

1.2.4 Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten.

1.2.5 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird die minimal erforderliche Grundfläche festgesetzt und eine anthropogen veränderte Fläche überplant.

1.2.6 Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf deren Wechselwirkungen.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sowie durch Veränderungen des Landschaftsbildes, sprich visuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes am Rande des Ortsteils Klein Kordshagen kann eine eventuelle Betroffenheit durch die Planung ausgeschlossen werden. Auch sind keine erheblichen Immissionen ersichtlich, welche auf das Plangebiet wirken könnten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher betrachtet. Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass die vorkommenden Arten durch die zukünftige Planung nicht beeinträchtigt werden.

2.1.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet kommen gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Diese sind zum größten Teil von dem Vorhaben nicht betroffen und werden zum Erhalt festgesetzt. Die vier von dem Vorhaben betroffenen Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V ausgeglichen.

2.1.4 Gesetzlich geschützte Biotope

In der Umgebung des Geltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige Lehme an. Sie werden durch Grundwasser bestimmt. Lehme besitzen allgemein eine gute bis mäßige Nährstoffversorgung und ein mittleres Puffervermögen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm (2003) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Die Böden im Plangebiet sind in ihrer Funktion infolge bestehender Nutzung beeinträchtigt und werden daher mit einer mittleren Schutzwürdigkeit bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden

2.1.6 Schutzgut Wasser

Im Planbereich befinden sich keine Gewässer, noch liegt es innerhalb oder in der Nähe von Wasserschutzgebieten. Das Schutzgut Wasser ist von den Planungen nicht betroffen.

2.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten. Durch die geplante Nutzung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

2.1.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Zum Schutz des Ortsbildes wird lediglich die maximal erforderliche Grundfläche festgesetzt. Die Lage des Baufeldes ermöglicht nur eine von ehemaligen Gutshaus abgerückte Lage. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern ist in Klein Kordshagen folgendes Baudenkmal bekannt:

- Gutsanlage mit Gutshaus (8), Hof, Stallspeicher und Lindenrondell in Klein Kordshagen.

Der teilweise unter Denkmalschutz stehende Gutshof wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, wenn gewährleistet ist, dass sich neue Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen und der Umgebungsschutz für das Baudenkmal berücksichtigt wird. Im Rahmen dieser Planung wird ein Baufenster etwa 50 m hinter dem Gutshaus ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird ein in den 60-Jahren entstandenes Gartenhaus zurückgebaut. Durch die

Erweiterung der Nutzung sowie den hohen architektonischen Anspruch des Vorhabens ist eine Beeinträchtigung des Baudenkmals oder sonstiger Kultur- oder Sachgüter ist nicht zu erwarten.

Folgende Hinweise werden übernommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

2.1.10 Schutzgebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Gutshauses würden deutlich erweitert werden. Durch die Neubebauung käme es zu einer geringfügigen Neuversiegelung, zu welcher im Gegenzug ein Gartenhaus aus den 60er-Jahren abgerissen würde und dadurch der Garten parkähnlich geöffnet würde.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Gutshauses nicht erweitert werden. Die von dem Vorhaben betroffene Fläche würde nicht versiegelt werden.

2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es nicht zu Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna kommen, da es nur zu einer sehr geringen Neuversiegelung kommt. Die Nutzungsintensität des Geländes wird sich leicht erhöhen. Der Eingriff ist für die Beeinträchtigung der Schutzgüter vernachlässigbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Geltungsbereich werden gesetzlich geschützte Bäume zum Erhalt festgesetzt sowie die Neupflanzung von Einzelbäumen und von einem Feldgehölz festgeschrieben. Für den erforderlichen Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der räumlichen Festlegung auf das ehemalige Gutshaus, ist ein alternativer Standort nicht möglich. Alternativen sind nicht ersichtlich.

2.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

2.5.1 Aufgabe und Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weiser der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

2.5.2 Methodik

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konfliktanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebietes und das Planungsvorhaben werden in den Punkten 2 und 4 der Begründung beschrieben.

2.5.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzung- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen

Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

2.5.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet ist potentiell Nahrungshabitat und Sommerquartier für folgende Fledermausarten:

Großes Mausohr (*Myotis myotis*)

Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*)

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Amphibien

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Kriechtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Weichtiere

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Fische

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Käfer

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Libellen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten vorkommen. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gehölzbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Zaunkönig	(<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Heckenbraunelle	(<i>Prunella modularis</i>)
Gartengrasmücke	(<i>Sylvia borin</i>)
Klappergrasmücke	(<i>Sylvia curruca</i>)
Fitis	(<i>Phylloscopus trochilus</i>)
Zilpzalp	(<i>Phylloscopus collybita</i>)
Gartenrotschwanz	(<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Hausrotschwanz	(<i>Phoenicurus ochruros</i>)

2.5.5 Konfliktanalyse

Fledermäuse

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich nicht eingeschränkt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Das Gartenhaus könnte als Sommerquartier für hausbewohnende Arten dienen. Eine Beeinträchtigung der Arten

durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Vögel

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich nur geringfügig eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Singvogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Fällung von Bäumen und Entfernung von Sträuchern kommt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die den Geltungsbereich eingrünenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

2.5.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei den hausbewohnenden Vögeln ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden. Die erforderlichen Fällungen und Rodungen von Sträuchern sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Singvögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand der Gartenflächen ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen.

2.5.7 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutz--gesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen

Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.1 Beschreibung und Bilanzierung des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Für Eingriffe die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²	Eingriff
13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	5.082	2	-	BWB	x
Summe Fläche		5.082				

² Anmerkung: BWB – besonders schützenswertes nicht gesetzlich geschütztes Biotop

Hausgarten mit Großbäumen 13.8.2

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teil des ehemaligen Gutsparks des Gutshauses Klein Kordshagen. Aufgrund der über Jahrzehnte nicht durchgeführten sachgerechten Pflege, ist dieser ehemalige Park heute als Hausgarten mit Großbäumen anzusprechen. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich überwiegend um über hundertjährige Bergahorne, Eschen und Stieleichen sowie um einzelne alte Obstbäume. Aufgrund der Bedeutung des Gartens als ehemaliger Gutspark und aufgrund des Alters der Bäume wird der Biotoptyp mit einem höheren Kompensationsfaktor von 3 bewertet. Aufgrund der Lage des Baufeldes in einer Entfernung von etwa 50 m zum Gutshaus wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 1 beurteilt.

Es wird lediglich der Totalverlust bilanziert, wobei der Rückbau des vorhandenen Gartenhauses mit 65 m² von der zulässigen Versiegelungsfläche von 350 m² abgezogen wird. Ein Funktionsverlust wird nicht bilanziert, da die Funktion eines Hausgartens mit Großbäumen weiterhin erfüllt bleibt. Die vier von dem Vorhaben betroffenen gesetzlich geschützten Bäume werden einzeln bilanziert und zusätzlich ausgeglichen.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	285	2	3,5 (3+0,5)	1	998
Fläche gesamt		285				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						998

Von einem Totalverlust sind 285 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **998** Werteinheiten betroffen.

3.2 Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

In der folgenden Tabelle wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Für das Feldgehölz wird ein Kompensationswert von 2 und aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Leistungsfaktor von 0,75 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme

Biototyp	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Anlage eines Feldgehölzes	666	2	2	0,75	999
Fläche gesamt	666				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung für Kompensation					999

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **998** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **999** Werteinheiten gegenüber.

Anlage eines Feldgehölzes

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche wird auf 666 m² ein Feldgehölz gepflanzt. Die am nördlichen Rande dieser Fläche stehenden Gehölze werden in das Feldgehölz einbezogen.

Es werden folgende Gehölze angepflanzt:

Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90

Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)	12%
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	11%
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	7%
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)	12%
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)	12%
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	12%
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)	12%
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	11%
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	11%

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

3.3 Gesetzlich geschützte Bäume

Von dem Planvorhaben sind drei Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*) betroffen. Die Fällung der Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Ausgleichspflanzungen werden gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V (AmtsBl. M-V 2007 S. 530) festgesetzt. Eine weitere Esche wird zum Erhalt festgesetzt.

Tabelle 5: Kompensation gesetzlich geschützter Bäume

Baumart	Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	1,60 m	1 : 2
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,20 m	1 : 1
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,10 m	1 : 1
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	1,10 m	1 : 1

Es ergeben sich Ausgleichspflanzungen von 5 heimischen standortgerechten Laubbäumen. Es werden 5 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs als Einzelbäume gepflanzt. Es sind Hochstämme (Qualität: 3xv, STU 16-18) zu pflanzen und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

4.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

4.4 Zusammenfassung

Mit der Planung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung in Form eines Sondergebietes *Seminar* für den Bau eines Gartenhauses mit einem Mehrzweckraum für Seminare, Therapie und Bewegungszwecke im Bereich des ehemaligen Gutsparks geschaffen werden. Mit der geplanten Nutzung sind geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den

.....

Bürgermeister