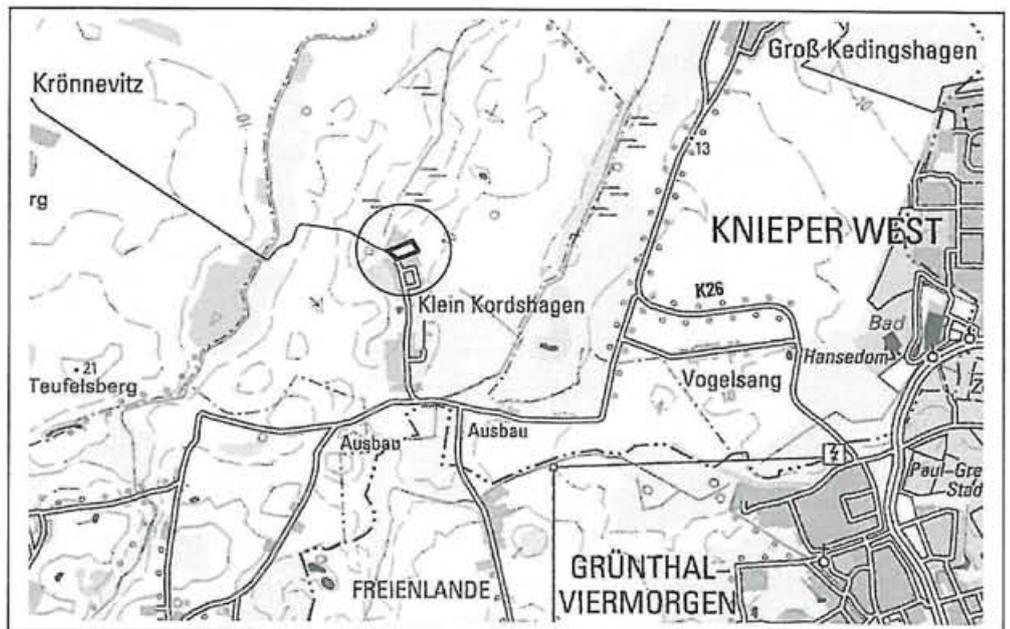

Gemeinde Lüssow

4. Änderung des Flächennutzungsplans

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: Genehmigungsfassung



I N H A L T

TEIL I - BEGRÜNDUNG	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen.....	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.1 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
3 Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1 Umgebung des Plangebietes und aktuelle Nutzung.....	4
3.2 Grünflächen, Natur und Landschaft	4
4 Inhalte des Plans.....	4
4.1 Darstellungen	4
4.2 Flächenbilanz.....	4
4.3 Erschließung	4
4.4 Immissionsschutz.....	5
4.5 Grünplanung, Natur und Landschaft	5
4.6 Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen	6
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
5.1 Umweltauswirkungen.....	6
5.2 Rechtsgrundlagen	7
TEIL II - UMWELTBERICHT	8
1 Einleitung	8
1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	8
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung	9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	10
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	12
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	12
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3 Artenschutzrechtliche Prüfung	13
3.1 Aufgabe und Anlass	13
3.2 Methodik	13

3.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	13
3.4	Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums	14
3.5	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	16
3.6	Verwendete Quellen und Materialien	16
4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	16
5	Zusätzliche Angaben	16
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	16
5.2	Schwierigkeiten bei der Erhebung:.....	16
5.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
5.4	Zusammenfassung	17

Teil I - Begründung

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Lüssow beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des seit dem 04.07.1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Klein Kordshagen und umfasst einen großen Teil des ehemaligen Gutsparks. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von etwa 7.665 m² auf.

2 Ziele und Zwecke 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, Gemeindsaal, 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 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans auf.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird 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. Somit ist hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Zuge dieser Änderung vorgenommen wird.

2.1 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.

Parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Umgebung des Plangebietes und aktuelle Nutzung

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 befinden sich mehrere Gartenhäuser.

3.2 Grünflächen, Natur und Landschaft

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.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

4 Inhalte des Plans

4.1 Darstellungen

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt folgendes dar:

Die Fläche, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt wird, wird durch die 4. Änderung als private Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Seminar* gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

4.2 Flächenbilanz

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

Sondergebiet <i>Seminar</i>	2.385 m ²
Private Grünfläche	5.280 m ²
Gesamt	7.665 m ²

4.3 Erschließung

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

4.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Zugang von der Gemeindestraße *Hof* aus.

4.3.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch die E.ON edis AG gewährleistet und erfolgt ebenfalls durch Anschluss an das im Ort vorhandene Stromnetz.

Die Versorgung der Ortslage mit Trinkwasser könnte grundsätzlich durch die REWA GmbH gewährleistet werden und erfolgen im Anschluss an das vorhandene Netz.

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

4.3.3 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.

4.3.4 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.

4.4 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.

4.5 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 dieser Planung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bauleitplan vorbereitet werden. Im Bereich des Sondergebietes können gesetzlich geschützten Bäume von der Planung betroffen sein. Ein Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.

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.

4.6 Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Denkmalschutz und sonstige Darstellungen

Bodendenkmalpflege

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 Werktage 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.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Mit der dargestellten Flächennutzung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

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 522 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Teil II - Umweltbericht

(§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Gutshaus Klein Kordshagen 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.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird 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. Somit ist hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Zuge dieser Änderung vorgenommen wird.

1.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils Klein Kordshagen und umfasst einen großen Teil des ehemaligen Gutsparks. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von etwa 7.665 m² auf.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Nutzungen des Gutshauses vorbereitet werden. Darüber hinaus soll der Flächennutzungsplan hinsichtlich der falschen Darstellung einer Waldfläche berichtigt werden. Mit der geplanten Nutzung sind geringe Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es ist mit einer Neuversiegelung von maximal 300 m² zu rechnen.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

Sondergebiet <i>Seminar</i>	2.385 m ²
Private Grünfläche	5.280 m ²
Gesamt	7.665 m ²

Weitere Angaben zur zusätzlichen Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 6 „Gutspark Klein Kordshagen“ zu entnehmen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Folgende für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans 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)
- 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 für die Gemeinde Lüssow betreffen den Geltungsbereich:

- Der Ortsteil Klein Kordshagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Der Ortsteil ist als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen, in dem eine qualitative und quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist.

1.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Lüssow betreffen den Geltungsbereich:

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

1.2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüssow

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Im Süden wird eine kleine Teilfläche als Wohnbaufläche dargestellt.

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 Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren 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 in der F-Planänderung berücksichtigt.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Vorhabens entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

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 in der F-Planänderung 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 Biotope

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

2.1.4 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

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Zum Schutz des Ortsbildes wird im verbindlichen Bauleitplan die minimal 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.

2.1.8 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.

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.

2.1.9 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.

3 Artenschutzrechtliche Prüfung

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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 Fortpflanzungs- 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 Fortpflanzungs-, 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.

3.4 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 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>)

3.4.1 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. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend 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.

3.5 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eventuell erforderliche Fällungen und Rodungen sind zwischen Anfang Oktober und Ende März durchzuführen. Es ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden.

Vor dem Rückbau vorhandener Schuppen/Gartenhäuser sind diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

3.6 Verwendete Quellen und Materialien

LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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)

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Eingriffe sollen innerhalb des Geltungsbereiches auf den als private Grünfläche dargestellten Bereichen des ehemaligen Gutsparks ausgeglichen werden. Konkrete Angaben zur Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung finden sich im Umweltbericht des Bebauungsplan Nr. 6 „Gutspark Klein Kordshagen“.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 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

5.2 Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

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

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

5.4 Zusammenfassung

Mit der Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Seminar* sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Nutzungen des Gutshauses vorbereitet werden. Darüber hinaus soll der Flächennutzungsplan hinsichtlich der falschen Darstellung einer Waldfläche berichtigt werden. Mit der geplanten Nutzung sind geringe Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine Beeinträchtigungen geschützter Arten zu erwarten.

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den

.....

Bürgermeister