

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

**Gemeinde
Gustow**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 6 „Saalkow“**

Offenlage
(§3(2) und §4(2) BauGB)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Saalkow“ Gemeinde Gustow

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	5
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	5
1.2) Planungsziele	5
1.3) Zu berücksichtigende Belange	6
1.4) Notwendigkeit der Planung und Anlass	6
1.5) Vorhabenträger	7
1.6) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	7
1.6.1) Erfordernisse der Raumordnung	7
1.6.2) Flächennutzungsplan	8
1.7) Zustand des Plangebiets	9
1.7.1) Geschichte	9
1.7.2) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	9
1.7.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	10
1.7.3) Immissionen.....	10
2) Städtebauliche Planung	11
2.1 Nutzungskonzept.....	11
2.2 Planungskonzept	13
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	14
2.4) Flächenbilanz	15
2.5) Erschließung	16
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	16
2.5.2) Ver- und Entsorgung	16
3) Auswirkungen	18
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	18
4) Umweltbericht	19
4.1) Allgemeines.....	19
4.2) Anlass und Aufgabenstellung	19
4.3) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	19
4.4) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
4.4.1) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	19
4.4.2) Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	21



4.5) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	22
4.5.1) Boden	22
4.5.2) Fläche	22
4.5.3) Wasser.....	22
4.5.4) Klima/ Luft.....	22
4.5.5) Pflanzen/ Tiere.....	23
4.5.6) Landschaft	27
4.5.7) Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	27
4.5.8) Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe.....	27
4.5.9) Störfallbetriebe.....	27
4.5.10) Wechselwirkungen	28
4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
4.7 Eingriffsermittlung	29
4.7.1 Flächiger Eingriff	29
4.7.2 Eingriffe in den Einzelbaumbestand	30
4.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
4.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	30
4.7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
4.8 Zusätzliche Angaben	30
4.8.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	30
4.8.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung	31
4.9 Zusammenfassung	32
4.10 Quellenverzeichnis	32
Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.....	33
Anlage 2 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)	35
1. Anlass und Aufgabenstellung	35
2. Rechtliche Grundlagen	35
3. Methodik.....	35
3.1 Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse	35
3.2 Abschichtung Anhang IV-Arten	35
3.3 Abschichtung europäischer Vogelarten	40
3.4 Datengrundlagen.....	41
4. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	41
4.1 Beschreibung des Vorhabens	41
4.2 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	43
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	43
4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	43



4.3.2 Ersatzmaßnahmen.....	43
5. Ergebnis Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:	43



1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen den bebauten und nordöstlich daran angrenzenden Bereich ehemaligen Guthofbereich in Saalkow mit insgesamt rund 1,4 ha. Er liegt abseits der Ortslage Gustow in der Nähe von Gut Kransdorf. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 20, 30, 31, 32, 33, 36 (teilw.), und 45, 46, 47 (vollständig) der Flur 1, Gemarkung Saalkow.

Die Planzeichnung beruht auf der Darstellung des amtlichen Katasters (ALKIS) mit Stand Oktober 2016.

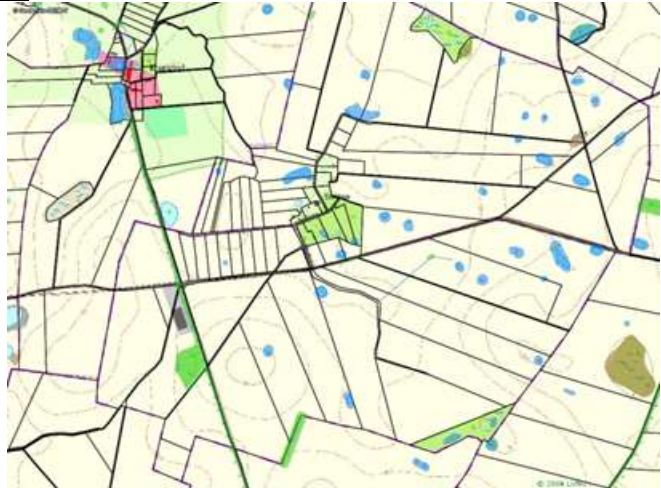


Abbildung 1 Lage des Plangebiets

1.2) Planungsziele

Die Gemeinde Gustow beabsichtigt einen bestehenden zu sozialtherapeutischen Zwecken genutzten Standort bauleitplanerisch als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen und somit perspektivisch dessen Erhalt zu sichern. Der Nutzungszweck hat grundsätzlich eine sozialtherapeutische Ausrichtung. Dieser sozialtherapeutischen Zielstellung haben sich die einzelnen Nutzungen unterzuordnen.

Nutzung

Am Standort besteht eine sozialtherapeutische Einrichtung, die mit der Planung innerhalb der (ehemals) vorgenutzten Flächen der früheren Gutsanlage und deren Nachnutzern erweitert werden soll. Der Anbieter ist ein freier Anbieter im Bereich der Sozialbetreuung, der die in den letzten Jahren geänderten gesetzlichen Vorgaben des Bundesteilhabegesetzes umsetzt. Er betreut behinderte Menschen im Rahmen des **Ambulant Betreuten Wohnens**.

Am Standort vorgesehen ist der Ausbau der bestehenden Nutzung zur dauerhaften sowie vorübergehenden Unterbringung, Therapie und diesem Zwecke dienende Beschäftigung von Menschen mit psychischen Problemen und /oder Menschen mit einer geistigen Behinderung.

Die Ortslage mit Therapieangeboten wirkt sich positiv auf die betreuten Menschen aus. Die isolierte Lage ist sehr gut geeignet, die landwirtschaftliche Nutzung inklusive angeschlossenen Hofladen mit dem therapeutischen Aspekt zu verbinden, wie dies auch in anderen Einrichtungen des Landkreises bspw. in der SOS-Dorfgemeinschaft Hohensieden-Grimmen der Fall ist.

Teil des Therapieangebots bestehen auch in kulturellen Angeboten, die durch den Kulturverein (Kulturgut Saalkow e.V.) durchgeführt werden. Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist in der Summe durch vielfältige Angebote (kulturelle Veranstaltungen, Besucherverkehr im Hofladen, Integration im landwirtschaftlichen Betrieb etc.) vor Ort gewährleistet. Einige Bewohner arbeiten darüber hinaus in Werkstätten für behinderte Menschen. Die Betroffenen profitieren zudem im Rahmen ihres „persönlichen Verhaltensvermögens“ von der abgeschiedenen Ortslage, die die Reintegration durch „kontrollierte“ Sozialkontakte ermöglicht und die eigenständige Bewältigung des Alltags einübt. Es besteht ein großer Bedarf für diese Art von sozialtherapeutischen Wohnen und Arbeiten. Momentan leben 7 Menschen mit Behinderung in Saalkow. Es besteht eine Einzugswarteliste.

Standort

Ein Standortwechsel bzw. die Aufgabe des Standortes würde einen schleichenden Leerzug und die Entstehung einer städtebaulichen Brache zur Folge haben. Mit Grund und Boden soll sorg-



sam umgegangen werden. Grundsätzlich besteht die Anforderung „Ausbau vor Neubau/neuer Standortentwicklung“. Für die Standortwahl aus städtebaulicher Sicht sprechen zudem die seit über 100 Jahren bestehende Nutzung am Ort, die bestehende Erschließung und die anthropogene Vornutzung des Umfeldes. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen liegen ausschließlich in einem bereits von Menschen vorgenutzten Areal. Es werden mit der Planung weder Wald oder landwirtschaftliche Flächen erstmalig in Anspruch genommen oder ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Die Bebauung liegt vor einer Waldkulisse teilweise gerahmt von alten Siedlungsgehölzen. Der Standort wird nach der Erweiterung harmonisch in die Landschaft eingebunden bleiben.

1.3) Zu berücksichtigende Belange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kommt der Berücksichtigung der Bedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen besondere Bedeutung zu, insbesondere auch Behinderter und anderer Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfe und Einrichtungen bedürfen. „Planungsrechtlich können sie einen spezifischen Nutzungsmix erforderlich machen, der nicht vom Nutzungskanon der in der BauNVO §§ 2-10 BauGB bereitgehaltenen Baugebiete abgedeckt ist. Diesen Belangen kann durch die Bauleitplanung insbesondere durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen entsprochen werden“ (Krautzberger, BauGB 2009).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Saalkow“ soll die bestehende Einrichtung um zwei bis drei zusätzliche Gebäude erweitert werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- die Bedürfnisse behinderter Menschen (§1 (6) Nr.3 BauGB). Die Planung dient im weitesten Sinn der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) und im Konkreten der planerischen Absicherung, durch Bereitstellung von Wohnunterkünften und angemessenen Arbeitsmöglichkeiten,
- der Teilhabe/Eingliederung und Rückführung der betroffenen Personen in den ersten Arbeitsmarkt durch Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort, die ein Wieder-Einüben des Arbeitsprozesses ermöglichen und die regionale Kreislaufwirtschaft unterstützen,
- die Schaffung von Arbeitsplätzen für geschultes Personal vor Ort, dessen Anwesenheit teilweise bis zu 24 Stunden notwendig ist und für die ebenfalls in Verbindung mit der Tätigkeit Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss,
- der regionale Ausbau und die Weiterentwicklung eines auf Gesundheit ausgerichteten regionalen Wirtschaftszweigs, der mit Einrichtungen für die Gesundheit (Kureinrichtungen, „Gesundheitsinsel Rügen“) wirbt.
- der schonende Umgang mit Grund und Boden durch Entwicklung und Ausbau bereits erschlossener Standorte bei gleichzeitiger Schonung der Umwelt durch Unterlassung von erstmaliger Inanspruchnahme bislang nicht genutzter Flächen sowie
- die Belange der Forstwirtschaft.

Darüber hinaus sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Sind im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, ist der Eigentümer üblicherweise nach Maßgabe § 40 Abs. 2 und 3 BauGB zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Im vorliegenden Fall ist der Eigentümer Initiator des VE-Plans und zukünftige Betreiber der Anlage.

1.4) Notwendigkeit der Planung und Anlass

Inhaltlich ist die Art der Nutzung eng mit den neuen Regelungen des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) für Menschen mit Behinderung zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben verbunden.

Das neue Leistungsrecht zeichnet sich insbesondere durch seine personenzentrierte Ausrichtung und eine ganzheitliche Bedarfsermittlung aus. Die bisherige Unterscheidung nach ambulanten und stationären Leistungsformen wird aufgegeben. Die Leistungen sollen sich am persönlichen Bedarf orientieren und entsprechend eines bundeseinheitlichen Verfahrens personenbezogen ermittelt werden.



Eine möglichst selbstbestimmte und eigenverantwortliche Lebensführung im eigenen Wohnraum sowie in entsprechendem Sozialraum setzt neben den neuen Organisationsformen auch Räumlichkeiten voraus, in denen die individuell zugeschnittenen Dienstleistungen im Sinne der Therapie angeboten und „gebucht“ werden können. Neu im Rahmen des „Systemwechsels“ ist, dass die Nutzer der Anlage nicht aus der umliegenden Bevölkerung stammen müssen. Kostenträger des Betreuungsangebotes sind die zuständigen Sozialämter der betroffenen Personen, die die Leistung im Rahmen der Eingliederungshilfe nach Sozialgesetzbuch XII bewilligen.

Personen mit Behinderung wurden bislang von Werkstätten für behinderte Menschen (Behinderterwerkstätten) inklusive Vollbetreuung betreut.

Mit der Eröffnung von Alternativen zu den Behindertenwerkstätten durch die Schaffung neuer Angebote „anderer Anbieter“ wird die Teilhabe am Arbeitsleben nunmehr um verschiedene Angebote erweitert. Der Betreiber in Saalkow ist ein solcher von den Sozialbehörden anerkannter Anbieter. Für die Betreuung liegt für den jeweiligen Personenkreis (suchtkranke Menschen, geistig behinderte Menschen, psychisch kranke Menschen) eine gültige Vereinbarung mit den Landkreis Vorpommern-Rügen vor.

Bei der Einrichtung handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB. Jegliche Erweiterung des Bestandes ist als eine Erweiterung in den Außenbereich zu bewerten. Ein alternative Standortentwicklung in einem anderen Bereich der Gemeinde würde auf Grund der therapeutisch notwendigen Abgeschiedenheit keinen Sinn machen, weil hierfür wiederum ein abgeschiedener Ort gesucht werden müsste und der bestehende brachfallen würde. Aber auch wirtschaftlich ist die Aufteilung in zwei Standorte nicht sinnvoll. Daher soll zur Absicherung der Planungsziele ein Bauleitplanverfahren für den Standort Saalkow durchgeführt werden.

1.5) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist rügen-assistenz GmbH in 18574 Gustow, Saalkow 2, vertreten durch Herrn Holger Henze. Der Vorhabenträger muss gemäß § 12 BauGB „bereit und in der Lage sein“ das Vorhaben durchzuführen. Das bedeutet nicht nur über die überplanten Flächen zu verfügen, sondern auch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen finanziell tragen zu können.

1.6) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.6.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt Gustow als ländliche Gemeinde im Tourismusentwicklungsraum sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Nach 3.1.4(1) soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Da im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen, sind die Belange der Landwirtschaft nicht direkt betroffen. Nutzungsbedingt werden auch die Belange des Tourismus (3.1.3) sowie die raumordnerischen Ziele 4.1(3,4) nicht betroffen.



Abbildung 1 Karte Regionales Raumordnungsprogramm mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Bei dem Standort handelt es sich um eine bestehende sozialtherapeutische Einrichtung.



Grundsätzlich gilt der Leitsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Untergenutzte innerörtliche Flächen sollen verdichtet werden. Entsprechend Programmpunkt 4.1 (6) ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (Programmpunkt 4.1 (7)).

Der vorliegende Planumgriff liegt zwar nicht im Bereich oder Anschluss einer Ortslage, er ist jedoch vorgegenutzt, bereits erschlossen, seit mehr als 100 Jahren besiedelt und heute noch genutzt und bebaut. Eine weitgehende Abgeschlossenheit der Einrichtung ist aus therapeutischen Gründen für die Einrichtung Voraussetzung. Die bestehende Einrichtung ist daher an diesem Standort entstanden. Günstige Voraussetzung ist außerdem die bestehende Erschließung und der sehr gute Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen. Diese sind für die Tiertherapie mit angeschlossener Verwertung der Produkte (Käse, Milch etc.) – ähnlich wie bei der Einrichtung der SOS-Dorfgemeinschaft Hohensieden bei Grimmen – ein zentraler Standortfaktor.

Eine nachgeordnete notwendig werdende öffentliche Versorgung durch ÖPNV, mit Bildungseinrichtungen etc. wie beispielsweise bei Wohnstandorten ist nutzungsbedingt nicht vorgesehen oder notwendig, da die Transporte vom Betreiber zu organisieren sind. Für das Jahr 2020 (Nachtrag zum 4. Fördermittelabruf des Bundesministeriums) sind Mittel für den Breitbandausbau durch den ZWAR eingestellt. In diesem Zusammenhang wird der ZWAR eine Trinkwasserleitung legen.

Nach 6.3(5) soll die Behindertenbetreuung durch ein differenziertes System von Einrichtungen der Behindertenhilfe flächendeckend auf- und ausgebaut werden.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden demographischen Veränderungen ist es notwendig, die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur an die langfristigen Bedarfe anzupassen. Gleichzeitig ist zu verzeichnen, dass im wirtschaftsschwachen Vorpommern der Bedarf an Hilfsleistungen für die verschiedensten Bevölkerungsgruppen ansteigt und immer weniger öffentliche Mittel für soziale Dienste zur Verfügung stehen.

Punkt 6.3(5) sieht vor, dass die Betreuungseinrichtungen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden sollen. Auf Grund der spezifischen Einschränkungen der im Plangebiet unterzubringenden behinderten Menschen ist aus sozial-therapeutischen Gründen ein Standort zu bevorzugen, der eine überschaubare Örtlichkeit in isolierter Lage als Standortqualität aufweist. Insofern kann mit der Planung der Vorrangigkeit eines städtebaulichen integrierten Standortes nicht gefolgt werden.

1.6.2) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gustow ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und angrenzend als Wald mit Friedhof (Friedwald) ausgewiesen, so dass die Planung nicht aus dem wirksamen FNP abgeleitet werden kann. Die Ausweisung als Wald ist der Unschärfe einer überschießenden Genauigkeit im Maßstab des FNPs von 1:10.000 geschuldet.

In der Begründung zum FNP wird die bestehende Nutzung dargestellt:

„Das Gebäude des Gutshofs wird als Großküche und Versammlungssaal genutzt, zudem sind hier drei Wohnungen entstanden ... Die Notwendigkeit auf Darstellung einer Baufläche wird nicht gesehen. Östlich des ehemaligen Gutshofes möchte der

Verein Insel e. V. eine Art Friedhof im Wald umsetzen. Es erfolgt deshalb die Darstellung einer Waldfläche mit Friedhof. Im Flächennutzungsplan 1994 ist der Bereich als Waldfläche dargestellt.

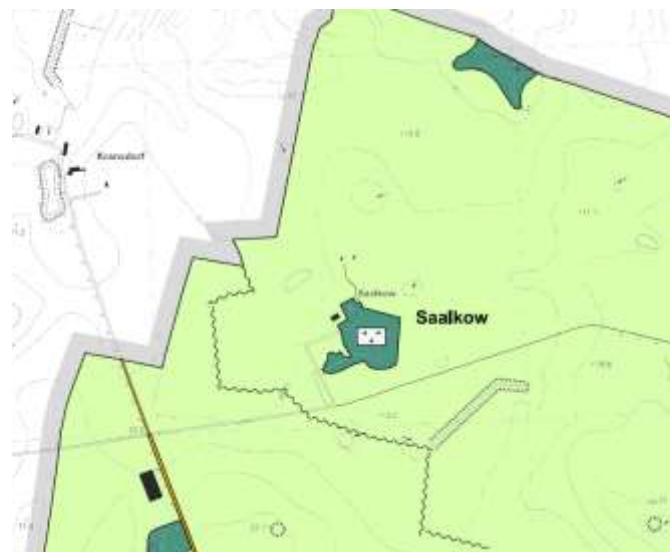


Abbildung 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gustow



Der Gutspark (laut Grundbucheintrag Wald) soll im Weiteren analog zu dem Park von Pansevitz saniert werden.“ Auf Grund der laufend wachsenden Nachfrage und auf Grund der Tatsache, dass diese Nachfrage nicht mehr mit den bestehenden Räumlichkeiten der Betreuungseinrichtung befriedigt werden kann, ist eine Erweiterung der Anlage mittlerweile notwendig geworden. Da eine Gemeinbedarfsfläche nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

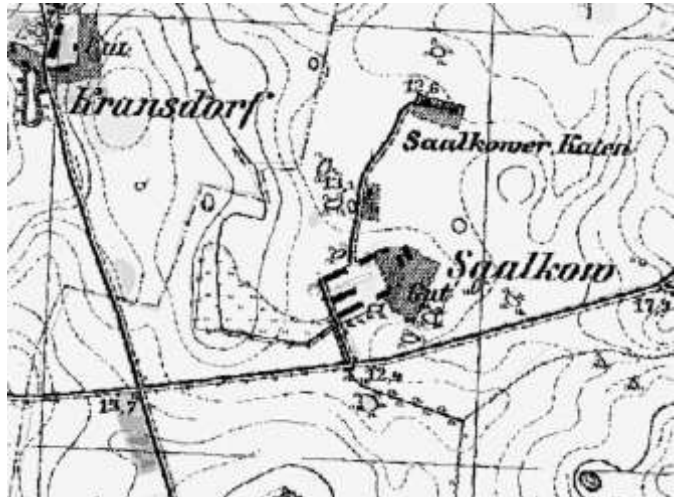


Abbildung 4: Historische Karte um 1900; Quelle: „Umweltkarten MV“

1.7) Zustand des Plangebiets

1.7.1) Geschichte

Das Plangebiet ist auf Historischen Karten bereits um 1900 dargestellt. Das Plangebiet besteht aus der früheren Gutsanlage Saalkow, von der heute nur ein als Wohnhaus umgebautes früheres Ökonomiegebäude erhalten ist. Ein östlich gelegener Gutspark war Bestandteil der Anlage. Der Gutspark ist heute im Grundbucheintrag als Wald eingetragen ist. Nördlich der früheren Hofstelle stand ein weiteres vereinzelt Wohngebäude. Die in der historischen Karte verzeichneten „Saalkower Kathen“ bestehen heute nicht mehr. Die im Kataster noch gekennzeichnete und östlich des Bestandsgebäudes beginnende Wegeverbindung besteht heute noch, allerdings in nicht ausgebautem Zustand. Die kürzlich freigegebenen Luftaufnahmen aus dem Jahr 1953 zeigen den Planbereich als Siedlungsbereich, der sich über den heutigen Geltungsbereich nach Norden und Osten hinausgreift.



Abbildung 5: Historische Karte 1953 (Quelle: „Umweltkarten MV“) mit Geltungsbereich der Planung (orange)

1.7.2) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Zentrum der Anlage steht ein historisches Wirtschaftsgebäude mit Nebenanlagen, das heute zu Wohn-, Arbeits- und Therapiezwecken genutzt wird. Für das Zentralgebäude liegt eine Baugenehmigung vor.

Das Plangebiet wird über eine Gemeindestraße von Süden her erschlossen. Vor dem Bestandsgebäude besteht eine Vorfahrt mit Wendeschleife.

Im Westen und Nordwesten des Plangebiets grenzen Ackerflächen an. Der östlich und südlich im Bereich des früheren Gutsparks entwickelte Baumbestand ist als Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V anzusprechen.



1.7.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich in einer intensiv ackerbaulich genutzten Landschaft; Schutzgebiete nach nationalem oder internationalem Recht finden sich erst in einem großen Abstand außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen einige kleinere Teiche, die nach § 20 NatSchAG M-V als besonders geschützte Biotope anzusprechen sind (vgl. Abbildung 5).

Östlich sowie südöstlich wird das Plangebiet durch Wald im Sinne §20 LWaldG M-V begrenzt.

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltpflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.



Abbildung 6: Lage der Gewässerbiotope

1.7.3) Immissionen

In einer Entfernung von ca. 550m in südwestlicher Richtung befindet sich die Rinderanlage der Agrargesellschaft Gustow mbH. Laut vorliegender Geruchsimmisionsprognose vom 10.09.2012 des Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG werden im Plangebiet die gültigen Immissionswerte (1W) der Geruchsimmisionsrichtlinie M-V eingehalten. Die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) für Lärm gemäß TA Lärm werden laut der schalltechnischen Untersuchung Nr. 26212 vom 21.09.2012 des Ingenieurbüros für Lärmschutz Förster & Wolgast ebenfalls eingehalten.

Die Einhaltung der gültigen IRW und 1W bedeutet nicht, dass im Plangebiet wahrnehmbare Gerüche oder Lärm verursacht durch die Rinderanlage ausgeschlossen sind. Immissionen durch die bestehende Rinderanlage sind im Plangebiet somit möglich, die gültigen Immissionswerte werden aber eingehalten.



2) Städtebauliche Planung



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf

2.1 Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger betreut Menschen mit Behinderungen im Rahmen des sog. Programms **Ambulant Betreutes Wohnen**. Zur Zeit leben und arbeiten im Plangebiet eine Betreuerfamilie und acht erwachsene Menschen mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung sowie Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen in einer ambulant betreuten Wohn- und Arbeitsgemeinschaft.

Entsprechend der spezifischen psychischen Behinderungen der Patienten soll die Planung den weiteren Ausbau und die räumliche Gliederung der bestehenden sozialtherapeutischen Hofgemeinschaft in Saalkow vorbereiten und somit den Fortbestand planerisch absichern.

Konzeptionell ist die Einrichtung an die SOS- Dorfgemeinschaften (z.B. SOS-Dorfgemeinschaft Grimm- Hohenwieden) angelehnt. Es bestehen vielfältige Betätigungsmöglichkeiten in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, kulturelles und gesellschaftliches Leben, dies jedoch in einem erkennbar begrenzten räumlichen und überschaubaren Rahmen.



Die Menschen mit geistigen oder psychischen Behinderungen benötigen notwendigerweise eine reizarme, geschützte Umgebung, die ein großes Maß an Sicherheit und Geborgenheit bietet. Der abgelegene Standort Saalkow weist diese Merkmale auf und ist daher sehr gut für das Vorhaben geeignet. Der städtebauliche Entwurf ist in besonderem Maße mit dem Nutzungskonzept verbunden.

Die Betätigungsmöglichkeiten werden teilweise in verschiedenen Einrichtungen betrieben. Im sogenannten großen Saal des Hauptgebäudes finden kulturelle Veranstaltungen, Kino und Feste statt. Zu diesem Zweck wurde der inklusive Verein Kulturgut Saalkow e.V. gegründet. Bestandteil der Therapie ist auch eine tiergestützte Arbeit. Der Integrationsbetrieb BioGut Saalkow GmbH betreibt vor Ort eine Schafzucht der vom Aussterben bedrohten Rasse - dem rauhwolligen pommerschen Landschaf.

Wohnen

Seit 2010 leben in Saalkow acht Menschen mit Handicaps (geistige und/oder psychische Behinderung) mit einem Betreuerpaar und dessen Kindern zusammen im Obergeschoss des bestehenden Hauptgebäudes. Beim Wirtschaften, bei der Freizeitgestaltung, beim Vorbereiten von Festen u.v.m. werden die Aufgaben so verteilt, dass sie den jeweiligen Fähigkeiten und Möglichkeiten entsprechen. In Verantwortung für die Gemeinschaft entstehen vielfältige Formen des Miteinanders.

Die Erfahrung zeigt, dass selbst Menschen, die von Fachgremien den Hilfebedarf für eine übliche vollstationäre Einrichtung attestiert bekommen haben, in den familienähnlichen Strukturen der ruhigen, beschaulichen Hofgutanlage förmlich aufblühen und ungeahnte Entwicklungsschritte machen. Die kleingliedrigen Strukturen in der ländlichen, reizarmen Umgebung in Saalkow haben einen großen therapeutischen Nutzen. Viele Menschen mit Behinderungen stammen aus zerrütteten Familien. Das intensive Zusammenleben auf dem Hof ist für viele daher eine neue Erfahrung, da einzelne in der Vergangenheit z.B. noch nie eine Familienfeier erlebt oder zu den Mahlzeiten in der Runde zusammen gesessen haben.

Gleichzeitig dienen die Beschäftigungen der Einübung eines geregelten Tagesablaufs. Auch wenn es sich bei der Einrichtung um keinen Lehrbetrieb handelt, so dient sie auch der (Wieder-)Heranführung an ein selbstbestimmtes Leben außerhalb der Einrichtung, dass auch die zukünftige Integration in einen Arbeitsprozess andernorts mit einschließt. Hierfür stehen verschiedene Einrichtungen bereit, in denen die Bewohner tätig werden können.

Arbeiten

Erfahrungen mit anderen sozialtherapeutischen Einrichtungen belegen, dass familienähnliche Betreuungsstrukturen im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb ein sinnvolles und zielreichendes Angebot für Menschen mit Behinderungen ist. Es besteht diesbezüglich eine starke Nachfrage. Der landwirtschaftliche Betrieb bietet den Menschen, die Lernbeeinträchtigungen oder psychische Probleme aufweisen und längerfristig einer Betreuung und Begleitung bedürfen, eine sinnstiftende, niedrigschwellige Beschäftigung sowie einen geschützten, überschaubaren Rahmen zur Entfaltung individueller Fähigkeiten. Auf dem Hof findet sich für jede Fähigkeit eine Beschäftigung. Mit dem, was der Mensch mit Handicap leisten kann, wird er in das normale Hofgeschehen eingebunden. Damit tritt- anders als bei der gewöhnlichen Therapie- das persönliche Defizit in den Hintergrund. Einen Beitrag für die Hofgemeinschaft leisten zu können, stärkt zudem das Selbstbewusstsein.

Der in seinen Anfängen stehende *landwirtschaftliche Betrieb* soll nunmehr ausgebaut werden. Mittlerweile wird eine Schafherde mit über 50 Tieren gehalten. Mit dem landwirtschaftlichen Betrieb entstehen die Grundlagen für die Produktverarbeitung, die räumlich dann in der Küche im Haupthaus für die Gastronomie stattfinden soll.

Im Erdgeschoss des *Haupthauses* befinden sich ein Saal mit Gastronomieeinrichtung und eine Küche. Der Saal wird bereits als Räumlichkeit für eigene Gemeinschaftsveranstaltungen / Events genutzt (Geburtstage, Weihnachten, Kinoabende usw.), aber auch Veranstaltungen mit externen Gästen (Hochzeiten) oder kulturelle Events (Lesungen, Workshops etc.) stehen auf dem Programm. Neben den eigentlichen Anlässen dienen die Events den Klienten, der oben beschriebenen (Wieder-)Heranführung an ein Leben außerhalb der Anlage. Dies schließt nicht nur die Be-



gegnung mit den Gästen und den Kursleitern und -teilnehmern, sondern auch die mit den Events verbundenen Tätigkeiten (Organisation, Herrichten der Einrichtung usw.) ein. Gerade in einer touristisch geprägten Region wie Rügen können die Bewohner der Hofanlage im touristisch geprägten Dienstleistungsbereich an einfache Tätigkeiten (wieder) herangeführt werden. Dazu gehört neben den genannten Tätigkeiten in der Gastronomie auch die Betreuung der Unterkunftsmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit den externen Events zur Verfügung gestellt werden.

Zum Betrieb gehört der Garten, der als Nutz- und Ziergarten vielfältige Beschäftigungs- und Erfahrungsmöglichkeiten bietet. Auch die große Apfelwiese stellt insbesondere zur Erntezeit sinnstiftende Beschäftigungsmöglichkeiten (Ernte, Lagerung, Verarbeitung) dar. In der bestehenden Großküche des Haupthauses soll perspektivisch zusätzlich der Bereich Produktverarbeitung zur Gastronomie entstehen. In diesem Zusammenhang kommt auch der Tierhaltung (Lebensmittelerzeugung, Milch, Käse) selbst eine wichtige Rolle zu.

Therapie

Einen großen Stellenwert für die Betreuten haben Tiere, hier insbesondere die Therapiehunde. Die Versorgung der Tiere wirkt beruhigend und heilsam, jeder findet ein Lieblingstier, für das er Verantwortung übernimmt und eine entsprechende enge Bindung aufbauen kann. Tiere haben einen positiven Effekt auf die Psyche und die Gesundheit des Menschen. Sie sind Seelenröster, geben emotionale Nähe, Wärme und Aufmerksamkeit. Dadurch fördern sie die Persönlichkeitsentwicklung und die soziale Integration.

2.2 Planungskonzept

Im Zentrum der Gesamtanlage, des Hofes steht das zentrale Haupthaus, das bereits von einer Gruppe im Sinne des Planungskonzepts genutzt bzw. bewohnt wird. Ergänzt werden soll dieses mit zwei neuen Wohngebäuden, für die je eine Wohngruppe vorgesehen ist. In diesen Wohngruppen werden jeweils bis zu acht Menschen mit Betreuungsbedarf und ein Betreuerpaar (und ggf. dessen Kindern) zusammen leben. Konzeptionell entspricht dies den SOS- Dorfgemeinschaften, in denen ebenfalls nach dem sogenannten „Hauselternprinzip“ gearbeitet wird. Die Betreuerpaare bilden mit Erzieher/innen und Hauswirtschafter/innen ein Team.

Vorgesehen sind für die gemeinsame Unterbringung die nach Nordosten abgesetzten neu zu errichtenden Unterkünfte. Die etwas vom Hauptgebäude abgesetzte Lage ist der Art der Behinderung der Patienten geschuldet, für die eine Rückzugsmöglichkeit unumgänglich ist. Die Gemeinschaften sollen sowohl Privatsphäre als auch Geborgenheit im Zusammensein mit anderen bieten. Die Unterkünfte bestehen aus jeweiligen Individualzimmern, einer Betreuerunterkunft sowie gemeinsamen Aufenthaltsräumen.

Da der Bewegungsraum der Patienten eingeschränkt ist, werden im Plangebiet und im engen Umfeld der Anlage Flächen für die Freizeitgestaltung angeboten. Grundsätzlich können diese Flächen auch denen von externen Veranstaltern angebotene Therapie-Workshops zur Verfügung stehen.

Für die externen Teilnehmer der Therapie-Workshops sowie auch die Event-Teilnehmer sollen in geringem Maße schlichte Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen sind hier südlich der Neubauten die Bereitstellung einfacher zu Übernachtungszwecken umgebaute Bauwagen ohne Sanitäranschlüsse. Diese werden im Haupthaus vorgehalten.

Für die aufzubauende Muttertierherde sollen die Stallanlage wie auch weitere Nebenanlagen nördlich des Waldrandes ergänzt werden. Angedacht sind ein landwirtschaftliches Funktionsgebäude sowie eine Maschinenhalle für die landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge.



2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich kommt entweder eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit zu präzisierender Zweckbestimmung oder eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche nach § 9(1) Nr. 5 BauGB in Frage. Eine Wohnflächenausweisung scheidet auf Grund der nicht integrierten Lage und grundsätzlich wegen der fehlenden Freiwilligkeit aus. Die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ist im Gegensatz zur Sondergebietsflächenausweisung bezüglich des Nutzungskanons enger, da die Art der Nutzung eindeutig auf den gemeinnützigen Charakter zielt. Die Festlegung als Gemeinbedarfsfläche bietet die Gewähr, dass der attraktive Standort einer ausschließlich kommerziellen Verwendung entzogen bleibt. „Solange die Nutzung einer Anlage für öffentliche Zwecke überwiegt, kann die Fläche im B-Plan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.“ (Schwier, Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, 2002, Pkt. 24.12) Dabei dient eine Anlage immer dann der Allgemeinheit, wenn sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich ist.

Es ist daher beabsichtigt den bestehenden zu sozialtherapeutischen Zwecken genutzten Standort bauleitplanerisch als Gemeinbedarfsfläche auszuweisen und somit perspektivisch dessen Erhalt und inhaltliche Ausrichtung zu sichern. Der Nutzungszweck hat grundsätzlich eine sozialtherapeutische Ausrichtung. Dieser sozialtherapeutischen Zielstellung haben sich die einzelnen zulässigen Nutzungen unterzuordnen.

Auf die Rechtsform des Trägers kommt es dabei nicht entscheidend an. Ist die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder einer juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, und bei der Durchführung dieser Aufgabe das privatwirtschaftliche Gewinnstreben untergeordnet ist. Denn auf Grund der Liberalisierung und Privatisierung zahlreicher Versorgungsaufgaben stellt das BVerwG in neuerer Rechtsprechung fest:

„Die Wahrnehmung einer dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogenen öffentlichen Aufgabe ist als Abgrenzungskriterium entwickelt worden, bevor mit der Liberalisierung und Privatisierung ehemaliger Verwaltungsmonopole etwa in den Bereichen der Bahn, der Post und der Telekommunikation neue Formen der Grundversorgung der Allgemeinheit mit Dienstleistungen entstanden sind, die das Modell privatwirtschaftlicher Leistungserbringung zur Sicherung des Allgemeinwohls mit einer besonderen staatlichen Infrastrukturverantwortung verbinden, die marktwirtschaftlich bedingte Nachteile für die Bevölkerung verhindern soll. Die staatliche Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit kann geeignet sein, den in § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorausgesetzten Gemeinwohlbezug auch solcher Anlagen und Einrichtungen herzustellen, deren Leistungserbringung sich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen vollzieht und auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.“ (BVerwG 4 C 3.03 v. 30.06.2004)

Bei der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf kommt es weniger auf eine ins Einzelne gehende Darstellung der Nutzung und des Bedarfsträgers an. Dies ist oftmals bei Planaufstellung gar nicht möglich. Nur über ein bewusst in die Definition der Zweckbestimmung eingearbeitetes Maß an Flexibilität kann gewährleistet werden, dass sinnvolle/erforderliche Anpassungen der Nutzungen an veränderte Rahmenbedingungen nicht jedes Mal zu einer Änderung des B-Plans führen oder eine Befreiung erfordern. Entscheidend ist dagegen die exakte Zweckbestimmung der jeweils ausgewiesenen Fläche. Es reicht dabei aus, wenn ein übergeordneter Zweck bestimmt wird, der den Rahmen für den dann zu verwirklichenden Zweck angibt.

Der Nutzungszweck der vorliegenden Planung hat eine grundsätzlich sozial-therapeutische Ausrichtung. Ausgewiesen wird eine Gemeinbedarfsfläche für Anlagen für soziale Zwecke Therapeutisch begleitetes Wohnen, Arbeiten und sozial-kulturelles Teilhaben. Dieser Zielstellung haben sich die einzelnen Nutzungen unterzuordnen. Dies gilt angesichts der 24-Stunden Aufenthalts in den Wohngruppen auch für die Wohnungen für Betreuungs- bzw. Aufsichtspersonen der jeweiligen Betreuungsgruppe. Und es gilt ebenso für die landwirtschaftlichen Produktionsprozesse, in deren Arbeitsabläufe die Bewohner therapeutisch eingebunden werden sowie die Vermarktung der daraus gewonnen Produkte in der Gastronomie oder einem kleinen Hofladen.

Auch die Bereitstellung einfacher zusätzlicher Übernachtungsangebote für einen Personenkreis (Work-Shop- und Eventteilnehmer), der in seiner Tätigkeit explizit dem Nutzungszweck der Ge-



samtanlage zuzuordnen ist, dient den Bewohnern als Beschäftigungsbereich und therapeutisches Betätigungsfeld. Hier können Erfahrungen für die Reintegration oder einfach auch für die Persönlichkeitsbildung gesammelt werden.

Eine Ergänzung des derzeit geplanten Einrichtungskanons ist möglich, hängt aber von der Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Hauptzweck „sozial-therapeutisch begleitetes Wohnen und Arbeiten mit angeschlossener Landwirtschaft“ der Anlage ab. Alle Einrichtungen, deren Nutzung ausschließlich an den Bestand und die Ausübung des Gemeinbedarfszwecks gebunden sind, sind denkbar. Grundsätzlich bedarf es einer Einzelfallprüfung durch den Gemeinderat hinsichtlich ihrer Integration in die Nutzungen am Standort.

Sollte der Zweck als Gemeinbedarf insbesondere im Hinblick auf die Ausübung der in den Textlichen Festsetzungen festgeschriebenen zulässigen Nutzungszweck aufgegeben werden, ist die Zulässigkeit der Betriebsleiterwohnungen sowie der weiteren Unterkünfte nicht mehr gegeben, da diese grundsätzlich an die therapeutische Zweckerfüllung gebunden sind.

Maß der Nutzung

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist planungsrechtlich kein Baugebiet. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich und im vorliegenden Fall angesichts des isolierten Standorts sowie zur Berücksichtigung der ökologischen Belange auch angeraten.

Das Maß der Nutzung wird in Fläche A grundsätzlich bestandsorientiert festgelegt mit der Option einer Erweiterung der Anlage um ca. 1.400qm, die sowohl für eine Erweiterung der Aufnahmekapazitäten als auch der Arbeitsbereiche genutzt werden können. Da eine Teilung der Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen ist, kann die zulässige Grundfläche als Höchstzahl in Quadratmetern angegeben werden. In der Summe können 2.200qm Grundfläche überbaut werden.

In der Fläche B ist auf Grund des Waldabstandes eine Überbauung grundsätzlich nur mit Anlagen zulässig, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind. Der hier bereits stehende Schafstall mit ca. 220qm Grundfläche kann zukünftig erweitert werden. Zusätzlich können weitere Funktionsräume für die Landwirtschaft entstehen. Da § 19(4) BauNVO für Gemeinbedarfsflächen nicht anzuwenden ist, wird eine Festsetzung ebenfalls als maximale Obergrenze für die entsprechenden Anlagen von 1.000qm vorgesehen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird anhand von absoluten Gebäudehöhen angegeben, und zwar differenziert nach Bereichen. Das Bestandsgebäude wird bestandsorientiert festgesetzt, die zukünftigen Unterkunftsgebiete werden in der Höhenentwicklung so festgesetzt, dass sie eine Eingeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht. Die Standorte sind so gewählt, dass die Neubauten mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung nicht über die bestehende Waldkulisse hinausragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für die Hauptnutzungen in Fläche A mit zwei Baufenstern ausgewiesen. Der südliche Bereich markiert den Bestand sowie Erweiterungsbereiche und nordöstlich dazu versetzt markiert das zweite Baufenster den Bereich der Wohngruppen. Insbesondere dieser Bereich ist bewusst abgesetzt vom Hauptgebäude, um die therapeutisch notwendigen Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner zu bieten. Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Da es sich bei der perspektivisch angestrebten Schafherde um keine Kleintierzucht handelt, wird für deren Unterbringung ein eigenes Baufenster in dem als Fläche B bezeichneten Bereich nördlich des Waldrandes ausgewiesen.

2.4) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:



Nutzung	Größe	Versiegelung Bestand	Zulässige Grundfläche Planung * Hauptnutzung / Nebenanlagen	Differenz
Gemeinbedarfsfläche Fläche A Fläche B	11.767 qm	786 qm 220 qm	2.200 qm 1.000 qm	+ 1.414 qm + 780 qm
Verkehrsfläche	2.066 qm	1.841 qm	2.066 qm	+ 225 qm
Wald	126 qm	---	---	---
Gesamt	13.959 qm			+ 2.419 qm

* inkl. Anlagen nach § 19(4) BauNVO

2.5) Erschließung

Bei dem Standort handelt es sich um einen vorgenutzten Standort, der für den jetzigen Nutzungsumfang erschlossen ist.

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die südlich anliegende Gemeindestraße erschlossen. Die wenigen zusätzlich benötigten Parkplätze können im Plangebiet entstehen.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Der Siedlungsbereich Saalkow ist gegenwärtig nicht an die zentrale öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit über einen eigenen Tiefbrunnen. Die Vorhabenträgerin betreibt eine private Wasserversorgungsanlage. Die Grundwasserentnahme von 7,40 m³/d ist wasserbehördlich erlaubt worden WE 15 / Bru / 03 / 2008 vom 14.04.2010. Eine Änderung vom 12.02.2015 bezog sich auf die Abteufung eines neuen Brunnen. Mit der geplanten baulichen und funktionellen Erweiterung des gesamten Objektes wird der Bedarf an Trink- und Brauchwasser steigen, was eine Anpassung der o. g. Erlaubnis erforderlich macht.

Nach Mitteilung des Zweckverbandes sind für das Wirtschaftsjahr 2021 Mittel für die Trinkwassererschließung ausgewiesen. Nach Abschluss der Maßnahme wird die Versorgung grundsätzlich öffentlicher Natur und ist gem. § 3 Wasserversorgungssatzung über die öffentliche Einrichtung abzudecken.

Die Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³ /h für das Plangebiet erfolgt über einen bereits bestehenden Löschteich.

Die Abwasserbeseitigung der bestehenden Einrichtung erfolgt gem. § 2 Nr. 4 Grundstücksabwasseranlagensatzung des ZWAR, z.Z. genehmigterweise durch eine vollbiologische Kläranlage mit 52 Einwohnergleichwerten. Der ZWAR ist mit wasserbehördlicher Entscheidung von seiner gesetzlichen Entsorgungspflicht befristet befreit.

Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung des Bestandes mittels einer vollbiologischen Kleinkläranlage (KKA) für 50 EW mit WE 158/KK+RW/113/2006 vom 10.07.2008 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 10.07.2008, befristet erteilt bis zum 31.12.2021.

Mit Entwicklung des neuen Nutzungskonzeptes für die gesamte Anlage (Zuwachs von mehr als 20 Einwohnern) wird der Abwasseranfall erheblich steigen. Die Kapazität der vorh. KKA reicht hierfür nicht aus. Die vorhandene KKA, sofern technisch möglich ist, muss ausgebaut und erweitert werden bzw. ist eine neue gesonderte vollbiologische KKA für den Erweiterungsbedarf zu errichten. Hierzu ist eine Änderung/Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Auflagen, die sich aus der Abwasserentsorgung einer Stallhaltung ergeben würden (stetigen Gefälle der Festmistplatte, Ableitung in eine abflusslose Sammelgrube, Trennung von Niederschlagswasser und Dungelege, Fassungsvermögen für sechsmonatige Stapelzeit, Verwertung / Entsorgung nach Dünge- bzw. Abfallrecht), sind für das Plangebiet nicht relevant, da eine Stallhaltung nicht vorgesehen ist.



Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt dort mittels Grundstücksabwasseranlage.

Das Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück dezentral versickern bzw. wird im Löschwasserteich gesammelt. Der ZWAR ist mit wasserbehördlicher Entscheidung von seiner gesetzlichen Entsorgungspflicht befristet befreit.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 9. Oktober 2017 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden, was im Vorhabengebiet der Fall ist.

Die Schaffung einer Breitbandinfrastruktur seitens des ZWAR erfolgt im Zuge der wassertechnischen Erschließung. Die Planung hierfür wird koordiniert mit der Planung zur Herstellung der wassertechnischen Anlagen.

Der Standort ist mit dem ÖPNV nicht erschlossen. Dies ist auch nicht beabsichtigt. Mehrmalige Einkaufsfahrten in der Woche, oder sonstige Fahrten, finden im Rahmen der Betreuung statt und werden durch den Vorhabenträger durchgeführt.



3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung. Die Planung dient Menschen, die psychische Probleme oder Lernbeeinträchtigungen aufweisen und längerfristig einer Betreuung und Begleitung bedürfen, als Wohnstandort und sie hilft diesen Menschen eine sinnstiftende, niedrighschwellige Beschäftigung sowie einen geschützten, überschaubaren Rahmen zur Entfaltung individueller Fähigkeiten entwickeln zu können.
- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Neben einem als Aufsichtsperson dauerhaft in der Einrichtung wohnenden Betreiber werden zusätzlich mindestens 4 Ganztageskräfte (zwei Betreuerpaare) angestellt werden.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur ermöglicht.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sowie des Landschaftsbildes sind angesichts der isolierten Lage in der Landschaft stark zu gewichten. Allerdings besteht eine Vorprägung durch die bestehende Bebauung, was bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (zusätzliche Versiegelung, Flächenverbrauch) zu berücksichtigen ist.
- Die Belange der Forstwirtschaft. Südlich an das Plangebiet angrenzend und auch in geringem Maße im Plangebiet besteht Wald. Der von dessen Waldgrenze ausgehende 30m-Waldabstand ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Neben den öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit ist das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich. Bestandsschutz besteht lediglich auf die durch Baugenehmigung zulässigen Nutzungen. Die Aufnahme weiterer Nutzungen wäre ohne Planung – mit Ausnahme der engen Möglichkeiten des § 35 (1, 2) BauGB - unzulässig. Die Einschränkung auf eine Gemeinbedarfsnutzung stellt angesichts dieser Ausgangsbedingung keinen Eingriff in die Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG dar.



4) Umweltbericht

4.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch, Sach- und Kulturgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Materialien zur Umwelt 2013, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018) zugrunde liegt.

Mit den vorliegenden Planunterlagen sind nunmehr die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beteiligen zu einer Stellungnahme aufzufordern.

4.2) Anlass und Aufgabenstellung

Der Umweltbericht erläutert die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und geht damit genauer auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft, Mensch/menschliche Gesundheit/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sowie Störfallbetriebe ein.

4.3) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Einrichtung der *rügen-assistenz GmbH* in Saalkow soll um zwei Wohngebäude und eine Stallanlage sowie landwirtschaftliche Nebenanlagen erweitert werden. Die Nutzung des Geländes beläuft sich auf ein betreutes Wohnen und Arbeiten für Menschen mit psychischen Problemen und/ oder Menschen mit geistiger Behinderung. Die Ergänzung der Anlage um zwei Wohngruppen mit bis zu acht Personen und die Vergrößerung des Tierbestandes von 28 auf 50 Schafe macht die Schaffung der zusätzlichen Wohn- und Landwirtschaftsgebäude erforderlich.

Dabei findet keine Neu- oder Umnutzung, sondern lediglich eine Erweiterung der bisherigen Nutzung statt. Auf Grund der Art der Nutzung wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche (§ 9 BauGB) „sozial-therapeutisch betreutes Wohnen und Arbeiten mit angeschlossener Landwirtschaft“ ausgewiesen. Im Fokus liegen also weder eine Wohnnutzung, noch eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern der therapeutische Zweck der Einrichtung.

Im Zuge der Erweiterung der Anlagen ist eine Versiegelung bis zu 2.419 qm möglich.

4.4) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es folgt die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind; und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

4.4.1) Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

4.4.1.1) Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.



Der schonende Umgang mit dem Grund und Boden äußert sich in der Nutzung der baulich bereits vorbelasteten Anlage, sodass ein zusammenhängendes Gebäudeensemble entsteht.

4.4.1.2) Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert auf Dauer gesichert sind.

Durch die Inanspruchnahme anthropogen bereits beeinflusster Flächen werden Natur und Landschaft unerheblich mehr beeinträchtigt als bisher. Die Höhen der geplanten Gebäude liegt maximal bei der der Bestehenden, wodurch das Eigenart und Schönheit der Landschaft erhalten bleiben. Eine Erholungsnutzung für Außenstehende wird auf Grund des sozialen und therapeutischen Charakters der Anlage nicht angestrebt. Für die Klienten und Betreuer ist der Erholungswert auch nach Abschluss des Vorhabens gegeben.

4.4.1.3) Artenschutz (§44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

4.4.1.4) Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Bäume welche im Sinne der §§ 18 und 19 geschützt und/oder ausgleichspflichtig sind, werden in Kapitel 4.5.7.1 aufgeführt. Der Kompensationsumfang liegt, gem. Baumschutzkompensationserlass, bei der Beseitigung von Bäumen bei:

50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

4.4.1.5) Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

In der Umgebung des Plangebietes liegen Gewässer, welche nach § 20 NatSchAG M-V geschützt sind. Diese sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen.

4.4.1.6) Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

Gewässer und Küstengewässer im Sinne des § 29 NatSchAG M-V sind von Vorhaben nicht betroffen

4.4.1.7) Landeswaldgesetz M-V

Wohngebäude, welche im Rahmen des Vorhabens errichtet werden, liegen außerhalb der 30 Meter-Waldabstandszone nach § 20 LWaldG M-V.

4.4.1.8) Bundesbodenschutzgesetz i. V. mit Bodenschutzgesetz M-V

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) ist die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es



notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Beanspruchung des Bodens wurde auf ein mögliches Mindestmaß reduziert. Zudem liegt das Vorhaben auf einer baulich bereits beanspruchten Fläche.

4.4.1.9) Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Durch das Vorhaben werden die umliegenden aquatischen Ökosysteme (nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Teiche) nicht beeinträchtigt, da die neuen Stallanlagen in einem ausreichenden Abstand zu diesen liegen. Wasserrahmenrichtlinienpflichtige Gewässer sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

4.4.1.10) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

4.4.1.11) Sonstiges

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

4.4.2) Ziele des Umweltschutzes in Fachplanungen

4.4.2.1) Vorgaben der Raumordnung

Aus der Raumordnung ergeben sich für die Belange des Umweltschutzes keine relevanten Vorgaben. Allgemeine Erfordernisse der Raumordnung sind in Kapitel 1.3.1) erläutert.

4.4.2.2) Flächennutzungsplan

Aus dem gültigen Flächennutzungsplan können die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 nicht hergeleitet werden, weshalb dieser im Parallelverfahren auf die Ansprüche des Bebauungsplans geändert wird (siehe Kapitel 1.3.2).

4.4.2.3) Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet von Gustow gibt es derzeit keinen Landschaftsplan (Stand: November 2018).

4.4.2.4) Schutzgebiete

Im Wirkungsbereich des Vorhabens gibt es keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete, jedoch einige nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Teiche.



4.5) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

4.5.1) Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die bisherige Nutzung der Anlage vorbelastet. Die Grünflächen im Charakter eines großen Haus-/ Nutzgartens haben eine Erholungsfunktion für die Klienten und Betreuer, werden aber auch gartenbaulich genutzt (z.B. Obstwiesen). Von einer direkten chemischen Düngung ist nicht auszugehen, jedoch liegt die Anlage im Einflussbereich der benachbarten Ackerflächen. Auf dem Teil des Geländes befindet sich eine Pferdekoppel (1 GVE). Der Nährstoffaus- und Eintrag in den Boden wird hier als ausgewogen betrachtet.

Die Lebensraum- und andere Bodenfunktionen wie die Grundwasserneubildung, durch die Neuversiegelung dauerhaft verloren. Insgesamt können 2.410 qm neu versiegelt werden (1.414 qm Wohngebäude + 780 qm Landwirtschaftsgebäude + 225 qm Verkehrsfläche).

Baubedingte Belastungen wie Baustraßen entfallen, da vorhandene Feld- und Wirtschaftswege genutzt werden. Sollten doch temporäre Lager- und Verkehrsflächen notwendig sein, sind diese nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder herzustellen.

Ein gem. § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist in naher Umgebung nicht bekannt.

Nach Aussage der Geologischen Karten ist das Gebiet von Geschiebemergel der Hochflächen und zu kleineren Anteilen Geschiebelehm geprägt, welche ihren Ursprung in der Weichsel-Kaltzeit haben.

4.5.2) Fläche

Mit dem Schutzgut Fläche wird in dem Sinne sparsam umgegangen, dass die notwendige Versiegelung auf ein Minimum reduziert wird. Gebäude, die im Zuge der Maßnahme errichtet werden sind für die Erweiterung des Betriebes und die Unterbringung der Anwohner notwendig. Eine Zerschneidung von z.B. Biotopen oder Landschaften wird durch die Umsetzung der Maßnahme nicht erreicht. Auch die Erweiterung der Verkehrsflächen (Parkplätze) wird auf das Notwendigste reduziert.

4.5.3) Wasser

Die zulässigen Baumaßnahmen haben keinen Einfluss auf die Oberflächengewässer der Umgebung. Niederschlagswasser wird wie bisher auf dem Grundstück dezentral versickert bzw. wird im Löschwasserteich gesammelt.

Die Neuversiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung aus. Die Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet mit >50-100 mm/a jedoch ohnehin schon eher gering.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das Wasserschutzgebiet „Altefähr“ (MV_WSG_1644_03) liegt mit der Schutzzone III in ca. 2 km Entfernung in westlicher Richtung.

Der Baubereich wird im Schutzgrad der Grundwasserressourcen als mittel eingestuft, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt 5-10 m. Im Nordosten schließt sich ein Gebiet mit hoher Wertigkeit an. Das Grundwasserdargebot wird als potenziell nutzbares Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung ausgewiesen, wobei die Grundwasserhöhengleiche bei ca. 6,5 mNN liegt.

Für die Gewässer Umfeld des Plangebietes gibt es weiterhin keine Vorgaben oder Ziele seitens der WRRL.

4.5.4) Klima/ Luft

Saalkow liegt im Klimagebiet Westrügen, welches stark durch die Nähe zur Ostsee beeinflusst ist. Durch die Aufwärmung des Meeres im Sommer dauert der Herbst länger als im Binnenland und auch der Winter ist durch den maritimen Einfluss länger und kälter. Gleichwohl hat Rügen durch seine Lage in der Ostsee mit die meisten Sonnentage in Deutschland.



Da das Plangebiet im dünn besiedelten Offenlandbereich liegt, kann man von einer großen Luft-hygiene und guten klimatischen Ausgleichsfunktion reden, auch begünstigt, durch das Grünland und die Waldflächen in der unmittelbaren Umgebung. Die Feinstaubbelastung ist durch die geringe Verkehrsdichte ebenfalls niedrig. Biosgas- oder Abfallentsorgungsanlagen, welche eine Geruchs- oder Lärmbelästigung verursachen können, gibt es im Umkreis von 6 km nicht.

Lokales Klima, Luftqualität und Staubbelastung werden durch die Inbetriebnahme der neuen Gebäude nicht mehr beeinflusst, als durch die bisherige Nutzung. Die Nutzung von Landmaschinen dient dem therapeutischen Zweck und entspricht dem landwirtschaftlichen Charakter der Anlage und der Region.

In einer Entfernung von ca. 550m in südwestlicher Richtung befindet sich die Rinderanlage der Agrargesellschaft Gustow mbH. Laut einer dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) vorliegenden Geruchsimmissionsprognose vom 10.09.2012 werden im Plangebiet die gültigen Immissionswerte (1W) der Geruchsimmissionsrichtlinie M-V eingehalten. Die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte (IRW) für Lärm gemäß TA Lärm werden laut der schalltechnischen Untersuchung Nr. 26212 vom 21.09.2012 ebenfalls eingehalten. Die Einhaltung der gültigen IRW und 1W bedeutet nicht, dass im Plangebiet wahrnehmbare Gerüche oder Lärm verursacht durch die Rinderanlage ausgeschlossen sind. Immissionen durch die bestehende Rinderanlage sind im Plangebiet somit möglich, die gültigen Immissionswerte werden aber eingehalten.

4.5.5) Pflanzen/ Tiere

4.5.5.1) Pflanzen

Die Karte des LUNG M-V (Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern), stuft die hpnV als „Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder“ ein, was sich auch in der vorhandenen Vegetation äußert. Der südöstlich gelegene verwilderte Gutsпарк wird von Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) dominiert. Als weiteres prägendes Gehölz treten Sal-Weide (*Salix caprea*) und Korb-Weide (*Salix viminalis*) im Umfeld des Plangebietes auf. Erstere säumt vor allem die Kleingewässer nördlich und westlich des Plangebietes. Die Korb-Weiden stehen in Allen oder kleineren Gruppen in der nördlichen Hälfte der Anlage. Weitere häufig auftretende Baumarten sind *Prunus avium* (Vogel-Kirsche) und *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie).

Biotoptypen:

Der nördliche Bereich (nördlich und westlich des Haupthauses) der Anlage setzt sich zusammen aus der intensiv genutzten, artenarmen Weide (GMA, 1 GVE, Koppelhaltung) im Nordosten und dem großen Nutzgarten (PGN) mit Obstbäumen im Westen. Von der Planung betroffen ist lediglich ein kleiner Teil des Gartens.

Die Weide wird im Norden durch ein Ruderalgebüsch begrenzt, welches sich hauptsächlich aus *Prunus avium* (Süßkirsche) und *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche) zusammensetzt. Vereinzelt ist *Pyrus pyrastra* (Wildbirne) zu finden. Das Gebüsch liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Westlich der Obstbaumfläche findet sich ein Kleingewässer. Es hat keinen Schutzstatus und liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs.

Südlich der Weide liegt ein parkartiger Bereich mit Altbaumbestand (PPA). *A. hippocastanum* (Rosskastanie), *P. avium* (Süßkirsche) und *Salix viminalis* (Korb-Weide) stehen hier jeweils in kleinen Gruppen. Der Baumbestand selbst ist nicht gefährdet, jedoch die Biotopfunktion, da hier temporäre Unterkünfte errichtet werden sollen (vgl. Kapitel 2.2).

Der südliche Bereich (südlich der Einfahrtsstraße) wird straßenseitig durch ein Gebüsch (Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten - PHX) begrenzt, welches in den Randbereichen als Lagerfläche genutzt wird. Hauptgehölzarten sind *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *P. avium* (Süßkirsche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Rosa spec.* und *Rubus sectio Rubus* (Brombeere). Die Struktur dient potenziell als Nahrungs- und Ansitzhabitat für z.B. Sperlingsvögel. Durch das Vorhaben sind die ca. 1.090 qm Gehölzstruktur gefährdet. Westlich des Landwirtschaftsgebäudes (genutzt als Garage) gibt es vereinzelte Neupflanzungen von Bäumen. Diese sind durch das Vorhaben nicht betroffen.



Die Waldfläche (Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten, artenarm - WXS) südöstlich der Anlage liegt zu einem kleinen Teil innerhalb des Plangebietes, ist vom Vorhaben aber nicht betroffen. Die Fläche besteht aus dem verwilderten Gutsпарк und wird in der Baum- und Strauchschicht (stark von Wild verbissen) von *F. excelsior* (Gemeine Esche) dominiert. Vereinzelt findet sich *Picea abies* (Gemeine Fichte). Das Gelände weist zudem kleinere, zumindest temporär wasserführende Gewässer auf.

Nach dem Baumschutzkompensationserlass (VI 6 - 5322.1-0) kompensationspflichtige Einzelbäume, welche durch das Vorhaben potenziell gefährdet sind, werden in folgender Tabelle dargestellt.

Nr.	Baumart	StU in cm	Bemerkungen
01	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie)	240	Kopfweide, Außerhalb GB
02	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie)	370	Kopfweide, Außerhalb GB
03	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie)	160	
04	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie)	280	
05	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie)	300	
06	<i>Aesculus hippocastanum</i> (Rosskastanie)	190	
07	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	70	
08	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	70	
09	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	70	
10	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	100	
11	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	100	
12	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	130	
13	<i>Prunus avium</i> (Süßkirsche)	110	
14	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	300	Kopfweide
15	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	270	Kopfweide
16	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	270	Kopfweide
17	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	300	Kopfweide
18	<i>Salix viminalis</i> (Korbweide)	300	Kopfweide



Nr.	Baumart	StU in cm	Bemerkungen
19	<i>Fraxinus excelsior</i> (Gem. Esche)	280/2	Voraussichtlich Fällung
20	<i>Malus sylvestris</i> (Wildapfel)	140/3	Voraussichtlich Fällung
21	<i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)	90	Voraussichtlich Fällung
22	<i>Salix viminalis</i> (Korb-Weide)	270	Kopfweide
23	<i>Salix viminalis</i> (Korb-Weide)	270	Kopfweide
24	<i>Salix viminalis</i> (Korb-Weide)	270	Kopfweide

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop. Jedoch befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Kleingewässer in der näheren Umgebung (grau hinterlegte liegen im 200 m-Wirkungsbereich des Vorhabens):

- RUE06443: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht; verbuscht, 0,3873 ha, ca. 25 m nördlich des Plangebietes
- RUE06430: permanentes Kleingewässer; Gehölz, 0,0307 ha, ca. 25 m südlich des Plangebietes im ehemaligen Gutspark
- RUE06437: permanentes Kleingewässer; verbuscht, 0,0367 ha, ca. 130 m südöstlich des Plangebietes
- RUE06428: permanentes Kleingewässer; Teich; verbuscht, 0,0941 ha, ca. 125 m südlich des Plangebietes
- RUE06449: permanentes Kleingewässer; verbuscht, 0,1299 ha, ca. 220 m östlich des Plangebietes
- RUE06456: permanentes Kleingewässer; Weide, 0,0878 ha, ca. 150 m östlich des Plangebietes
- RUE06452: permanentes Kleingewässer; Weide, 0,1168 ha, ca. 300 m östlich des Plangebietes
- RUE06464: permanentes Kleingewässer; verbuscht, 0,4512 ha, ca. 270 m nordöstlich des Plangebietes
- RUE06419: permanentes Kleingewässer, 0,0329 ha, 360 m westlich des Plangebietes

Zudem befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes ein wasserführender Teich (SYS) mit Weidensaum, welcher nicht gesetzlich geschützt ist.

Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keine wertgebenden Strukturen. Weiterhin sind die gesetzlich geschützten Biotop im Umfeld des Plangebietes nicht vom Vorhaben betroffen.

4.5.5.2) Tiere

Säugetiere

Es ist davon auszugehen, dass sich im Umfeld des Plangebietes allgemein gegenwärtige Säugetiere wie Fuchs, Igel und Feldhase aufhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs kann dies weitgehend ausgeschlossen werden, da zwei freilaufende Hunde vorhanden sind.

Fraßspuren an jungen Eschen (*Fraxinus excelsior*) deuten auf die Anwesenheit von z.B. Damwild hin.

Fledermäuse

Das ausgebaute Wohnhaus bietet für Fledermäuse voraussichtlich keine Möglichkeiten zur Nutzung von Quartieren. Auch für die Bäume im Park innerhalb des Plangebietes konnte keine Eig-



nung für Wochenstuben festgestellt werden. Der Wald südlich des Plangebietes stellt ein potenzielles Fledermaushabitat dar, ist jedoch auf Grund seiner Entfernung zum Vorhaben nicht betroffen.

Weiterhin konnte der Landesfachausschuss für Fledermausschutz und –Forschung Mecklenburg-Vorpommern für den Messtischblatt-Quadranten des Plangebietes keine Nachweise erbringen (Stand 11.02.2016).

Avifauna

Für Wiesenbrüter konnten im Plangebiet und in dessen näheren Umfeld keine geeigneten Habitate festgestellt werden. Hinzu kommt das Vorhandensein zweier frei laufender Hunde, die vergrärend auf Bodenbrüter wirken.

Im Plangebiet und der Umgebung gibt es Gehölze, die sich als Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten eignen. Ein Gebüsch auf Fläche B ist direkt von der Planung betroffen und muss in Folge des Eingriffs wahrscheinlich entfernt werden. Auf Grund der Nähe der Struktur zum Wohnhaus, der geringen Vegetationsdichte und der Nähe zur Einfahrt wird der Struktur nur eine geringe Wertigkeit beigemessen.

Der Wald südlich des Plangebietes bietet zudem mögliche Habitate für Höhlenbrüter. Von einer Betroffenheit wird nicht ausgegangen.

Im MTBQ des Plangebietes gab es in der näheren Vergangenheit mehrere besetzte Horste gefährdeter Vogelarten. Dazu zählen Weißstorch (letzter Fund 2014, 2 besetzte Horste), Seeadler (letzter Fund 2014, 1 besetzter Horst) und Wiesenweihe (letzter Fund 2012, 1 besetzter Horst) (Kartenportal Umwelt M-V). Ansitzhabitate wie sie Seeadler oder Wiesenweihe nutzen sind von der Planung nicht betroffen. Auch Nahrungshabitate für Greifvögel werden nicht beeinträchtigt.

Die Gewässer in der Umgebung des Plangebietes sind für Wasservögel auf Grund der hohen Vegetationsdichte eher ungeeignet. Arten, welche im Schilf leben (z.B. Schilfrohrsänger), sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Auf Grund der geringen Größe des Vorhabens, sowohl in Fläche als auch Höhe, wird von keinem erheblichen negativen Einfluss auf die Avifauna ausgegangen.

Amphibien und Reptilien

Durch die Fülle an fischfreien Kleingewässern ergibt sich die Möglichkeit, dass Amphibienpopulationen in der Umgebung vorhanden sind. Sollte es sich um wandernde Arten handeln, sind diese ggf. durch das Bauvorhaben gefährdet

In ca. 2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung ein wurde 2001 ein Moorfrosch (*Rana arvalis*) kartiert, 2008 ein Laubfrosch (*Hyla arborea*) in 2 km nordöstlicher Richtung (Kartenportal Umwelt M-V). Weiterhin zeigt der Amphibienatlas der Deutschen Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde e.V. für den Messtischblattquadranten in dem das Plangebiet liegt Vorkommen von Moorfrosch, Laubfrosch, Teichfrosch (*Pelophylax kl. esculentus*), Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*) an (Nachweise 2014-2018).

Insbesondere während der Bauphase kann es zur Tötung oder Verletzung wandernder Amphibien und damit zu Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kommen. Der südliche Untersuchungsraum ist bedingt als Habitat für die Waldeidechse geeignet. Da die Art jedoch als Standorttreu gilt und der Standort durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet ist, wird nur von einer geringen Betroffenheit ausgegangen. Auch die Avifauna hat das Vorhaben auf Grund der Vorbelastung kaum Auswirkungen. Der Entfall der Gehölzstruktur als Habitat für gehölzbrütende Vögel auf Fläche B hat keine erheblichen Auswirkungen, da genügend Ausweichhabitate in der näheren Umgebung vorhanden sind und die Struktur ohnehin nur eine geringe Wertigkeit besitzt.

4.5.5.3) Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die umliegenden land- und forstwirtschaftliche Nutzun-



gen, sowie die landwirtschaftliche und therapeutische Nutzung auf dem Gelände selbst, welche in Grünland (Obstwiese und Weide) und Grün- und Freiflächen für die Erholung der Bewohner und Betreuer resultieren. Hinzu kommt eine große Zahl ein Gewässer- und Gehölzstrukturen in der Umgebung und der gesamten Landschaft, die einen potenziellen Biotopverbund darstellt. Das Zusammenspiel dieser verschiedenen Landschafts- und Nutzungstypen (Wald, Kleingewässer, Grünland sowie ländliche Siedlungsstrukturen) resultieren in ein hohes Biodiversitätspotential.

4.5.6) Landschaft

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar“ (Kartenportal Umwelt M-V, 2001). Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer vierstufigen Skala wurde das Plangebiet der Stufe „mittel bis hoch“ zugeordnet (Kartenportal Umwelt M-V, 2008).

Die umgebende Landschaft ist durch ein flachwelliges Relief geprägt. Die Ackerflächen werden durch Landschaftselemente wie Alleen, Feldgehölze und Kleingewässer mit Gehölzsaum strukturiert. Die Umgebung weist einen ländlichen Charakter auf und der alte Gutshof fügt sich entsprechend gut in das Landschaftsbild mit den kleinen Höfen und Dörfern (z.B. Kransdorf in ca. 700 m nordwestlicher Richtung) ein.

Durch den Neubau der Stallanlage und der beiden Wohngebäude wird das Landschaftsbild kaum verändert. Der Neubau vermittelt nur mehr den Eindruck eines Gutshofes, welcher üblicherweise aus mehreren Gebäuden bestand (Herrenhaus, Ställe, Scheunen, Gesindehäuser u.Ä.). Bereits 1829 gab es neben dem Gutshof zwei weitere abseits liegende Katen (Hagenowsche Karte 1829), die heute nicht mehr existieren.

Weiterhin ist das Gelände durch Gehölzstrukturen und eine Waldfläche eingefasst, womit die Anlage, auch dem therapeutischen Zweck entsprechend, eher isoliert ist und die geplanten einstöckigen Gebäude einem Dachaufbau nicht über die Bäume herausragen.

Die Umsetzung des Vorhabens bringt somit keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild mit sich.

4.5.7) Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben hat einen positiven Nutzen für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zum Ziel. Es soll psychisch erkrankten Menschen und solchen mit einer geistigen Behinderung dienen. Durch die Abgeschiedenheit der Anlage sind andere Menschen außer den Betreuern und Klienten nicht vom Therapiealltag oder der landwirtschaftlichen Arbeit betroffen.

Durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung entsteht kein erhöhtes Potenzial für Hitze- stress, da im nahen Umfeld der Bebauung genügend Freiflächen vorhanden sind. Auch ein Hitzestau oder eine Barrierewirkung der zwei Gebäude ist durch die lockere Bebauung nicht möglich, sodass ein Kaltluftaustausch mit dem umliegenden Flächen stattfinden kann.

Somit hat das Vorhaben mit zusätzlicher Bebauung keinen negativen Einfluss auf das Schutzgut Mensch.

4.5.8) Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

Boden- oder sonstige Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.

4.5.9) Störfallbetriebe

Durch das Vorhaben entstehen kein Potential für schwere Unfälle oder Katastrophen, welche Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Im Umfeld sind keine zu berücksichtigenden Störfallbetriebe vorhanden.



4.5.10) Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern im Untersuchungsgebiet bestehen komplexe Wechselwirkungen. Im Folgenden werden die relevanten Wechselwirkungen aufgezeigt. Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet berücksichtigt vielfältige Aspekte der funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz die ökosystemaren Wechselwirkungen prinzipiell mit erfasst. Eine Zusammenfassung dieser möglichen schutzgutbezogenen Wechselwirkungen zeigt die nachstehende Tabelle.

Tab. 3 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Wechselwirkungen

Schutzgut/Schutzgutfunktion	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen und menschliche Gesundheit	- das Vorhaben dient der menschlichen Gesundheit - es entfallen durch den Neubau Fläche/ Boden und Grünland - während der Bauphase sind potenziell vorhandene wandernde Amphibien gefährdet
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von den Standorteigenschaften Boden, Klima, Wasser, Menschen - Pflanzen dienen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen- Tiere
Tiere	- mit dem Wegfall der Gehölzstruktur im Süden verringert sich das Habitatpotenzial für gehölzbewohnende Vögel geringfügig. Ein Ausweichen auf umgebende Strukturen ist möglich.
Fläche	- Wegfall von nutzbarem Grünland durch Neubau, damit Wegfall einer ökologisch potenziell wertvollen Fläche - Wegfall von potenziellen Lebensraum oder Nahrungshabitaten für Fauna
Boden	- Versiegelung durch Neubau, damit Minderung der Grundwasserneubildungsrate - Beeinträchtigung der ökologischen Funktion durch Neubau
Wasser	- die Kleingewässer bieten einen potenziellen Lebensraum für Amphibien
Klima und Luft	- Mit dem Vorhaben geht keine erhebliche Veränderung des Schutzguten Klima und Luft und damit keine Auswirkung auf andere Schutzgüter einher
Landschaft	- die Strukturierung der Landschaft stellt einen möglichen Biotopverbund für Flora und Fauna dar.
Kultur- und sonstige Sachgüter	- die gesamte Hofanlage prägt das Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 wird es geringfügig zum Verlust von Grünland und Gehölzen sowie zur Versiegelungen kommen. Anlagebedingt sind lediglich lokale, geringfügig begrenzte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat das Potential, wandernde Amphibien welche möglicherweise die Kleingewässer als Lebensraum nutzen, zu gefährden. Das Vorhandensein dieser ist vor der Umsetzung des Vorhabens zu prüfen. Alternativ ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ein Amphibienschutzzaun im Umfeld zu errichten, welcher ein Einwandern von Individuen in das Bau Feld verhindert.

Auf die anderen Schutzgüter hat die Umsetzung des Bebauungsplans geringen bis keinen Einfluss.



4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Folgende prognostizierbare umweltrelevante Auswirkungen werden in der Betrachtung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

Anlagebedingt werden im Zuge der Bebauung 2.419 m² Boden neu versiegelt und stehen als Lebensraum für wildlebende Tiere, als Schafweide oder zu Grundwasserneubildung nicht mehr zu Verfügung. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass für die Umsetzung des Vorhabens ca. 1.090 m² Gehölzstruktur entfernt werden müssen.

Betriebsbedingt kann es zu einer vermehrten Nutzung landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge kommen. Diese Nutzung entspricht der des ländlichen Raumes und ist Teil der therapeutischen Arbeit. In Folge der Inbetriebnahme werden weiterhin Therapieplätze für Menschen mit geistiger Behinderung oder psychischen Erkrankungen geschaffen. Damit wirkt sich die Anlage positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

Negativ hingegen können die baubedingten Auswirkungen sein. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, in wie weit die Kleingewässer der Umgebung mit wandernden Amphibien besetzt sind. Alternativ sind vorsorgende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hier sind auch die üblichen baubedingten Folgen wie Staub- und Lärmemission zu beachten.

4.7 Eingriffsermittlung

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Bebauungsplan im Außenbereich handelt (§ 35 Bau GB), ist § 15 des BNatSchG anzuwenden der in Absatz 1 besagt, dass vermeidbare Eingriffe zu unterlassen sind. Ein Eingriff ist vermeidbar, wenn es zumutbare Alternativen am gleichen Ort mit gleichen oder geringeren Beeinträchtigungen gibt. Diese sind auf Grund der örtlichen Gegebenheit in Saalkow nicht vorhanden. Folglich sind nach Absatz 2 des gleichen Gesetzes die Beeinträchtigungen, die durch den Eingriff verursacht wurden, auszugleichen oder zu kompensieren. Die geringe Größe der Anlage macht einen Ausgleich vor Ort schwer, weshalb der Eingriff durch den Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Ökokontos in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland kompensiert werden soll.

Zusätzlich sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume zu berücksichtigen. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Nach dem Baumschutzkompensationserlass (**VI 6 - 5322.1-0**) sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimetern über dem Erdboden kompensationspflichtig.

Die kommunale Baumschutzsatzung der Gemeinde Gustow wurde aufgehoben.

4.7.1 Flächiger Eingriff

Im Umweltbericht werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung* (LUNG2018) ermittelt und zu diesem Zwecke in Eingriffe durch Flächenversiegelung, Eingriffe mit Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust und Eingriffe mit Funktionsbeeinträchtigungen unterschieden.

Das Vorhaben bringt den anteiligen Funktionsverlust von Frischweide, alter Parkanlage und Hausgarten mit sich. Zudem ist mit dem Verlust von Gehölzen zu rechnen. Weiterhin wird durch die Planung die Möglichkeit von 2.419 m² Neuversiegelung geschaffen. Eine detaillierte Eingriffsermittlung findet sich in Anlage 1.



Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf. Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von **5.948** Eingriffsflächenäquivalenten.

4.7.2 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Die Kompensation erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass (**VI 6 - 5322.1-0**) des MLUV. Gemäß aktuell gültiger Fassung vom 15.10.2007 sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von > 50 cm auszugleichen.

Folgende Bäume können vorhabenbedingt nicht erhalten werden:

Nr.	Name	StU	Anzahl der Kompensationspflanzungen
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	280/2	3
20	<i>Malus sylvestris</i>	140/3	2
21	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	1

Für den Verlust der drei Einzelbäume wäre demnach eine Ersatzpflanzung von insgesamt sechs Bäumen notwendig.

4.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die Weide im Norden unbebaut und alle Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

4.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

4.7.4.1. Vermeidungsmaßnahmen

Um Eingriffe zu vermeiden, werden nur für das Bauvorhaben notwendige Fällungen durchgeführt. Sonstige in den Baugrenzen bestehenden Bäume (03.05.00 PlanZV) bleiben erhalten.

Vor Baubeginn ist zu prüfen, ob im Plangebiet Amphibien wandern. Somit können rechtzeitig Maßnahmen ergriffen werden, die die mögliche Gefährdung der Amphibien vermeiden. Alternativ ist das Errichten von Amphibienschutzzäunen für Bautätigkeiten innerhalb der Wander-Phasen möglich.

4.7.4.2. Verminderungsmaßnahmen

Im Rahmen des Vorhabens sind keine Verminderungsmaßnahmen geplant.

4.7.4.3. Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten (siehe Anlage 1).

4.7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten, z.B. ein alternativer Standort für die neuen Wohnhäuser, sind nicht zweckmäßig für das therapeutische Ziel und die landwirtschaftlichen und betrieblichen Vorgänge auf dem Gelände. Auch Standortalternativen innerhalb des Geländes sind durch die räumliche Begrenzung und den Bestand ausgeschlossen.

4.8 Zusätzliche Angaben

4.8.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt.



Zur Erfassung der floristischen Ausstattung im Plangebiet erfolgte im November 2018 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Zur Orientierung im Gelände wurden digitale Orthofotos des Plangebietes genutzt. Die Bestandserhebung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Der Einzelbaumbestand wurde separat erfasst und dokumentiert.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen und der Übersichtlichkeit des Plangebietes traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

4.8.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierten Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.
- Falls wandernde Amphibienpopulationen im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind, sind deren Wanderwege vor Baubeginn festzustellen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG einzuleiten.



4.9 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Saalkow“ der Gemeinde Gustow ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als voraussichtlich umweltverträglich einzustufen. Die Umweltverträglichkeit ist an Vermeidung von Beeinträchtigung potenziell vorhandener Amphibienpopulationen während der Bauzeit und andere Vermeidungs- sowie der Ausgleichsmaßnahmen geknüpft.

Anlage- und Betriebsbedingt sind nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Tabelle: Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung / Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	geringe Erheblichkeit	•	-
Boden	geringe Erheblichkeit	•	-
Wasser	geringe Erheblichkeit	•	-
Luft und Klima	nicht betroffen	-	-
Landschaft	geringe Erheblichkeit	•	-
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	geringe Erheblichkeit	•	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gustow, März 2019

4.10 Quellenverzeichnis

1. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (LUNG): <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>. Zuletzt aufgerufen: 07.11.18, 17:10 Uhr
2. Verbreitungsatlas einheimischer Reptilien und Amphibien (DGHT):
3. <https://feldherpetologie.de/verbreitungsatlas-einheimischer-reptilien-und-amphibien/>. Zuletzt aufgerufen: 07.11.18, 17:15 Uhr
4. LUNG, Hrsg. (2018): „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern“.
5. LUNG, Hrsg. (2013): „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.



Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Rahmen des Vorhabens ist eine zusätzliche Versiegelung von 2.419 m² zulässig (siehe Kapitel 2.4). Weiterhin gehen vom Eingriff auch funktionale Beeinträchtigungen aus.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Die HzE von 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) schreibt eine Betrachtung der unmittelbaren Eingriffswirkung des Vorhabens, d.h. in den Biotopen, in denen der Eingriff stattfindet, vor. Im Falle von Saalkow wird die Eingriffswirkung von der Wirkung der bestehenden Bebauung und Nutzung überlagert, weshalb auf eine weitere Betrachtung verzichtet werden kann. Eine Ausnahme bildet das Siedlungsgebüsch auf Fläche B, welches nicht nur in seiner Funktion gestört wird, sondern im Zuge des Vorhabens entfernt werden muss.

Biototyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Artenarmes Intensivgrünland (GMA)	9.2.2	1.630	2	3	0,75	3.667,5
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX), Süd	13.2.1	670	1	1,5	0,75	753,75
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	14.5.6	110	0	0,8	0,75	66
Sonstiges naturfernes Gewässer (gesetzlich geschützt)	5.6.7	315,5	1	1,5	0,75	355
Gesamt						4.842,25

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Bei der Bewertung der mittelbaren Eingriffswirkung werden nur Biototypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher betrachtet. Zudem wurden Flächen, die sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen. Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung 2018“ schreibt bei Wohnbebauung weiterhin die Betrachtung zweier Wirkbereiche vor (50 m- und 200 m-Radius) vor. Auf Grund der Vorbelastung des Standortes durch Nutzung und Bebauung im Plangebiet selbst, sowie der Nutzungen der umliegenden Flächen als Intensivacker, wird auf die Betrachtung des 200 m-Wirkbereiches verzichtet. Resultat der Betrachtung ist, dass im 50 m Radius um das Vorhaben keine Biotope mit der Wertstufe 3 oder höher liegen.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung 2018“ sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel zu berechnen:

$$\text{Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m}^2\text{]} \times \text{Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5} = \text{Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m}^2\text{ EFÄ]}$$

Die versiegelte Fläche ergibt sich zum einen aus den beiden Wohnhäusern und den beiden Landwirtschaftsgebäuden und der Verkehrsfläche (Teilversiegelt 225 m²). Insgesamt dürfen 2.419 m² versiegelt/ überbaut werden.

Nutzung	Zulässige Bebauung	Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalent (m ² EFÄ)
---------	--------------------	----------	---



Gemeinbedarfsfläche			
Fläche A	+ 1.414 m ²	0,5	707
Fläche B	+ 780 m ²	0,5	390
Verkehrsfläche	+ 225 m ²	0,2	45
Gesamt	2.419		1.142

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten für das Vorhaben ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
4.842		1.142		5.948

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von **5.948** Eingriffsflächenäquivalenten.

Kompensationsmindernde Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zur Kompensationsminderung vorgesehen.

Einzelbaumfällungen

Nr	Baumart	Stammumfang in m	Anzahl Kompensationspflanzungen(voraussichtlich)
19	<i>Fraxinus excelsior</i>	280/2	3
20	<i>Malus sylvestris</i>	140/3	2
21	<i>Acer pseudoplatanus</i>	90	1
Anzahl Kompensationspflanzungen			6 Stück

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt sind multifunktional über ein Ökokonto in der Landschaftszone Vorpommersches Flachland kompensierbar. Es wird das Ökokonto Prosnitz II vorgeschlagen, welches zudem innerhalb der Gemeinde Gustow liegt.

Zur Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs sind Ökokontopunkte im Wert von **5.948 EFÄ** zu erwerben. Das Ökokonto Prosnitz II wird aktuell zu 2,75 € (netto) pro Punkt gehandelt. Entsprechen sind vor Satzungsbeschluss für 13.249,17 € netto bzw. 16.357,00 € brutto in das Ökokonto Prosnitz II einzuzahlen.

Weiterhin ergibt sich durch die Fällung von drei Einzelbäumen ein Ausgleichsbedarf von **sechs Neupflanzungen**.



Anlage 2 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)

1. Anlass und Aufgabenstellung

In Saalkow soll eine bestehende Einrichtung für Menschen mit psychischer Erkrankung und/ oder geistiger Behinderung um zwei Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Nebengebäude erweitert werden. Im Umweltbericht wurden bereits die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen/ Tiere, Landschaft, Mensch und Kultur- und Sachgüter beschrieben.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen weiterhin zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend §44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der offenen Landschaft und der diversen Strukturen und Nutzungen innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes ergibt sich eine Vielzahl potenzieller Lebensräume für Herpeto- und Avifauna.

2. Rechtliche Grundlagen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich dem § 7 BNatSchG entnehmen.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüferelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

3. Methodik

3.1 Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse

Bei dem zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 sind demnach alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Für alle anderen besonders und streng geschützten Arten (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL), die vom Vorhaben betroffen sind, gelten die im § 44 geregelten Zugriffsverbote nicht.

Folgend werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die im Gesetzestext verwandten Begrifflichkeiten der derzeitigen Rechtsauffassung und dem fachlichen Diskussionsstand entsprechend angewandt. Eine wichtige Grundlage für die Anwendung des europäischen Artenschutzrechts stellt der „Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“ (2007), im Folgenden kurz EU-Leitfaden Artenschutz genannt, der EU-Kommission dar.

3.2 Abschichtung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die betroffenen Arten sind in der Tabelle grau unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten



erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>Säugetiere</i>		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf				
<i>Castor fiber</i>	Biber				
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal				
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter				
Fledermäuse		(Altgebäude, alte Bäume)		Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	potenziell möglich	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld möglich	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermas	Altbestand <i>Aesculus hippocastanum</i>	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
Fische			Im Vorfeld auszuschließen		
<i>Acipenser sturio</i>	Baltischer Stör	Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
Reptilien					nein, nicht erforderlich
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht erforderlich
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Sandige Strukturen fehlen	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht erforderlich
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Kleingewässer, Gehölzstrukturen	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht erforderlich
Amphibien		benachbarte Kleingewässer		Bestandsorientierung des Vorhabens ändert den landeseitigen Lebensraum nur unwesentlich, das Gewässer bleibt unverändert	
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Kleingewässer zu verbuscht	Im Vorfeld auszuschließen	Fortpflanzungsstätten potenziell gestört	nein, nicht notwendig
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Kleingewässer, Gehölzstrukturen	Konfliktpotenzial während Bauphase	Fortpflanzungsstätten potenziell gestört	Weitere Betrachtung erforderlich



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	Kleingewässer, Gehölzstrukturen	Konfliktpotenzial während Bauphase	Fortpflanzungsstätten potenziell gestört	Weitere Betrachtung erforderlich
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Kleingewässer, Gehölzstrukturen	Konfliktpotenzial während Bauphase	Fortpflanzungsstätten potenziell gestört	Weitere Betrachtung erforderlich
Weichtiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teller-schnecke	Im Vorfeld auszuschließen	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	Im Vorfeld auszuschließen	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
Libellen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			nein, nicht notwendig
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Gomphus flavipes</i> (<i>Stylurus flavipes</i>)	Asiatische Keiljungfer	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Fehlende Kleinststrukturen (Offenwasser, Teichrosen)	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Leucorrhinia</i>	Große Moos-	Fehlende Kleinststrukturen (Offen-	Im Vorfeld aus-	Ökologische Funk-	nein, nicht



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>pectoralis</i>	jungfer	wasser)	zuschließen	tion bleibt erfüllt.	notwendig
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
Käfer		im Geltungsbereich kein geeigneter Lebensraum vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock	Fehlende Habitatbäume	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Fehlende Habitatbäume	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
Falter		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.			
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Strukturen potenziell vorhanden	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
Gefäßpflanzen		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Apium repens</i>	Kriechender - Sellerie	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig



Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>Jurinea cyanoidea</i>	Sand-Silberschärte	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpfglanzkräuter, Torfglanzkräuter	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	Kein geeigneter Lebensraum im Umfeld des Plangebietes vorhanden.	Im Vorfeld auszuschließen	Ökologische Funktion bleibt erfüllt.	nein, nicht notwendig

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2015)

3.3 Abschichtung europäischer Vogelarten

Die Abschichtungskriterien des LUNG für eine vertiefende Betrachtung von Vogelarten anhand von artbezogenen Steckbriefen sind:

- Arten des Anhang I der V-RL,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. Rote Liste BRD der Kategorien 0-3),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großer Lebensraumausdehnung/ Raumnutzung und folglich i.d.R. großen Territorien (insb. Greifvogelarten),
- Streng geschützte Vogelarten nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Abprüfung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dann in Sammelsteckbriefen erfolgen.

Eine Kartierung der einzelnen Vogelarten wird nicht vorgenommen, stattdessen wird festgestellt, ob sich die Habitate im Plangebiet für die jeweiligen Vogelgilden eignen. Während der Biotopkartierung am 06.11.18 konnten keine Niststätten von Brutvögeln festgestellt werden.

3.3.1 Abschichtung der Rastvogelarten

Gemäß Kartenportal-Umwelt Mecklenburg-Vorpommern liegt das Plangebiet in Landrastgebiet der Stufe 3 (stark frequentiert). Innerhalb des Plangebietes selbst kann diese Funktion, durch die diversen, kleinteiligen Nutzungen und Strukturen eher nicht erfüllt werden. Zusätzlich wirkt das Vorhandensein zweier freilaufender Hunde auf dem Gelände vergrämerkend.

3.3.2 Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte

Bodenbrüter

2012 wurde im MTBQ des Plangebietes ein Horst der Wiesenweihe kartiert, welche in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG vom 30. November 2009) aufgeführt. Das Plangebiet selbst weist jedoch keine Strukturen auf, die für die Wiesenweihe oder andere bodenbrütende Arten geeignet wären. Gegen ein Vorkommen von Bodenbrütern spricht zudem das Vor-



handensein zweier frei laufender Hunde auf dem Gelände. Daher wird davon ausgegangen, dass keine Bodenbrüter im Plangebiet oder dessen Umfeld vom Bauvorhaben betroffen sind.

Kronenbrüter

Das Plangebiet und die Umgebung bieten grundsätzlich Habitats für Kronenbrüter. Es ist von Vorkommen herkömmlicher Arten wie Buchfink, Mäusebussard oder Ringeltaube auszugehen.

Der Altbaumbestand der nördlichen Parkanlage im Plangebiet eignet sich als Habitat für Kronenbrüter. Diese Fläche ist jedoch durch die bisherige Nutzung und die Nähe zum Gutshof vorbelastet. Eine erhöhte anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden. Weitere Habitats für Kronenbrüter befinden sich nördlich (Gebüsch) und südlich (Wald inkl. Randbereiche) des Plangebietes. Diese sind jedoch nicht durch das Vorhaben betroffen.

Im MTBQ des Plangebietes wurden zudem Horste von Seeadler (Stand 2014, 1 besetzter Horst) und Weißstorch (Stand 2014, 2 besetzte Horste) festgestellt. Bei der Kartierung am 06.11.2018 konnte im Umfeld des Plangebietes keine Horste festgestellt werden.

Höhlenbrüter

Der südliche Wald ist ein potenzielles Habitat für Spechte und andere Höhlenbrüter. Mögliche Vorkommen sind jedoch nicht vom Vorhaben betroffen oder werden beeinträchtigt. Im Plangebiet selbst (Park mit Altbaumbestand) konnten an Bäumen keine Bruthöhlen festgestellt werden.

Buschbewohner

Im Umfeld des Plangebietes und im Plangebiet selbst befinden sich Habitats, welche für gehölz-bewohnende Vogelarten geeignet sind. Deshalb ist davon auszugehen, dass im Wirkungsbereich des Plangebietes allgemein in der Landschaft vorkommende Gehölzbrüter wie Goldammer, Mönchsgrasmücke oder Amsel auftreten. Durch das Vorhaben wird ein Gebüsch entfernt, welches potenziell als Ansitz oder Nahrungshabitats dient. Es weist jedoch nur eine geringe Dichte und Gehölzvielfalt auf und ist zudem durch umliegende Nutzungen (Verkehr, landwirtschaftlicher Betrieb) beeinträchtigt. Es eignet sich daher nur bedingt als Habitat. Weiterhin bietet das Plangebiet genügend Ausweichhabitats.

Wasservögel

Im Geltungsbereich gibt es keine geeigneten Habitats für Wasservögel. Die vorhandenen Kleingewässer in der Umgebung sind mit meist stark Schilf und Röhricht überwuchert, so dass es keine Freiwasserzonen gibt. Eine Ausnahme bildet der Teich direkt westlich des Geltungsbereichs. Hier gibt es einen größeren Freiwasserbereich. Dieser ist nicht gesetzlich geschützt und - wie die anderen Gewässer der Umgebung - nicht vom Vorhaben betroffen. Auch hier wirken die zwei auf dem Gelände frei laufenden Hunde vergrämend. Ein Vorkommen von Wasservögeln ist deshalb auszuschließen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

3.4 Daten Grundlagen

Die artenschutzfachlichen Betrachtungen stützen sich überwiegend auf eine Habitatsansprache vor Ort sowie die Auswertungen verschiedener Artenkartierungen.

4. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Saalkow befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet von Gustow, in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Es handelt sich um einen alten Gutshof samt Nutzgarten. Direkt südlich an das Gelände angrenzend befindet sich der alte Gutspark, heute verwildert.

Mit der Planung werden die Erweiterung der Anlage um zwei Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebengebäude baurechtlich gesichert. Die Errichtung der neuen Gebäude erfolgt in



Zusammenhang mit dem Bestand, so dass Fläche gespart und unnötige Biotopinanspruchnahme vermieden wird.

Die neuen Gebäude selbst sind maximal eingeschossig mit Dachaufbau, also niedriger als der Bestand. Die zu bebauenden Flächen sind durch die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung vorbelastet und die jeweiligen Biotope weisen eine eher geringe Wertigkeit auf.

Relevante Projektwirkungen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen

In Bezug auf die baubedingten Auswirkungen ist zu prüfen, ob wandernde Amphibien im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Baumaßnahmen können ggf. zu einer Verletzung des Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG führen. In diesem Fall wären geeignete Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen.

Für das bestandsorientierte Vorhaben lassen sich weiterhin nur allgemeine Aussagen zu baubedingten Auswirkungen treffen. Konkrete Angaben zu vorübergehenden Flächenbeanspruchungen durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Baustraßen usw. sind in der Phase der Bebauungsplanung nicht bis ins Detail möglich.

Nachfolgende Wirkungen können angenommen werden:

- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen
- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen
- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb
- temporäre visuelle Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz
- erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung), temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien

Angesichts der Bestandsorientierung, der zeitlichen Begrenztheit eventueller Baumaßnahmen und des vergleichsweise geringen Umfangs werden Baustellenverkehr und Baugeschehen insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sicherung bestehender Bausubstanz durch Zulassen moderater Entwicklungen von Nebenanlagen eine ressourcenschonende Herangehensweise darstellt.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenverluste durch Neuversiegelung (untergeordnet)
- Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Gebüsch (untergeordnet)

Betriebsbedingte Wirkungen

- Störwirkungen durch menschliche Präsenz – im Wesentlichen unverändert
- Licht- und Lärmemissionen – im Wesentlichen unverändert
- Individuenverluste durch Kollisionen – im Wesentlichen unverändert

Als Verbotstatbestände könnten die Quartierzerstörung im Rahmen von Sanierungs-, Umbau und Abbrucharbeiten sowie Fällarbeiten, die Tötung durch Quartierzerstörung im Rahmen von Fällarbeiten und Abbrucharbeiten, die Brutplatzzerstörung im Rahmen von Abbrucharbeiten und Fällarbeiten gegeben sein.



Zum Ausschluss und zur Minderung der dargestellten Verbotstatbestände sind konkrete Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, die u.a. den Abbruchzeitraum und die Abbruchtechnologie regeln.

4.2 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

- Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Vorhabengebiet nicht gefunden. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Im Plangebiet wurden keine Arten mit Betroffenheiten im Sinne von § 44 BNatSchG nachgewiesen. Jedoch werden Amphibien, welche in diesem Anhang aufgeführt sind, in der näheren Umgebung des Plangebietes vermutet (Moorfrosch, Laubfrosch, eventuell Kammolch).

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Brutvögel – Brutplätze an Gebäuden und in Bäumen

Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze und Gebäude durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pfegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Umbau- und Sanierungsarbeiten sollten vorzugsweise ebenfalls in diesem Zeitraum beginnen und Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum erfolgen.

Zur Schonung von Bäumen mit potenziell nutzbaren Brutplatzstrukturen sollte geprüft werden, ob Bäume grundsätzlich belassen werden können.

Tötungen brütender Altvögel oder nichtflügger Jungvögel sind bereits durch den gesetzlich vorgegebenen Rodungszeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeschlossen.

Amphibien – Wanderung durch Bauzonen

Amphibienhabitate sind durch das Vorhaben nicht betroffen, jedoch besteht die Möglichkeit, dass insbesondere Jungtiere beim Verlassen der Brutgewässer durch Baufelder wandern, und somit ein erhöhtes Tötungsrisiko besteht. Sollte wandernde Arten vorhanden sein, kann die Wanderung mit der Errichtung von Amphibienschutzzäunen umgelenkt werden, so dass Verbotstatbestände vermieden werden.

Dazu ist im Vorfeld zu prüfen, ob Gewässer in einem Umkreis von 500 m um Baugebiet mit Amphibien besetzt sind.

4.3.2 Ersatzmaßnahmen

Sind nicht erforderlich.

5. Ergebnis Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das für die Brutvogelfauna und potenzielle Amphibien verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde bei Unterstellung der geforderten Sorgfalt sowie unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen aktuell nicht festgestellt.



Hinsichtlich der Bestimmungen des § 15 (5) BNatSchG wurde im Zuge der Untersuchungen festgestellt, dass für keine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können.

Gustow, April 2019