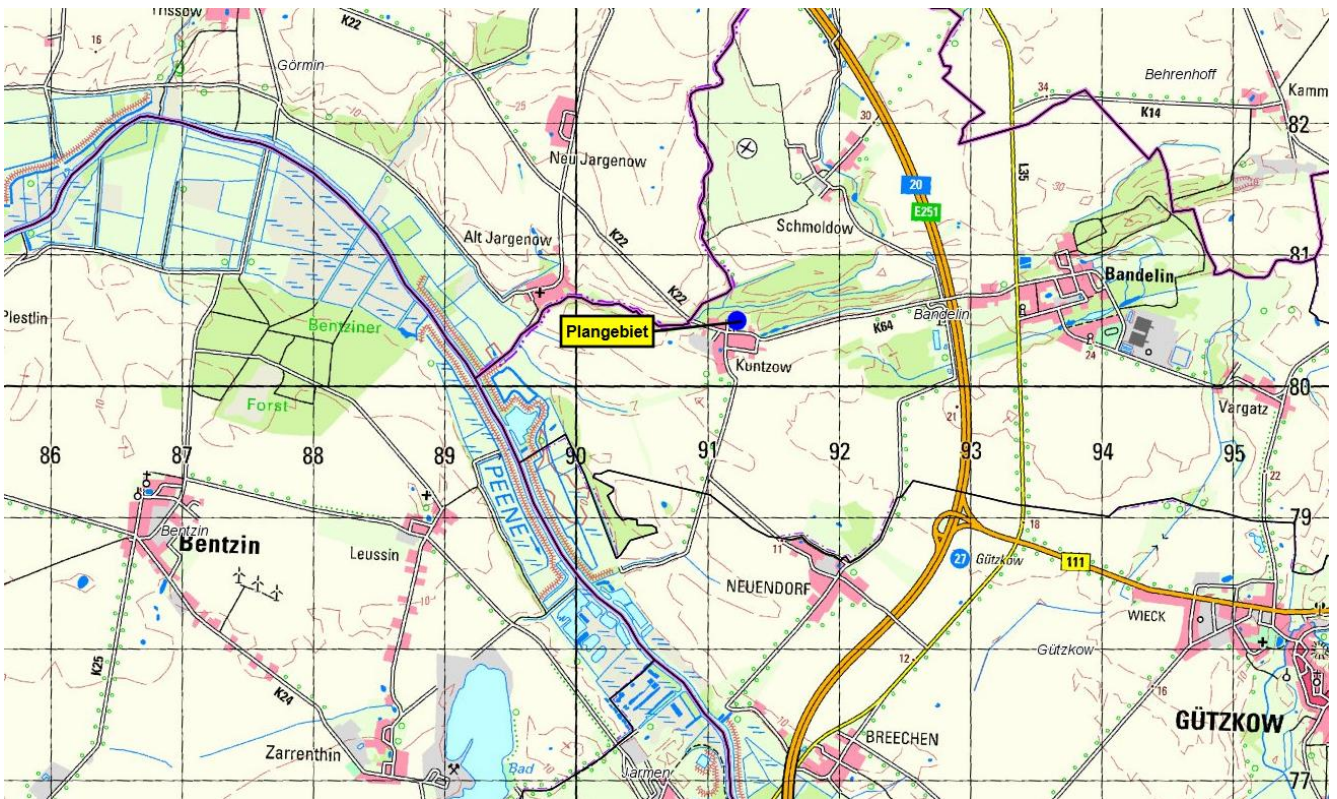


3. Entwurf

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Kuntzow“

Begründung

Material der neuerlichen Behördenbeteiligung



Copyright © GAIA M-V

Bandelin, Februar 2022

von Behren
Bürgermeisterin – Siegel –

Inhaltsverzeichnis

1. Angabe über die Rechtsgrundlage
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass
5. Besonderheiten des Verfahrens
6. Einzelheiten der Planung
 - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V
 - Waldumwandlung
 - Hinweise im Planwerk
7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
8. Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft
9. Baugrund
10. Ver- und Entsorgung
11. Finanzierung

Anlagen

1. *Waldumwandlung*
2. *Artenschutz*

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Der vorliegende 3. Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Kuntzow“ wurde auf der Grundlage folgender Gesetzestexte erarbeitet:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- die Landesbauordnung M–V (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M–V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M–V S. 1033);
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg–Vorpommern (KV M–V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M–V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

2. Bestehende Bauleitplanung

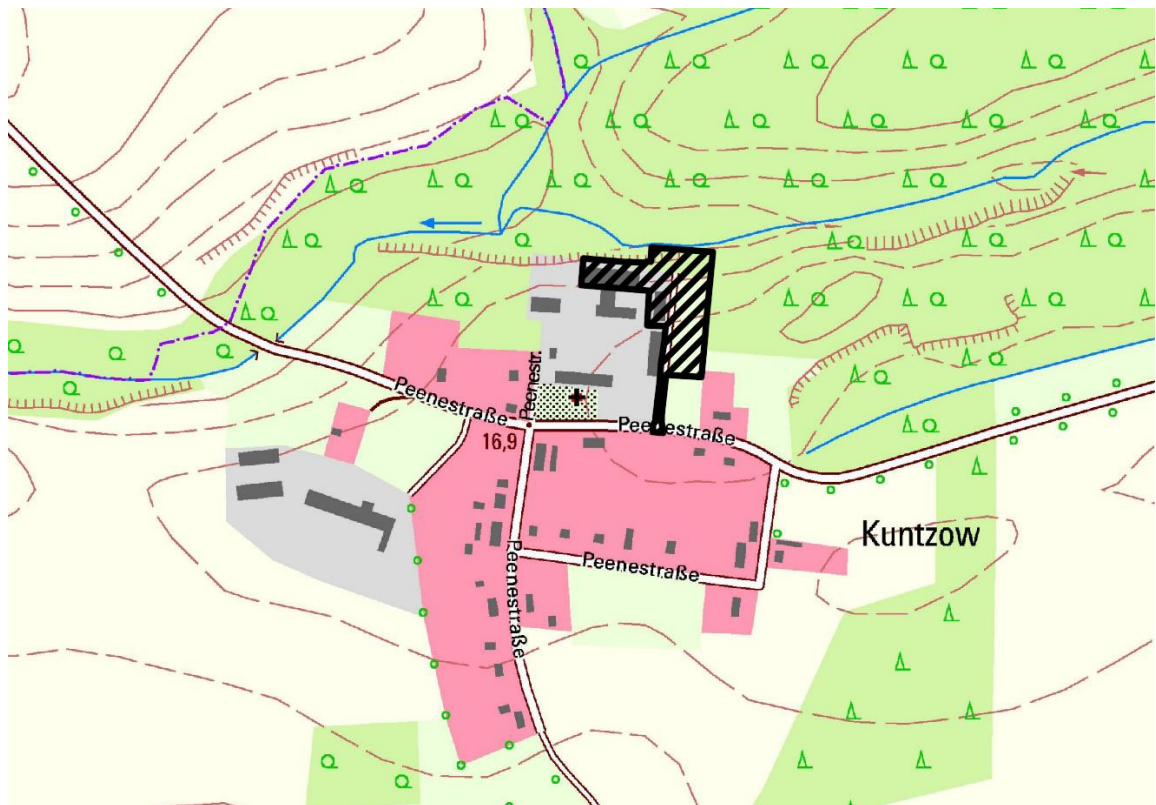
2. 1. Die Gemeinde Bandelin verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der Gemeinde Bandelin besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten.

2. 2. Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B–Planes Nr. 3 sind, auch bei den Darstellungen des F–Planes Beachtung finden.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

3. 1. Das Plangebiet ist im Norden von Kuntzow gelegen. Überplant wird die am Ortseingang von Kuntzow gelegene, nach Überarbeitung des Planentwurfes nunmehr ca. 0,83 ha große Fläche der Nebenanlagen des alten Guts Kuntzow [Gemarkung Kuntzow, Flur 1, Flurstücke 75 (teilweise), 77 (teilweise), 81 (teilweise), 82 (teilweise), 83 (teilweise)].
3. 2. Die Lage des Plangebietes ist der Übersichtskarte (Abb. 1) zu entnehmen.

Abb. 1: *Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3, unmaßstäblich (Quelle der topografischen Karte: GAIA MV)*



3. 3. Die Übersichtskarte macht deutlich, dass nunmehr nur noch ein Teil der ursprünglich zum Gesamtensemble des Gutshauses Kuntzow zugehörnden Nebengebäude überplant werden. Für die anderen Nebengebäude sowie für das Gutshaus unmittelbar ist davon auszugehen, dass bauliche Entwicklungen auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB realisiert werden können bzw. realisiert werden konnten.

3. 4. Nach Aufgabe der Nutzung verwaarloste die Gutsanlage. Während durch einen privaten Investor große Teile der ehemaligen Stallungen bereits saniert und zu Wohnzwecken umgebaut worden sind, sollen nunmehr der ehemalige Pferdestall saniert werden.

4. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass

4. 1. Nachdem die Nutzung der Gutsanlage Kuntzow vollständig aufgegeben wurde und die Gebäude damit dem Verfall preisgegeben wurden, hat ein privater Investor erst die Nebenanlagen und dann im letzten Jahr auch das heruntergekommene Gutshaus erworben.

4. 2. Große Teile des Hofgeländes wurden bereits saniert und stehen nunmehr für Wohnzwecke zur Verfügung. Hierfür wurden durch den Eigentümer Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB erwirkt.

4. 3. Im März 2010 wurde im Auftrag des Eigentümers durch die Architektin D. Hoth aus Jarmen an die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ostvorpommern ein weiterer Antrag auf Vorbescheid gerichtet. Diesem Antrag war zu entnehmen, dass der Eigentümer, Herr Arnold-Tauschhuber, beabsichtigt, den ehemaligen Pferdestall und die umliegenden Flächen touristisch zu nutzen. Angedacht war, auf der Fläche neben dem Pferdestall etwa 15 Tipi-Zelte mit je 2 Schlafplätzen zu errichten. Diese sollten zur kurzzeitigen Unterbringung von Urlaubern in den Sommermonaten dienen. Diese Zelte waren ohne eigenen Wasseranschluss und ohne Heizung geplant. Als Sanitäranlage für diese Tipi-Zeltgruppe sollte das im Norden der Hofanlage gelegene ehemalige Kadaverhaus umgenutzt werden. Leider war festzustellen, dass die planungsrechtlichen Gegebenheiten für die Umsetzung dieses Vorhabens nicht gegeben sind.

4. 4. Nachdem Herr Tauschhuber auch das Gutshaus, welches sich derzeit in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, erworben hat und dieses vorzugsweise als Hotel nutzen möchte, hat die Gemeinde Bandelin auf Antrag des Eigentümers im Juli 2012 die Aufstellung des B-Planes Nr. 3 „Gutsanlage Kuntzow“ beschlossen.

4. 5. Ziel der Planung soll es sein, unter Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes der Gesamtanlage eine an eine Wohnnutzung gekoppelte touristische Nutzung zu installieren. Ergänzt werden könnte dabei das Beherbergungsgewerbe mit einer gastronomischen Einrichtung (im ehemaligen Pferdestall), die nicht nur der Versorgung der Sommergäste dient, sondern darüber hinaus in den Wintermonaten auch der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung steht.

4. 6. Das Planungsziel, eine an eine Wohnnutzung gekoppelte touristische Nutzung am Standort Kuntzow zu installieren, ließ sich über die Ausweisung eines Sondergebietes auf Grundlage des § 11 BauNVO (wie im 1. Entwurf geschehen), aus rechtlichen Gründen nicht umsetzen. Dies ergab sich zum damaligen Zeitpunkt aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11. Juli 2013 (BVerwG 4 CN 7.12). Dieses Urteil hinterfragt insbesondere die Zulässigkeit des Wohnens in einem Wochenendhausgebiet. Jedoch ist dem Urteil unter Rdn. 12 zu entnehmen, dass es sich bei einer Wohnnutzung einerseits und einer Nutzung zu Erholungszwecken (Ferienhäuser/-wohnungen und Wochenendhäuser) andererseits um Nutzungsformen handelt, die bauplanungsrechtlich miteinander unvertretbar sind und sich damit gegenseitig ausschließen. Dies machte es notwendig, den ursprünglichen Planungsansatz der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes auf Grundlage des § 11 BauNVO zu verlassen. In Folge dessen, wurde die zu überplanende Fläche deutlich verkleinert. Zudem erfolgte im Zusammenhang mit dem 2. Entwurf keine Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für die gemischte Nutzung Wohnen / Tourismus, sondern die Festsetzung von 2 nebeneinander existierenden Baugebieten (einmal Wohngebiet, einmal Sondergebiet) mit unterschiedlichen Möglichkeiten der baulichen Entwicklung.

Auch wenn mit Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG k.a.Abk.) vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057; Geltung ab 13.05.2017) der rechtliche Rahmen verändert worden ist und seit diesem Zeitpunkt nunmehr doch die Vereinbarkeit von Wohnen und Touristenbeherbergung hergestellt werden kann, hat sich die Gemeinde Bandelin entschieden, die Trennung der baulichen Nutzung in 2 Gebiete (Allgemeines Wohngebiet einerseits / Sonstiges Sondergebiet andererseits) aufrecht zu erhalten. Damit ist besser zu skalieren, wie viele Wohneinheiten z.B. für das Dauerwohnen zur Verfügung stehen.

5. Besonderheiten des Verfahrens

5. 1. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten der Vorhabensfläche wird seitens der Gemeinde Bandelin von der Zulässigkeit der Anwendung des § 13a – Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgegangen. Der Gesetzgeber hat dieses neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB–Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus.

- 5.2. Da mit dem B–Plan Nr. 3 auf einer Fläche von 1.728 qm ein Allgemeines Wohngebiet und darüber hinaus auf einer Fläche von 5.295 qm ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden sollen, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (2,0 ha) beträgt. Damit kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem war aufgrund der Größe der Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes / Sonstigen Sondergebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 3 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien– und Fremdenbeherbergung

Aufgrund der für das Sonstige Sondergebiet vorgesehenen Nutzung für den Fremdenverkehr verbunden mit der Festlegung einer maximalen Bettenzahl von 250 bedurfte das Vorhaben auf der Grundlage des Landes–Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls konnte festgestellt werden, dass vom Vorhaben keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen und aus diesem Grunde eine Umweltverträglichkeitsprüfung entbehrlich ist.

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

Es kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Campingplatz entwickelt wird.

3. Bau eines Freizeitparks

Es kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Freizeitpark errichtet wird.

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes / Sonstigen Sondergebietes der Fremdenverkehrsnutzung angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

Es kann aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des der festgesetzten Bauflächen Plangebietes mit 7.023 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Nutzung werden seitens der Gemeinde Bandelin keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten.

5. 3. Im Rahmen der vorliegenden Planung bedeutet dies, dass

- 1) von einer Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird;
- 2) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5. 4. Hinsichtlich des Verfahrensablaufes wurde bestimmt, dass

- 1) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt;
- 2) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

6. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

6. 1. 1. Mit der Überarbeitung des Entwurfes des B-Planes Nr. 3 geht neben der Festsetzung eines Teilgebietes _ Allgemeines Wohngebiet _ die Ausweisung eines Teilgebietes _ Sonstiges Sondergebiet – Gutsanlage Kuntzow _ einher.

6. 1. 2. Für das als Allgemeines Wohngebiet festzusetzende Teilgebiet des Plangebietes ist bestimmt worden, dass

- Wohngebäude
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- allgemein zulässig sind.

Damit orientiert sich dieser Nutzungskatalog weitgehend am Regelkatalog des § 4 BauNVO. Lediglich Anlagen für sportliche Zwecke wurden aufgrund der Größe des ausgewiesenen Gebietes sowie der mit einer entsprechenden Nutzung möglichen Konflikte nicht als allgemein sondern nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Insgesamt sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe sowie Betriebe der Forstwirtschaft
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ebenfalls aufgrund der geringen Größe sowie der Lage des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt worden, dass

- Tankstellen,
 - Anlagen für die Verwaltung
- im Plangebiet unzulässig sind.

Die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Teilfläche ist 1.728 qm groß und derzeit mit einem Nebengebäude bebaut. Dieses bietet die Möglichkeit, der Integration von bis zu 10 Wohneinheiten am Standort.

6. 1. 3. Für das Sonstige Sondergebiet ist definiert worden, dass es vorwiegend der Fremdenverkehrsnutzung dienen soll. Aufgrund seiner Lage (etwa 18 km südlich von Greifswald, 2,5 km westlich von Bandelin) sowie seiner naturräumlichen Ausstattung ist der Raum um Kuntzow auf der Ebene der Regionalplanung (RREP VP 2010) als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen worden. Damit ist davon auszugehen, dass das Vorhaben der Wahrung historischer Bausubstanz und Installation einer touristischen Nachnutzung nicht nur den gemeindlichen Zielen sondern auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.
6. 1. 2. In einem Katalog der Zulässigkeiten wurde bestimmt, dass zur Sicherung des Erhalts des baulichen Bestandes der Gutsanlage Kuntzow im Plangebiet
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel bzw. Pension mit Unterbringung der Gäste in Ferienzimmern, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Tipis) mit einer maximalen Bettenkapazität von insgesamt 250 Betten,
 - Gastronomiebetriebe,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
 - Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
- allgemein zulässig sind.
6. 1. 4. Neben den Baugebietsflächen wurde im Planentwurf auch eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche orientiert sich am vorhandenen Bestand. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens, des Ausbaues der touristischen Nutzung im Bereich der Gutsanlage ist eine Ausweitung des Verkehrsraumes über den vorhandenen Bestand hinaus entbehrlich.
6. 1. 5. Zur optischen Auflockerung, aber auch zur Sicherung der Löschwasserversorgung, ist es geplant, im Zentrum der Gutsanlage eine Wasserfläche (Teich) neu herzustellen. Diese ist so konzipiert, dass innerhalb der Wasserfläche eine Landfläche verbleibt (Insel, über Brücken zu erreichen). Da für diese Wasserfläche bereits eine Baugenehmigung erzielt werden konnte, wurde auch dieser Bereich aus dem Geltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 3 heraus gelöst.
6. 1. 6. Die Gemeinde Bandelin hat darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen, da im Plangebiet ein entsprechender Planungsbedarf nicht gesehen wird.

Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 64 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baugenehmigungsfrei sind, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "daß die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Sondergebietes, welches der Erholung dient) der Erholung dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Ferienhausgebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. ein Grillplatz, eine Sauna, ein Schwimmbecken, ein Outdoor-Whirlpool, kleine Gebäude als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte, Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen.

6. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

6. 2. 1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 8.300 qm) sowie der Einstufung der Gemeinde Bandelin auf der Ebene der Regionalplanung als Tourismusedwicklungsraum in der Nähe der Hansestadt Greifswald, die als Mittelzentrum ausgewiesen worden und in ihrem Umfeld Nachfrage bedurfte es hinsichtlich der zulässigen Hauptnutzung (Fremdenverkehr / Wohnen) der Kapazitätsbegrenzung. Dabei wurden die festgesetzten Kapazitäten an der erwarteten Nutzung orientiert.
6. 2. 2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Bandelin mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die

durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) darüber hinaus sicher, dass mindestens 40 % der Baugebietsflächen unbebaut bleiben und einer Begrünung zugeführt werden.

6. 2. 3. Neben der Grundflächenzahl wurde im Planwerk zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximale Anzahl der Vollgeschosse definiert. Danach ist es im Geltungsbereich zulässig, Bauvorhaben mit bis zu 2 Vollgeschossen zu realisieren. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig. Auch dies stellt wiederum auf die bereits anzutreffende örtliche Situation ab.

6. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

6. 3. 1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurden mit Hilfe von Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Diese können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenzen wurden dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

6. 3. 2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

6. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

6. 4. 1. Das Plangebiet wird über die „Peenestraße“ erschlossen. Das nunmehr verkleinerte Plangebiet verfügt lediglich über eine Zufahrt. Durch den Wegfall der Überplanung des Gutshauses konnte auch auf Regelungen zur verkehrlichen Erschließung in diesem Bereich verzichtet werden.

6. 4. 2. Damit ist es für die Erschließung des Plangebietes entbehrlich, neue Verkehrsflächen auszuweisen.

6. 4. 3. Neben den Verkehrsflächen wurden im Planwerk auch Flächen des ruhenden Verkehrs (private Stellplätze) ausgewiesen. Damit soll dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen durch Touristen Rechnung getragen werden.
6. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
6. 5. 1. Im vorliegenden B-Plan werden keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist kein schützenswerter Biotopbestand gegeben. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.
6. 5. 2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Bandelin wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar sind.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

6. 6. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Bandelin die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
6. 6. 2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 3 ist jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Ferienhäusern zu schaffen. Diese sollen sich nicht nur von der Art der baulichen Nutzung sondern auch von ihrer äußeren Gestaltung von der bestehenden Bebauung absetzen dürfen.

Waldumwandlung

6. 7. 1. Im Ergebnis der Beteiligung der Forstbehörde als Behörde war von dieser festzustellen, dass das Plangebiet im Norden unmittelbar an Wald im Sinne des § 2 LWaldG MV angrenzt. Aus diesem Grunde wurde für das SO_{GUT} im Zusammenhang mit der Errichtung von baulichen Anlagen die verbindliche

Einhaltung des Waldabstandes von 30 m gefordert. Im Hinblick auf das festgesetzte Wohngebiet wurde eine Kompromisslösung angeboten, die darin bestand, dass der Waldrand im Hangbereich mit Waldsträuchern zu bepflanzen ist. Dies sollte dazu dienen, diesen Hangbereich zu befestigen und den Wald im Zusammenhang mit bereits durchgeführten Verkehrssicherungsmaßnahmen zu ergänzen. Darüber hinaus wurde gefordert, dass in 30 m Schutzbereich eine Nutzung der bereits bestehenden Gebäude zu Wohnzwecken zu unterlassen ist.

6. 7. 2. Die umfängliche Prüfung dieser Forderungen und ihrer Auswirkungen führte zu dem Ergebnis, dass die angestrebte bauliche Nutzung im Übergangsbereich zum Wald dadurch erheblich erschwert bzw. gänzlich unmöglich ist. Dies führt dazu, dass die Gesamtkonzeption, die nicht nur das Plangebiet sondern darüber hinaus auch die Sanierung des Gutshauses Kuntzow betrifft und von Investorensseite unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu betrachten ist, nicht aufrechterhalten werden könnte.
6. 7. 3. Hier war seitens der Gemeinde Bandelin festzustellen, dass die Aufrechterhaltung bzw. wieder in Nutzung Bringung der zum denkmalgeschützten Gutshaus Kuntzow gehörenden Nebengebäude für das Ortsbild von erheblicher Bedeutung ist. Zudem werden von der Umsetzung des Projektes Impulse für die touristische Entwicklung der Gemeinde und für den Arbeitsmarkt erwartet. In Anbetracht dieser Situation sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, für die im 30m Übergangsbereich zu den im Entwurf des Planwerkes festgesetzten Baugrenzen gelegene Waldfläche einen Antrag auf Umwandlung von Wald nach § 15 Abs. 1 LWaldG M-V zu stellen. Durch den Waldeigentümer ist bereits Bereitschaft signalisiert worden, die nach Waldumwandlung nicht mehr zum Wald gehörenden Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen und diese Pflanzung auf Dauer zu unterhalten. Dies wird insbesondere für die Hangbereiche auch seitens der Gemeinde für sehr wichtig erachtet.
Zudem sind durch den Vorhabenträger bereits Waldpunkte als Kompensation für die zu wandelnde Fläche erworben worden.
6. 7. 4. Durch die Forstbehörde ist die Waldumwandlung nach Abschluss des satzungsgebenden Verfahrens in Aussicht gestellt worden. In diesem Zusammenhang ist durch die untere Naturschutzbehörde die Forderung aufgemacht worden, dass in der zu wandelnden Fläche die Bäume zu erhalten und darüber hinaus Strauchpflanzungen zu realisieren sind. Aus diesem Grunde wurde die zu wandelnde Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

Hinweise im Planwerk

6. 8. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Bandelin des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow" zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden gegebenenfalls in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 3 aufgenommen.

7. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

7. 1. Mit dem B-Plan Nr. 3 „Gutsanlage Kuntzow“ wird eine 8.200 qm große, überwiegend dem Innenbereich der Ortslage Kuntzow zuzuordnende Fläche überplant. Hauptsächliches Planungsziel der Gemeinde Bandelin ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Nutzung der Gutsanlage in Kuntzow zu schaffen.

7. 2. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 8.345 m²

davon

| | | |
|---|--|------------------------|
| - | Straßenraum (Peenestraße) | 68 m ² |
| - | Wald | 575 m ² |
| - | private Grünfläche (davon 485 qm Wald- umwandlungsfläche) | 679 m ² |
| - | Allgemeines Wohngebiet | 1.728 m ² |
| | davon | |
| | überbaubar (GRZ 0,8) | 1.382,4 m ² |
| | nicht überbaubar | 345,6 m ² |
| - | Sondergebietsfläche | 5.295 m ² |
| | davon | |
| | überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 3.177,0 m ² |
| | nicht überbaubar | 2.118,0 m ² |

8. Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

8. 1. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

8. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

8. 2. 1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

8. 3. Artenschutz

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung als Anlage beiliegt. Die im Zusammenhang mit der Sanierung der Hülle des Pferdestalls aufgemachten Forderungen zum Fledermausschutz wurden bereits umgesetzt. Eine entsprechende DEF-Maßnahme bereits realisiert.

9. Baugrund

9. 1. Am Standort wird mit geeigneten Baugrundbedingungen gerechnet. Genaue Baugrunduntersuchungen wurden bislang jedoch noch nicht durchgeführt. Aufgrund des Umstandes, dass in Umsetzung des Vorhabens insbesondere der Erhalt des Gebäudebestandes der Gutsanlage angestrebt wird und lediglich in geringen Umfang mit der zusätzlichen Errichtung baulicher Anlagen zu rechnen ist und es sich dabei im Wesentlichen um Blockhäuser oder um Tipi-Zelte handelt, wird dem Belang Baugrund eine untergeordnete Rolle zugestanden.

10. Ver- und Entsorgung

10. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange haben die Versorgungsträger die Möglichkeit, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern. Seitens der Gemeinde Bandelin wird jedoch davon ausgegangen, dass eine entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet werden kann.

11. Finanzierung

11. 1. Die Gemeinde Bandelin hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.

11. 2. Mit der Planung des B-Planes Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow" ist zudem keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Gemeinde Bandelin im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.

11. 3. Lediglich durch den Vorhabensträger ist zu sichern, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 1) beschriebenen Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes umgesetzt werden. Hierzu sind Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Gemeinde Bandelin

- Die Bürgermeisterin -

über Amt Züssow, Dorfstraße 6, 17495 Züssow

Landkreis Vorpommern-Greifswald
Untere Naturschutzbehörde
Frau Schreiber
Demminer Str. 71 – 74
17389 Anklam

Bürgerbüro: Züssow

Tel.: 038355/643-0
Fax: 038355/643-99

| | |
|---|-----------------------------|
| Fachbereich Bau- und Grundstücksmanagement | |
| Auskunft erteilt: Frau Brummund | Durchwahl: 038355-643216 |
| E-Mail: d.brummund@amt-zuessow.de | |

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

28.03.2017

Sehr geehrte Frau Schreiber,

im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 3 „Gutsanlage Kuntzow“ der Gemeinde Bandelin, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, macht sich zur Umsetzung des Vorhabens auf einer ca. 485 qm großen Teilfläche des Flurstückes 83 der Flur 1 der Gemarkung Kuntzow eine Waldumwandlung notwendig.

Im Rahmen der Vorabstimmung zur Waldumwandlung zum o.g. B-Plan hat die Bewertung der Waldumwandlungsfläche in Größe von 485 m² in der Gemarkung Kuntzow (Flur 1, Flst. 83 teilweise) durch die Forstbehörde, hier: Forstamt Jägerhof, Folgendes ergeben:

Ein Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Dieses ist jedoch an Bedingungen geknüpft:

- In die B-Plan-Unterlage muss ein Abschnitt für den forstrechtlichen Konflikt der Waldumwandlung als sogenannte Waldbilanz mit aufgenommen werden. Aus dieser muss hervorgehen, welche Waldflächen dauerhaft oder befristet in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden und welche Flächen zum Ausgleich für eine Ersatzaufforstung vorgesehen sind.*
- Erst bei Vorliegen der vollständigen B-Plan-Unterlage kann die Umwandlungserklärung gemäß § 15a LWaldG M-V im Rahmen der forstbehördlichen Stellungnahme abgegeben werden.*
- Die Herleitung des Kompensationsfaktors erfolgt anhand von Kategorien für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Waldumwandlungsfläche und der Kompensationsfläche. Der Waldäquivalenzwert der umzuwandelnden Waldfläche würde bei 3,70 Punkte/m² liegen. Damit ergeben sich für die Waldumwandlungsfläche 1.795 Waldpunkte, die mit einer entsprechenden Ersatzaufforstungsfläche auszugleichen sind.
Nach § 15 Abs. 5 LWaldG M-V sind die nachteiligen Folgen der Waldumwandlung in erster Linie als Ersatzaufforstung auszugleichen.
Im Rahmen anerkannter Kompensationsflächenpools für forstrechtliche Ausgleichsflächen nach § 15 Abs. 11 LWaldG M-V stehen fertiggestellte und bewertete Ausgleichsflächen zur Verfügung.*

Öffnungszeiten:

dienstags 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
donnerstags 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags 8.00 bis 12.00 Uhr

Hausanschrift:

Bürgerbüro Züssow
Dorfstraße 6
17495 Züssow

Sprechzeiten Bürgermeisterin:

mittwochs 17:00 bis 18.00 Uhr
im Kita-Gebäude, Neue Straße 2
in Bandelin

Die geforderten Punkte müssen aus einem Pool nachweislich (Abbuchungsbestätigung der Zentrale der Landesforstanstalt M-V in Malchin) gekauft werden.

4. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden (vgl. § 15a Abs. 3 LWaldG M-V). Die entsprechende Genehmigung ergeht dann nachgelagert zum B-Plan-Verfahren. Die Erteilung einer Umwandlungsgenehmigung steht zum jetzigen Zeitpunkt unter dem Vorbehalt der Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises V-G entsprechend § 42 NatSchAG M-V.

Die zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche überschreitet nicht, den für eine standortbezogene UVP-Vorprüfung vorgegebenen Schwellenwert für Rodungen von Wald. Damit wird im Rahmen der forstbehördlichen Prüfung nur eine Natura 2000 - Vorprüfung durchgeführt.

Durch Herrn Tauschhuber, Bauherr und Eigentümer der Gutsanlage Kuntzow, wird beabsichtigt, Waldpunkte von einem durch die Fa. EWN GmbH begründeten und durch die Forstbehörde anerkannten Waldkonto zu erwerben. Ein entsprechendes Angebot der Fa. EWN GmbH liegt bereits vor.

Ich bitte um die Inaussichtstellung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung im nachgelagerten Waldumwandlungsverfahren sowie um Abgabe einer Stellungnahme im laufenden B-Planverfahren.

In der Anlage übersende ich Ihnen den mit der Forstbehörde abgestimmten Entwurf des B-Planes Nr. 3 „Gutsanlage Kuntzow“ der Gemeinde Bandelin zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichem Gruß



Jana von Behren
Bürgermeisterin

Entwurf der Satzung der Gemeinde Bandelin über den Bebauungsplan Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow"

für die am Ortseingang von Kuntzow gelegene Fläche des alten Guts [Gemarkung Kuntzow, Flur 1, Flurstücke 75 (teilweise), 77 (teilweise), 81 (teilweise), 82 (teilweise), 83 (teilweise), 83 (teilweise)]
 Aufgrund des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 BauGB in der am Ortseingang von Kuntzow gelegene Fläche des alten Guts [Gemarkung Kuntzow, Flur 1, Flurstücke 75 (teilweise), 77 (teilweise), 81 (teilweise), 82 (teilweise), 83 (teilweise), 83 (teilweise)]

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1.000

Teil B - Text

I. Bauplanerrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Aufbauflächen nach § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 1.1. **WA 0,4 II** in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB
 - 1.1.1. **SOGut 0,4 II** in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB
 - 1.1.2. **SOGut 0,4 I** in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB

II. Hinweise

Grundlage für die Erstellung des Entwurfs der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen ist die Verordnung über die Festsetzung der Bauflächen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

III. Hinweise

Grundlage für die Erstellung des Entwurfs der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen ist die Verordnung über die Festsetzung der Bauflächen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

1. Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB

2. Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 2 BauGB

Übersichtskarte unmaßstäblich

Amr. Zissow
 Gemeinde Bandelin
 Dorfstraße 6
 17495 Zissow

Satzung des
BEBAUUNGSPLANES NR. 3
 "Gutsanlage Kuntzow"

21.11.2016 Entwurf

Vermessung des Vermessungsbüros WAB Greifswald, Stand: 03/2011

02.-2011

Büro Weitblick
 Lützowstr. 7a, 17111 Rerik

1:1.000

Planzeichenerklärung

- Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
 - WA: Abgrenzung Wohngebiet gem. § 10 Abs. 1 BauGB
 - SOGut: Abgrenzung Sondergebiet gem. § 10 Abs. 2 BauGB
- Maß der Zeichnerischen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
 - 0,4: Grundflächenzahl z.B. gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Planzeichenerklärung

- Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
 - SOGut 0,4 I: Sondergebiet
 - SOGut 0,4 II: Sondergebiet
 - WA 0,4 II: Wohngebiet
- Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 2 BauGB**
 - SOGut 0,4 I: Sondergebiet
 - SOGut 0,4 II: Sondergebiet
 - WA 0,4 II: Wohngebiet

Planzeichenerklärung

- Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
 - SOGut 0,4 I: Sondergebiet
 - SOGut 0,4 II: Sondergebiet
 - WA 0,4 II: Wohngebiet
- Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 2 BauGB**
 - SOGut 0,4 I: Sondergebiet
 - SOGut 0,4 II: Sondergebiet
 - WA 0,4 II: Wohngebiet

Planzeichenerklärung

- Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
 - SOGut 0,4 I: Sondergebiet
 - SOGut 0,4 II: Sondergebiet
 - WA 0,4 II: Wohngebiet
- Einreichung, Bearbeitung, Bestätigung und Änderung der Bauplanerrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 2 BauGB**
 - SOGut 0,4 I: Sondergebiet
 - SOGut 0,4 II: Sondergebiet
 - WA 0,4 II: Wohngebiet

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



als untere Naturschutzbehörde

Landkreis Vorpommern-Greifswald, Postfach 11 32, 17464 Greifswald

Amt Züssow

für die Gemeinde Bandelin

Dorfstr. 6

17495 Züssow

Standort: Anklam / Außenstelle Ellbogenstr. 2

Amt: Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Naturschutz
Auskunft erteilt: Frau Schreiber
Zimmer: 13
Tel./Fax-Nr.: 03834-8760-3214 / -93214
E-Mail: Ute.Schreiber@kreis-vg.de

Sprechzeiten

montags: nach Vereinbarung
dienstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs: nach Vereinbarung
donnerstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
freitags: nach Vereinbarung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Frau Brummund/28.03.2017

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
60.5/Schreiber

Datum
04.05.2017

Antrag auf Waldumwandlung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow" der Gemeinde Bandelin, auf einer ca. 485 qm großen Teilfläche des Flurstückes 83 der Flur 1 der Gemarkung Kuntzow

Hier: Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Frau Brummund,

mit der Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 15 Landeswaldgesetz wäre entsprechend § 42 Abs. 2 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66) in der jetzt gültigen Fassung die Naturschutzgenehmigung durch die Forstbehörde im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erteilt.

Das Einvernehmen zur Waldumwandlung der Fläche im Zuge der geplanten Überbauung des Flurstückes, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Nr. 3 in Aussicht gestellt.

Einer generellen Rodungsgenehmigung wird nicht stattgegeben.

Der Baumbestand ist zu erhalten. Der Baumbestand ist Bestandteil des Fließgewässersystems des Bachs der aus Alt Jagenow kommt.

Hinweis: Ich möchte nochmals auf die ausstehenden Punkte zum Artenschutz verweisen. Der Artenschutz in der Bauleitplanung ist nicht abwägbar.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Schreiber
Sachgebiet Naturschutz

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Standort Anklam
Demminer Straße 71–74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Gebäudebesiedelnde Tierarten

Bauvorhaben: **Sanierung und Umbau**
Gutshaus Kuntzow und ehem. Pferdestall

Bauherr: **Franz Arnold-Tauschhuber**
Marienstraße 12
83530 Waldhausen

Gutachter: Kompetenzzentrum
Naturschutz und Umweltbeobachtung
Passow Pappelstraße 11
17121 Görmin
Tel.: 01624411062
Fax: 032127665452
Mail: *berg_jens@web.de*

Bearbeitung: *Jens Berg*



Abb. 1 Lage der Sanierungsobjekte Gutshaus (links) und ehem. Pferdestall (rechts) in Kuntzow

1. Einführung

1.1 Vorbemerkung

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

„Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

1. *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
2. *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
3. *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
4. *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFHRichtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Das nach Leerzug inzwischen ruinöse Gutshaus Kuntzow soll saniert werden, ebenso der ehem. Pferdestall (siehe Abb. 1). Die Schweineställe wurden in den letzten Jahren bereits umgebaut oder abgebrochen. Ebenfalls abgebrochen wurde das alte Gutshaus, welches später als Stallspeicher diente. Beim Gewölbekeller des Stallspeichers handelte es sich zudem um ein Fledermauswinterquartier von *Plecotus auritus* und *Myotis*.

Einige Tierarten sind in besonderem Maße auf Gebäude als Lebensstätte angewiesen. Fast alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten nutzen auch oder ausschließlich Gebäude als Quartiere, z. B. Spalträume an Fassaden oder Dächern als Sommerquartier/ Wochenstube und unbeheizte Kellerräume als Winterquartier. Nischen werden von verschiedenen Vogelarten besiedelt, z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler

etc., an Dachüberständen siedeln Mehlschwalben, innerhalb von offenen Gebäuden legen Rauchschnalben ihre Nester an, Dohlen brüten in größeren Nischen oder in Schornsteinen. Nahezu auf Altbauten sind Schleiereule und Turmfalke beschränkt.



Abb. 2 Bereits abgebrochene Gebäude (rot) und bereits sanierte/ umgebaute Gebäude (gelb)

2. Objekte

Beim Gutshaus handelt es sich um ein klassizistisches Gebäude, das bis 1812 erbaut wurde. Weitere Umbauten erfolgten zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes sind alle Gebäudebereiche (Keller, Wohnbereiche und Dachboden) für Tiere zugänglich. Das alte Gutshaus stand im rechten Winkel zum nahegelegenen neuen Gutshaus und wurde später als Stallspeicher genutzt. Es ist inzwischen jedoch abgebrochen worden.



Abb. 3 Gutshaus



Abb. 4 Abgebrochenes altes Gutshaus (Stallspeicher)



Abb. 5 Ansicht des ehem. Pferdestalls



Abb. 6 Umgebaute ehem. Schweineställe

3. Methoden

Die Gebäude wurden am 21.03.2013 untersucht. Auf Grund der Jahreszeit war lediglich die Nachsuche nach Besiedlungsspuren (Fledermauskot, Nistplätze etc.) und überwinternden Fledermäusen möglich.

Für die Nachsuche standen eine Klappleiter (max. ca. 3,60 m) und eine dreiteilige Leiter (max. ca. 6,80 m), Taschenlampen und ein Stabendoskop zur Besitzprüfung von nicht einsehbaren Hohlräumen zur Verfügung. Alle Funde und Befunde wurden nach Möglichkeit durch Fotos dokumentiert.

Am Abend des 14. und 15.04.2013 wurde auf Grund der inzwischen günstigen Witterung, welche eine gewisse Fledermausaktivität erwarten lässt, eine detektorgestützte Fledermausbeobachtung durchgeführt.

4. Ergebnisse

4.1 Fledermäuse

Im Gutshauskeller konnten mehrere überwinternde Fledermäuse in nicht einsehbaren Spalträumen durch Ausblasen festgestellt werden. Werden Fledermäuse im Winterquartier angepustet, kann man diese i. d. R. durch zeternde Geräusche ausmachen. Die Tiere befanden sich in verschiedenen Spalträumen, hinter einem Türrahmen und einem Spalt eines gemauerten Sturzes. Die Anzahl der Fledermäuse kann an Hand der Geräusche nur geschätzt werden. Vermutet werden mindestens vier Individuen. Auf Grund der klimatischen Bedingungen kommen insbesondere die Arten Braunes Langohr, Wasser- und Fransenfledermaus in Frage. Dieses Spektrum entspricht dem vor Abbruch des Stallspeichers im dortigen Gewölbekeller nachgewiesenen Arten.

Im übrigen Gebäude und auf dem Dachboden konnten keine Besiedlungsspuren festgestellt werden. Das Gleiche gilt für den Pferdestall.

Mittels detektorgestützter Beobachtung konnten allerdings im Bereich des Gutshauses und des Pferdestalls einzelne ausfliegende Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) beobachtet werden



◀ Abb. 7 Besiedelter Spalt hinter Türrahmen

▲ Abb. 8 Besiedelter Mauerwerksspalt

4.2 Vögel

Im Gutshaus konnten keine Nistplätze der Rauchschwalbe oder von typischen Nischenbrütern festgestellt werden. Auch während einer Anflugbeobachtung am 15.04.2013 konnte keine Aktivität festgestellt werden. Eine spätere Besiedlung der Fassade durch einzelne Nischenbrüterpaare kann jedoch auf Grund der Jahreszeit nicht ausgeschlossen werden.

Im ehem. Pferdestall befinden sich insbesondere im Erdgeschoss aber auch auf dem Dachboden zahlreiche Rauchschwalbennester und einzelne Nischenbrüternester. Die Brutpaaranzahl der Rauchschwalbe wird jedoch nur auf einzelne Paare geschätzt, da ohne Viehbesatz i. d. R. nur für einzelne Brutpaare eine ausreichende Nahrungsgrundlage vorhanden ist.



Abb. 9 und 10 Beispiele von Rauchschwalbennestern am Gebälk im ehem. Pferdestall

5. Bestandsbewertung

5.1 Fledermäuse

Da eine sichere Artbestimmung an Hand der Zetergeräusche der überwinternden Tiere nicht möglich ist, kann keine Bestandsbewertung vorgenommen werden. Allerdings wird nach FFH-Bericht des Landes der Erhaltungszustand aller in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten als unzureichend-schlecht eingeschätzt. Auf Grund der meist engen Bindung an Gebäude sind Fledermäuse und deren Quartiere häufig baubedingten Gefährdungen ausgesetzt.

Hier handelt es sich um ein Winterquartier des Braunen Langohrs und/ oder von *Myotis*-Arten und um Einzelsommerquartiere der Zwergfledermaus. Wochenstubenquartiere können ausgeschlossen werden, da keine dahingehenden Besiedlungsspuren festgestellt werden konnten.

5.2 Nischenbrüter

Wahrscheinlich ist eine Besiedlung durch den Hausrotschwanz und/ oder Haussperling.

Der Haussperling ist heute kein „Allerweltsvogel“ mehr. Die Bestände gehen erschreckend zurück, in einigen Großstädten ist er nur noch selten zu finden. Seit 2008 steht der Haussperling auf der Vorwarnliste gefährdeter Arten in Deutschland und auch in Mecklenburg-Vorpommern. Der Bestand wird in M-V auf 500.000 – 600.000 Brutpaare geschätzt.

Ursächlich für den kontinuierlichen Bestandsrückgang seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist Nahrungs- und Nistplatzmangel.

Der Bestand des Haussperlingvorkommens wird auf einzelne Brutpaare geschätzt.

Der Hausrotschwanz war Mitte des 19. Jahrhunderts noch weit seltener als der Gartenrotschwanz. Eine Umkehr des Verhältnisses wurde erstmals Anfang des 20. Jahrhunderts dokumentiert. Auffällig Bestandszunahmen gab es am Ende des Zweiten Weltkriegs auf Grund der zerstörten Städte und Trümmerlandschaften. Für Europa insgesamt wird in den letzten Jahren eine leichte Bestandszunahme angenommen. Ursache dürfte die Ausdehnung der Siedlungsbereiche sein. In Mecklenburg-Vorpommern wird davon ausgegangen, dass sich der Bestand, der auf 27.000-35.000 Brutpaare geschätzt wird, in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert hat. Insofern wird die geschützte Art, die wie alle gebäudebesiedelnden Vogelarten von Nistplatzverlusten durch Baumaßnahmen betroffen ist, nicht als gefährdet eingestuft.

Der lokale Bestand des Hausrotschwanzvorkommens am Gebäudebestand wird auf Grund der Revierbeanspruchung auf max. ein Brutpaar geschätzt.

5.3 Rauchschnalbe

Der Bestand der Rauchschnalbe wird für Deutschland auf ca. 2 Millionen Brutpaare geschätzt, in Mecklenburg-Vorpommern auf ca. 100.000. Die Art ist somit recht häufig. Größere Bestandsfluktuationen sind bei Rauchschnalben nicht selten, da sie auch immer wieder von Witterungsbedingungen stärker beeinträchtigt werden. Die Bestandszahlen gehen aber in Deutschland und seinen Nachbarländern seit den 70er Jahren merklich zurück. Seit 2002 wird die Rauchschnalbe in der Roten Liste gefährdeter Brutvögel geführt (Vorwarnliste).

Der schleichende Rückgang ist in erster Linie auf zunehmenden Nistplatz- und Nahrungsmangel, in Folge von Strukturveränderungen und Intensivierungen in der Landwirtschaft, zurückzuführen. Hinzu kommt die Verstädterung der Dörfer mit nur noch wenig Kleintierhaltung und die Versiegelung der Landschaft, bei der sich besonders das Asphaltieren von Feldwegen negativ auswirkt, weil für den Nestbau notwendige Lehmpfützen fehlen.

6. Herleitung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen / Grenze der Vermeidbarkeitsmöglichkeiten und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG

Bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen und der geplanten Umnutzung der Gebäude können die meisten Lebensstätten nicht erhalten werden.

6.1 Vermeidung von Tötungen

Tötungen von Vögeln und Fledermäusen können durch eine Bauzeitenregelung weitgehend vermieden werden, indem die Sanierungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit bzw. Sommer- oder Winterquartierzeit durchgeführt werden.

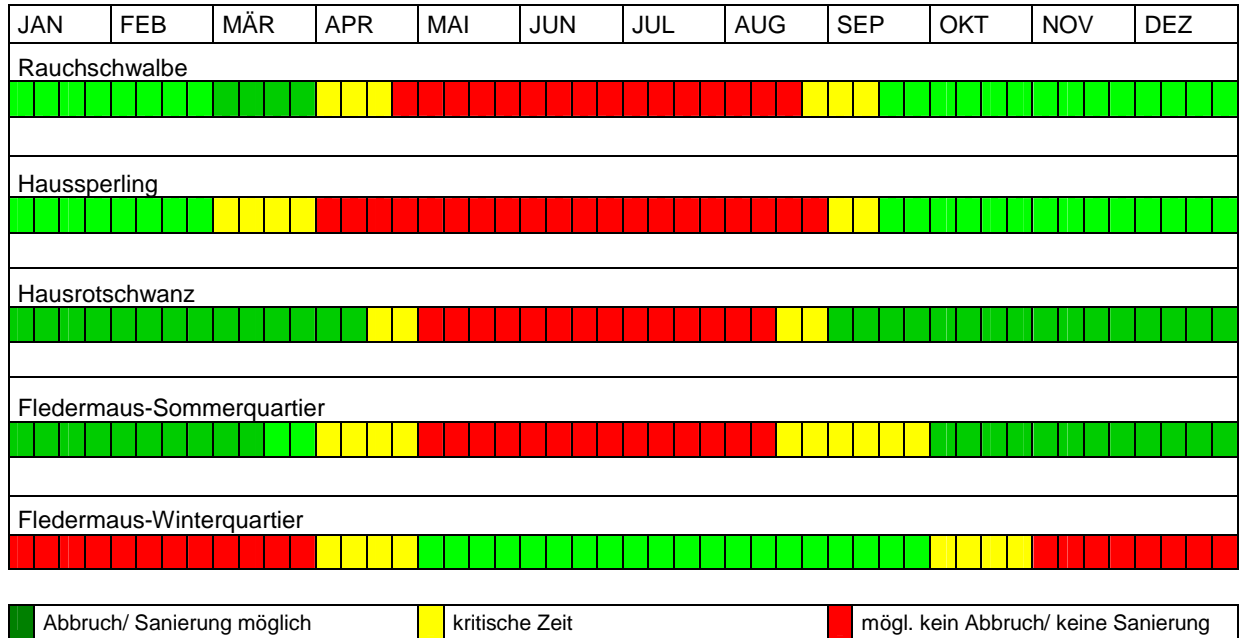


Abb. 11 Bauzeitenkalender

Baumaßnahmen im Gutshauskeller dürfen nicht von Anfang Oktober bis Ende März durchgeführt werden. Baumaßnahmen im ehem. Pferdestall dürfen auf Grund der Rauchschwalbenbesiedlung nicht in der Brutzeit stattfinden. Eine konfliktfreie Bauzeit besteht hier von Mitte September bis Ende März.

6.2 Erhaltungsmaßnahmen

Da Rauchschwalbenbrutplätze nur sehr schwierig zu ersetzen sind, weil diese in Gebäuden brüten, sollten Brutplätze auf dem Dachboden des ehem. Pferdestalls angelegt werden.

6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

6.3.1 Fledermäuse

Sommerquartiere

Als Ersatzsommerquartiere können in der Fassade des Gutshauses und des ehem. Pferdestalls Fledermauseinbausteine (z. B. STROBEL Großraumeinbaustein) integriert werden. Alternativ kann auf einer Freifläche ein Mast aufgestellt werden (Höhe mind. 6 m). Am Mast werden dann zwei Mehrkammerfledermauskästen (SCHWEGLER Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH) oder eine sog. Rocket-Box montiert.

Daneben können auch Ersatzfledermaussommerquartiere entsprechend Baubuch Fledermäuse angelegt werden. Es handelt sich v. a. um die Montage von Spaltenquartieren in Sparrenfeldern.

Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten, sind die Ersatzsommerquartiere vor den Gebäudesanierungen bereitzustellen, spätestens jedoch bis Ende April.

Winterquartiere

Als Ersatzwinterquartier kann auf dem Gelände ein mit einer Frostschutzschicht überdeckter Fledermauskeller errichtet werden. Die Mindestgröße eines Ersatzkellers beträgt 20 m², bei einer Raumhöhe von mind. 2 m. Alternativ kann ein bestehendes Gebäude in der näheren Umgebung als Winterquartier ausgebaut werden. Geeignet für einen solchen Umbau ist der Wasserhochbehälter in Görmin. Hier ist der Zugang baulich zu sichern, ein geeigneter Einflug anzulegen und sind Hangstrukturen zu schaffen. Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten, sind die Ersatzwinterquartiere vor den Baumaßnahmen im Keller bereitzustellen, spätestens jedoch bis Oktober.

Um die Funktionalität der Ersatzquartiere zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

6.3.2 Nischenbrüter

Ersatznischenbrüternester können durch die Montage von zwei Halbhöhlen (z. B. SCHWEGLER Nischenbrüterhöhle 1N) an Bäumen, an den Gebäuden oder an Masten auf dem Gelände geschaffen werden.

Um die kontinuierliche ökologische Funktion zu gewährleisten, sind funktionale Nischenbrüternester vor Beginn der Baumaßnahmen zu schaffen, spätestens jedoch in der ersten Aprilhälfte.

Die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 BNatSchG werden auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF) nicht erfüllt.

7. Darstellung der Methoden und Parameter der Erfolgsprüfung (Monitoring)

Durch Aus-/Einflugbeobachtungen kann der Erfolg der CEF-Maßnahmen geprüft werden. Die Vogelnistplätze müssen in der Brutzeit und die Fledermausquartiere während der Wochenstubenzeit (z. B. Juni) bzw. während des Winters kontrolliert werden (z. B. Januar). In der Regel werden Erfolgskontrollen über drei Jahre gefordert.

Mindestens ein von zwei Nischenbrüternester sollten im ersten Jahr besiedelt worden sein. Ebenso sollte eine kontinuierliche Besiedlung durch Rauchschwalben (2 BP) nachgewiesen werden.

Innerhalb des Monitoringzeitraumes sollte ein Besiedlungsnachweis der Ersatzsommerquartiere durch die Zwergfledermaus erfolgen. Das Ersatzwinterquartier sollte innerhalb des Monitoringzeitraumes durch mind. eine der genannten Arten Braunes Langohr, Wasser- und Fransenfledermaus besiedelt werden.

Datum: 15.04.2013

gez.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. B. B.', written in a cursive style.

PRO CHIROPTERA

Holger Schütt, Dorfstraße 17, 17495 Klein Kiesow

☎ 038356 - 517647

☎ Mobil: 0176 - 24237822

✉ holger.schuett@arcor.de

Büro PRO CHIROPTERA, Dorfstraße 17, 17495 Klein Kiesow

Bauplanungs- und Ingenieurbüro Diana Hoth
Frau Diana Hoth
Lindenstraße 1

17126 Jarmen
per E-Mail: ing@diana-hoth.de

Klein Kiesow, 17.08.2015

Vorhaben: Umbau ehem. Pferdestall / B-Plan Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow", Bandelin OT Kuntzow

betrifft: Anpassung d. Artenschutzplanung wg. Veränderung des B-Planes

hier: Artenschutzfachliche Bewertung des Sanierungsvorhabens u. Maßnahmenvorschläge

Sehr geehrte Frau Hoth,

im Zusammenhang mit unserer Vor-Ort-Begehung des zum Umbau vorgesehenen ehem. Pferdestalls auf der Gutsanlage Kuntzow am 02.07.2015 fasse ich die artenschutzrechtlich relevanten Ergebnisse im Folgenden kurz zusammen und stelle Lösungsmöglichkeiten dar.

1. Veranlassung / Hintergrund

Das Amt Jarmen beabsichtigt die Anpassung des B-Plan Nr. 3 "Gutsanlage Kuntzow" der Gemeinde Bandelin. Sie trägt damit einer Veränderung der Vorhabenplanungen des Eigentümers der Gutsanlage Rechnung. Der Eigentümer der ehem. Gutsanlage Kuntzow (Herr Franz Arnold-Tauschhuber, Marienstraße 12 in 83530 Waldhausen) plante ehemals die Sanierung und den Umbau des ehem. Gutshauses sowie des ehem. Pferdestalls der Gutsanlage. Beide Gebäude waren daher in der B-Plan-Kulisse erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand soll nun zeitnah nur der ehem. Pferdestall saniert und umgebaut werden. Die Sanierung bzw. der Umbau des Gutshauses soll ggf. zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

Der B-Plan wird nun dahingehend angepasst, dass sich das Gutshaus außerhalb des Plangebietes befindet und im aktuellen Verfahren nicht mehr berücksichtigt wird.

In Vorbereitung der Erstellung der Planunterlagen im ursprünglichen B-Plan-Umfang war auch eine artenschutzfachliche Begutachtung der perspektivisch zu verändernden / zu sanierenden Gebäudesubstanz erforderlich. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Büro Naturschutz und Umweltbeobachtung (Herr J. Berg, Passow) erarbeitet und im September 2014 vorgelegt. Der AFB betrachtete den Gebäudebestand noch in seiner Gesamtheit d.h., noch mit dem Gutshaus als Bestandteil des zukünftigen B-Planes.

Im Zuge der Anpassung der Planung war nun zu klären, welche artenschutzrechtliche Betroffenheit ausschließlich dem zur Sanierung vorgesehenen ehem. Pferdestall zuzuordnen sind.

Die von BERG im AFB definierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) bleiben vom Grundsatz her geeignet und daher vollumfänglich umzusetzen.

2. Erfassungsergebnis ehem. Pferdestall (Kurzdarstellung)

Am 02.07.2015 wurde der ehem. Pferdestall durch den Verfasser in Begleitung von Frau Hoth (Bauplanungs- und Ingenieurbüro Diana Hoth, Jarmen) sowie dem ortsansässigen Objektaufseher (Anwohner mit Schlüsselgewalt) am Tage begangen.



Abb. 1: Ansicht Gutsanlage Kuntzow mit Darstellung des ehem. Pferdestalls (aktuelles Untersuchungsobjekt), des ehem. Gutshauses (im B-Plan zurzeit nicht mehr berücksichtigt), eines bereits als Wohnraum umgebauten Stalls sowie einer potentiell im Zuge der Gutshaussanierung als Ersatz-Winterquartier herzurichtenden ehem. Klärgrube.

Folgende Tierarten wurden festgestellt und sind im Zuge der Sanierung zu berücksichtigen:

Fledermäuse

- Auf dem Dachboden zwischen Mauerkrone und Lattung des südlichen Giebels konnten Kotablagerungen einer kleinen bis mittelgroßen Fledermausart (wahrscheinlich **Zwergfledermaus** u. **Braunes Langohr**) gefunden werden. Anhand der Kotmenge lässt sich feststellen, dass es sich hierbei offensichtlich um einen regelmäßig genutzten Quartierbereich handelt. Ein Teil des anfallenden Kotes zudem auf der nicht einsehbaren Mauerkrone liegen bzw. vom Quartierbereich nach außen herausfallen. Ein Wochenstubenquartier kann jedoch ausgeschlossen werden.
- Im Feldsteinmauerwerk der Außenfassade befinden sich einige tiefe Mauerwerkspalten. Hier ist eine Besiedlung durch Fledermäuse, insbesondere im Winter als Überwinterungsquartier sowie als Zwischen- und Männchenquartier / Balzquartier nicht auszuschließen.

Vögel

- Im Erdgeschoss des ehem. Pferdestalls befinden sich >15 Nester der **Rauchschwalbe**, wobei eine Vielzahl der Niststätten seit längerem offensichtlich ungenutzt sind. Am Tag der Untersuchung waren 2 Nester von

Rauchschwalben besetzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bestand der Art im Gebäude in der jüngeren Vergangenheit und aktuell zwischen 1 bis 3 Brutpaaren bewegt.

- Einige Nester der Rauchschwalbe waren mit Nestern vom **Hausrotschwanz** überbaut. Diese Art nutzt offensichtlich regelmäßig vorhandene Rauchschwalbennester nach. Aktuell brütete im Gebäude kein Hausrotschwanz. Die Art ist dennoch als Brutvogel des Gebäudes zu betrachten. Ein Brutpaar nistete zurzeit in einem benachbarten Gebäude.
- Auf der Mauerkrone des südlichen Giebels des Gebäudes nistet am Tag der Erfassung eine **Bachstelze**.

3. Resultierender Kompensationsumfang und Vorschläge zur Umsetzung

Fledermäuse

– Quartier im Dachstuhl

Festeinbau von insgesamt 2 St. Fledermauskästen vom Typ 1WI (SCHWEGLER) in die Giebel des ehem. Pferdestalls. Die Kästen schließen bündig mit der Außenfassade ab. Je ein Kasten im Süd- u. Nordgiebel.

→ Durchführung der Maßnahme während der Gebäudesanierung.

– pot. Quartiere in der Feldsteinfassade

Kontrolle der Spalten vor Sanierung. Bei Bestätigung einer Besiedelung sind a) die Fugen im Bestand zu erhalten (Fuge kann bis auf kleinen Einflugsplatt vordergründig geschlossen werden) oder b) über Fassaden-Einbaukästen (Typ 1WI) im Verhältnis 1:1,5 (Verlust : Neu) in der Fassade zu ersetzen.

→ Durchführung der Maßnahme während der Gebäudesanierung.

Vögel

– Rauchschwalbe

Montage von insgesamt 6 St. Rauchschwalben-Brutkreuzen aus Schichtholz (Selbstbau) unter der westlichen Dachkonstruktion des sich südlich des Pferdestalls befindenden Gebäudes (zu Wohnungen umgebauter Flachbau mit weitem Dachüberstand als Carport / Terrasse).

→ Durchführung der Maßnahme vor Beginn der Gebäudesanierung.

– Bachstelze

Montage von insgesamt 2 St. Nischenbrüter-Fassaden-Einbaukästen des Typs 1HE (SCHWEGLER) in die Fassade des Pferdestalls. Kästen sind mit größtmöglichem Abstand untereinander in verschiedene Fassadenbereiche einzubauen.

→ Durchführung der Maßnahme während der Gebäudesanierung.

– Hausrotschwanz

Montage von insgesamt 2 St. Nischenbrüterkästen aus Holzbeton des Typs 2HW (SCHWEGLER) an Fassaden benachbarter Gebäude. Montage erfolgt jeweils unter einem Dachüberstand mit größtmöglichem Abstand der Kästen untereinander.

→ Durchführung der Maßnahme vor Beginn der Gebäudesanierung.

Die Festlegung der punktgenauen Montageorte erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vor Sanierungsbeginn.

4. Belegfotos



Abb. 2 u. 3: Fledermauskot am Giebel auf dem Dachboden des Stalls.



Abb. 4 u. 5: Brutplatz der Bachstelze mit Jungvögeln.



Abb. 6: Dachüberstand am Nebengebäude zur Montage der Rauchschnalben-Brutkreuze.



Abb. 7: Verortung der Klärgrube (Fledermaus-Ersatzwinterquartier).

5. Winterquartier "Klärgrube" als Ersatz für Verlust des Winterquartiers "Gutshauskeller"

Als Ersatz für das perspektivisch sanierungsbedingt verloren gehende Fledermauswinterquartier im Gewölbekeller des Gutshauses kann eine sich im Nordosten des Plangebietes befindende ehem. Klärgrube zu einem Überwinterungsquartier hergerichtet werden. Der Umbau zu einem funktionalen Winterquartier umfasst folgende Teileleistungen:

- Freilegen einer Seitenwand (vorhandene Böschung nutzen) und Heraustrennen einer Öffnung zum Einbau einer Kontrollluke und Heraustrennen einer Einflugöffnung
- Einbau einer Standard-Fledermauskontrollluke (0,60x0,80m; BxH) mit innen liegendem Schließsystem; UK Luke ca. 60cm über Niveau Fußboden der Grube
- Einflugöffnung (0,30x0,20m; BxH) ca. 1,0m über OK der Kontrollluke
- Bau je einer Stützwand links u. rechts neben dem Einstiegs- / Einflugbereich zur Rückhaltung von Erdreich
- Bau einer Mauerkrone oberhalb des Einstiegs- / Einflugbereiches zur Rückhaltung von Erdreich der Deckenauflage
- Gießen einer selbsttragenden Decke aus stahlbewährtem Ortbeton auf Bestandsdecke
- Aufbringen von mind. 50cm Erdreich auf die Decke als Frostschutzschicht
- Montage von ca. 20 Fledermaus-Hangsteinen im Objekt (Decken- u- Wandmontage)
- bei Bedarf: Säubern der Innenwände durch Abstrahlen mit Wasser
- bei Bedarf: Herstellen von Mauerwerkdurchbrüchen im Inneren der Grube (falls Grube segmentiert)

Eine detaillierte Ausführungsplanung ist im Vorfeld der Umbaumaßnahme zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Umbau der Grube muss vor Sanierungsbeginn des Gutshauses als vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgen. Der Umbau muss bis spätestens Mitte August des entsprechenden Jahres abgeschlossen sein, damit die betroffenen Fledermäuse das Quartier noch rechtzeitig vor Beginn der Winterquartierzeit im Zuge der Erkundungsphase finden können.

Klein Kiesow, 17.08.2015



Holger Schütt