

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/22/171

öffentlich

### Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 11.05.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	Ö/N Ö
---	-------------------------------------	----------

#### **Sachverhalt:**

auf der Stadtvertretersitzung der Stadt Dassow wurde am 05.04.2022 der Entwurf über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich — Wiesenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung -Teil (A), den Textlichen Festsetzungen-Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Näheres ist den Anlagen zu entnehmen.

Die Gemeinde Kalkhorst wird um Stellungnahme als Nachbargemeinde gebeten.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt dem Bürgermeister, zur Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung,
--

Bewirtschaftung)
Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
unvorhergesehen und
unabweisbar und
Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch
Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
Keine finanziellen Auswirkungen.

### Anlage/n:

1	01. - Anschreiben an die Behörden & Träger öffentlicher Belange & Nachbargemeinden öffentlich
2	02. - 5. Änd. mit Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 Dassow OT Pötenitz "Schlossbereich - Wiesenkamp" - Planzeich öffentlich
3	03. - 5. Änd. mit Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 Dassow OT Pötenitz "Schlossbereich - Wiesenkamp" - Begründun öffentlich

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ✦ Am Markt 15 ✦ 23923 Schönberg

An die Behörden und Träger öffentlicher Belange  
sowie Nachbargemeinden

per Mailschreiben

**Dienstgebäude:**

Dassower Straße 4, 23923 Schönberg

**Auskunft erteilt:**

Frau Müller

**Durchwahl:**

+49 38828 330-1411

**Fax:**

+49 38828 330-2411

**E-Mail:**

s.mueller@schoenberger-land.de

**Aktenzeichen:**

61.27.17.02.05

**Ort, Datum:**

Schönberg, 10.05.2022

**Betreff:** Satzung über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz

**hier:** Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Stadtvertretersitzung der Stadt Dassow wurde am 05.04.2022 der Entwurf über die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung -Teil (A), den Textlichen Festsetzungen-Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Planungsziele sowie die konkreten Inhalte der Bauleitplanung entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Anliegend erhalten Sie die Entwurfsunterlagen für die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes **innerhalb eines Monats** nach Eingang dieses Schreibens.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf des o. g. B-Plans mit Begründung nebst Anlagen und Gutachten in der Zeit vom **09. Mai 2022** bis einschließlich **16. Juni 2022** im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg im FB IV – Bauen und Gemeindeentwicklung, im 1. OG an der Aushangtafel während folgender Öffnungszeiten:

Montag – Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag: von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabstimmung zur jedermanns Einsicht öffentlich zur Verfügung steht.

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung  
Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Lüdersdorf, Menzendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Siemz-Niendorf,  
Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter [www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung](http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung).

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Swift/BIC: NOLADE21WIS  
IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96

DKB Schwerin  
Swift/BIC: BYLADEM1001  
IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Deutsche Bank  
Swift/BIC: DEUTDEBRXXX  
IBAN: DE09 1307 0000 0248 154700

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Darüber hinaus sind alle Unterlagen während der Auslegungsfrist zusätzlich auf der Internetseite im oben genannten Zeitraum unter [www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen](http://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen) des Amtes Schönberger Land einsehbar.

Sollten Sie nachträglich zusätzlich Papierexemplare benötigen, nehmen Sie bitte Kontakt über die o.g. Adresse auf.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Stefanie Müller  
FB IV – Bauen und Gemeindeentwicklung

### Anlagen:

- Planzeichnung - Entwurfssfassung 5.Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp"
- Begründung - Entwurfssfassung 5.Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Schlossbereich - Wiesenkamp"

Die vorliegenden Gutachten und die umweltrelevanten Stellungnahmen bitten wir bei Bedarf auf der angegebenen Internetseite einzusehen oder gesondert per Mail anzufordern.

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung  
Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Lüdersdorf, Menzendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Siemz-Niendorf,  
Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter [www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung](http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung).

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Swift/BIC: NOLADE21WIS  
IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96

DKB Schwerin  
Swift/BIC: BYLADEM1001  
IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Deutsche Bank  
Swift/BIC: DEUTDEBRXXX  
IBAN: DE09 1307 0000 0248 154700



**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
[hertelt@hertelt-stadtplanung.de](mailto:hertelt@hertelt-stadtplanung.de)

## **Stadt Dassow**

**5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“**

#### **Offenlage**

(Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

## 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Stadt Dassow

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung .....	3
1.1) Allgemeines .....	3
1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang .....	3
1.1.2) Rechtsgrundlagen .....	4
1.2) Ziele der Planung .....	4
1.3) Planerische Vorgaben .....	5
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
1.4) Zustand des Plangebietes .....	9
1.4.1) Nutzungen innerhalb des Plangebietes .....	9
1.4.2) Baurecht .....	11
1.4.3) Denkmalschutz .....	14
1.4.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	15
2) Städtebauliche Planung .....	17
2.1) Entwicklungskonzept .....	17
2.2) Änderungsinhalte .....	19
2.2.1) Geltungsbereich .....	19
2.2.2) Art der baulichen Nutzung .....	20
2.2.3) Maß der baulichen Nutzung .....	23
2.2.4) Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....	24
2.2.5) Maßnahmen der Grünordnung .....	25
2.2.6) Örtliche Bauvorschriften .....	26
2.3) Wald .....	27
2.4) Verkehrserreichung .....	28
2.5) Immissionen .....	33
2.5) Medientechnische Erschließung .....	37
2.6) Teilaufhebung .....	38
2.7) Flächenbilanz .....	39
3) Auswirkungen .....	40
3.1) Zusammenfassung abwägungsrelevante Belange .....	40
Quellenverzeichnis .....	42

# 1) Grundlagen der Planung

## 1.1) Allgemeines

### 1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang

Der Bebauungsplan soll für den Bereich der Gesamtanlage Gutsanlage in Pötenitz, betreffend die Flurstücke 19/3, 19/4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 39 (teilw.), 45, 46 (teilw.), 47, 48, 49, 50 der Flur 3, Gemarkung Pötenitz sowie die Flurstücke 35 (teilw.) und 36 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Pötenitz geändert werden.

Einbezogen in die Änderung werden die bisherige Gemeinbedarfsfläche  $G_1$  mit den Flurstücken 68, 69, 71, 70 und 72 sowie die bisher an der Bergstraße liegenden Flurstücke 35 und 38 sowie teilweise 32, 33, 34 und 36 der Flur 3, die zum Teil bisher zum Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind. Der Änderungsbereich umfasst damit insgesamt eine Fläche von ca. 9,0 ha.

Im Zuge der Änderung wird der Bebauungsplan zudem in großen randlichen Bereichen aufgehoben.

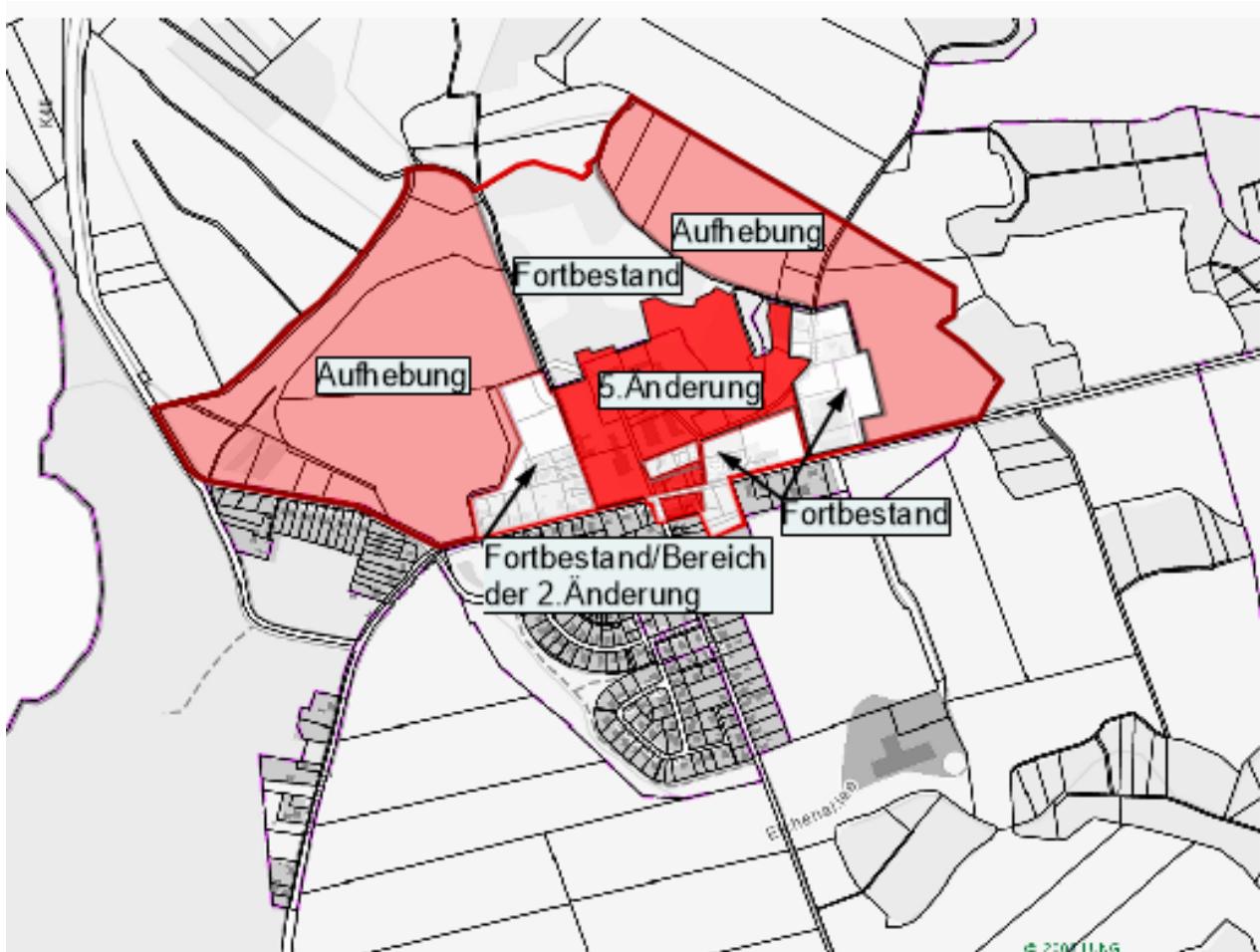


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) sowie der Flächen der Teilaufhebung (blassrot)

Dies betrifft rund 35,2 ha und damit knapp 58 % des bislang 61,07 ha großen Geltungsbereichs.

Aufgehoben werden soll der Geltungsbereich für die Flurstücke 16, 32, 33, 34, 37 (alle teilw.), 38, 40 (teilw.), 41 (teilw.), 42 (teilw.), 129, 130, 131, 135, 145/1, 145/2, 145/3, 146/1, 146/2, 147, 154 (teilw.), 160, 161, 163, 168 (teilw.) 170, 172 der Flur 4 Gemarkung Pötenitz.

Schon durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, jedoch auch durch die Teilaufhebung

werden die Grundzüge der Planung berührt. Zudem handelt es sich bei der geplanten Ansiedlung einer Hotelanlage mit ergänzenden Ferienwohnungen / -häusern mit insgesamt rund 530 Betten um ein Vorhaben nach Nr. 18.1.1 der Anlage 1 UVPG, für das nach Nr. 18.8 zumindest eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Für die Änderung mit Teilaufhebung soll daher das Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt werden.

Angesichts des Alters des Ursprungsbebauungsplans ist im Zuge der Änderung zudem die generelle Vollzugsfähigkeit der Planung nachzuweisen. Dies betrifft nicht zuletzt den Umgang mit dem inzwischen im Plangebiet entstandenen Wald (mit Erfordernis einer Waldumwandlungserklärung nach § 15a LWaldG M-V) sowie den Artenschutz. Parallel zur 5. Änderung werden folgende Fachplanungen erstellt:

- Artenschutzfachbeitrag (mit Kartierung) zum Ausschluss dauerhafter artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Anhang 5),
- Verkehrsgutachten (Anhang 8),
- Schallschutzuntersuchung (Anhang 9),
- NATURA 2000-Vorprüfung GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (Anhang 6),
- NATURA 2000-Vorprüfung, VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See (Anhang 7),
- Denkmalpflegerische Zielstellung v.a. zum Park und zu den gebäudenahen Freiflächen als Nachweis der Verträglichkeit der ergänzenden Bebauung im Gesamtzusammenhang mit den Belangen der Denkmalpflege.

Die Planzeichnung beruht auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Golnik Rostock mit Stand vom 12/2019 im Höhenbezugssystem DHHN 2016. Für die unveränderten Bereiche wird zum besseren Verständnis der Einordnung nachrichtlich der bestandskräftige Bebauungsplan im jeweils aktuellen Stand gezeigt.

### **1.1.2) Rechtsgrundlagen**

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (GBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern – (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV 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.

### **1.2) Ziele der Planung**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans soll für die denkmalgeschützte Gesamtanlage Gutsanlage in Pötenitz und teilweise im südlichen Bereich der Parkanlage eine touristische Nutzung ermöglicht werden. Entwickelt werden soll ein ganzjähriger Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie, Wellness- und Seminarbereichen sowie eine Ferienhausanlage. Die Entwicklung des gewerblichen Tourismus entspricht den regionalen Vorgaben und wird zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen. Parallel zum Bauleitplanverfahren findet eine denkmalgerechte Sanierung der verbleibenden Parkanlage außerhalb der Änderungsbereichs statt.

Die Änderung dient im Sinne der ursprünglichen Planung weiterhin der Sicherung einer Nachnutzung für die historische Gesamtanlage, indem der Erhalt (bzw. in Teilen auch die denkmalgerechte Wiederherstellung) gewährleistet und eine dauerhafte Zugänglichkeit des Denkmalbereichs für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Gleichzeitig dient die Planung mit der Entwicklung einer umfangreich baulich vorgenutzten Fläche (ehem. LPG-Betriebsstätte) einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zur Stärkung der Ortsmitte in Pötenitz soll im Rahmen der Änderung für die bisherige Gemeinbedarfsfläche ein sonstiges Sondergebiet „Infrastruktur und Wohnen“ festgesetzt werden, um auch gewerbliche Angebote zur Versorgung des Ortes zulassen zu können.

Redaktionell werden im bestehenden Mischgebiet MI2 an der Bergstraße die Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche angepasst, damit das Hinterliegergrundstück erschlossen werden und das östliche Grundstück bebaut werden kann (Fl.-St. 36, 38).. Die südlich vorgelagerte Grünfläche erhält die Kennzeichnung als private Grünfläche(Fl.-St. 35 und teilweise die Fl.-St. 33, 34, 36 und 38), da eine öffentliche Grünfläche hier nicht besteht.

Mit der Planänderung sollen auch die Grundstücke 47, 48, 49 und 50 im Südosten inhaltlich neu ausgerichtet werden und ergänzend zur Hauptanlage Nutzungen vorhalten.

Schließlich wird im Zuge der Änderung der Bebauungsplan in großen randlichen Bereichen aufgehoben. Zum einen entfällt mit der Aufgabe der Reitsportnutzung mit geplanten Großveranstaltungen das Erfordernis temporärer Parkplätze auf angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Zum anderen besteht für die Einbeziehung von Flächen des angrenzenden Naturschutzgebiets sowie für eine bestandsorientierte Überplanung von Ackerflächen kein planerisches Erfordernis.

### 1.3) Planerische Vorgaben

#### 1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Entsprechend den Ausweisungen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) ist der Ort Pötenitz mit seinem näheren Umfeld überlagert als Tourismusentwicklungsraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die den Ort querende Bergstraße ist als Bestandteil des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes berücksichtigt.

Die Stadt Dassow ist als Grundzentrum eingestuft und dem Stadt-Umland-Raum Lübeck zugeordnet. Dassow ist von Osten wie Westen erschlossen über die Bundesstraße 105, die nördlich der Ortslage als Ortsumgehung fungiert. Von der B 105 führt die K 45 unmittelbar nach Pötenitz und im weiteren Verlauf zum Priwall.

Nach 3.1.3(3) RREP sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.

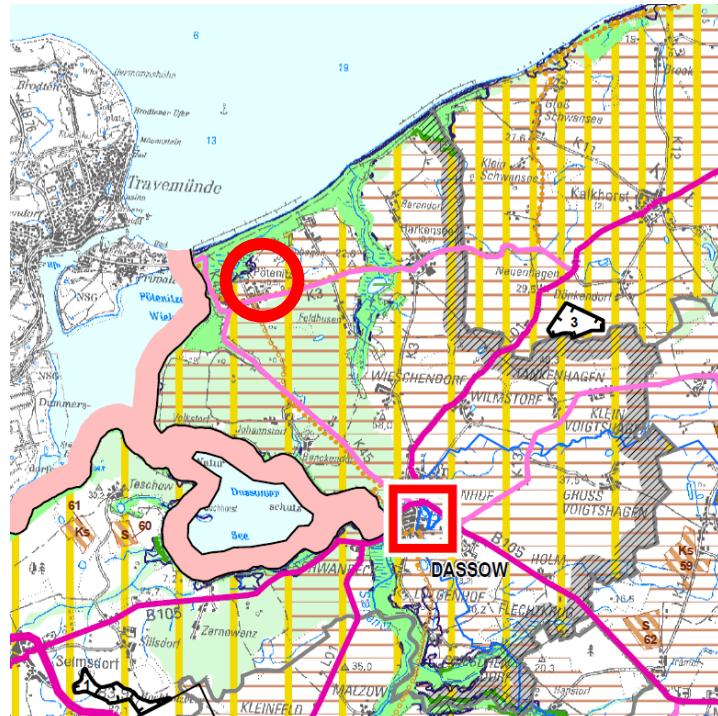


Abbildung 2: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab mit Lage des Plangebiets (roter Kreis)

Mit dem Vorhaben nutzt die Gemeinde die historische denkmalgeschützte Anlage zur Entwicklung eines zusätzlichen Angebots, das sich sehr gut in die bestehende touristische Infrastruktur sowohl regional (z.B. Wanderweg Pötenitz-Klütz) wie überregional (z.B. Ostküstenfernradweg) einfügt.

Dies entspricht Programmpunkt 3.1.3(6) RREP, dem zu folge bei der touristischen und kulturellen Entwicklung der Erhalt und die Nutzung der kultur- und bauhistorisch wertvollen Schlösser, Guts- und Herrenhäuser einschließlich der dazugehörigen Parkanlagen angestrebt werden soll. Denn insbesondere diese Anlagen können und sollen als wichtiges Kulturgut zur Steigerung der wirtschaftlichen und kulturellen Attraktivität beitragen. „Insbesondere für die ländlichen Räume können durch intakte Guts- und Parkanlagen zusätzliche Entwicklungsimpulse für verschiedene Lebens- und Wirtschaftsbereiche ausgehen. Die Erlebbarkeit der ländlichen Räume kann durch In-Wert-Setzung und Bewirtschaftung dieser Anlagen erheblich gesteigert werden.“ Mit der touristischen Nachnutzung der historischen Gesamtanlage eröffnet sich -nach mehreren vergeblichen Anläufen- für die Gemeinde nunmehr die Möglichkeit, die öffentliche Zugänglichkeit des Denkmals auch zu realisieren.

Inhaltlich soll dabei der Gesundheits- und Wellnesstourismus als wichtiger Teilbereich der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden (vgl. 3.1.3(16) RREP). Dies verbindet sich auch mit der Absicht eine Saisonverlängerung zu erzielen. Denn gerade dieses Tourismussegment ist besonders für die Saisonverlängerung wichtig und tragfähig.

Im Endausbau der Anlage wird im Rahmen der 5. Änderung die Betreibung von 530 Betten angestrebt. Dies weicht zwar von der Zielstellung des ursprünglichen Plans mit angestrebten 300 Betten ab, die Kapazität aber entspricht dem Zuwachs an Betten, der im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplans für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf vom 14.05.2014 bestätigt wurde. Voraussetzungen für die Verträglichkeit der damaligen Planung mit den FFH-Schutzzieilen der 3. Änderung waren:

- die Einrichtung einer Besucherinformation,
- ein Verzicht auf eine mechanische Strandräumung,
- Ausgrenzung / Einzäunung der Primärdünen,
- Kontrolle der Nutzungsrestriktionen sowie Monitoring und Risikomanagementmaßnahmen.

Der seinerzeit ins Auge gefasste saisonale Ausbau der Strandanlagen, der Anlass der genannten Maßnahmen gewesen ist, um die Verträglichkeit mit den Schutzzieilen nachzuweisen, ist jedoch nicht mehr Bestandteil der Planung. Mit dem Wegfall des Strandanlagenausbaus besteht somit eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzieilen der FFH-Ausweisung. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg konnte daher bestätigt werden, dass auf Grund der nachgewiesenen Verträglichkeit auch von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann.

Mit der Wieder-In-Nutzungssetzung der historischen Anlage erfüllt die Planung Programmpunkt 4.1 (6) des RREP. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baubiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden 4.2 (5) RREP. Und letztendlich sind denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen 4.2 (6) RREP, bzw. städtebaulichen Missstandes zu beseitigen.

Mit der Umsetzung der Planung werden zusätzlich Arbeitsplätze, insbesondere im Dienstleistungssektor, ganzjährig geschaffen. Die Voraussetzung, die Angestellten im Plangebiet bzw. angrenzend dazu in Pötenitz unterzubringen, sind mit der Planung gegeben.

Mit der Rücknahme und Aufhebung der geplanten Reitsportnutzung wird auch die Bereitstellung von 760 PKW-Stellplätzen (aktuelle Planung 206 Stellplätze) bei Großveranstaltungen aufgehoben. Die

Planänderung führt somit auch zu einer deutlichen Reduzierung der örtlichen Verkehrsbelastung in Spitzenzeiten. Mit der vorgesehenen Bettenkapazitäten werden jedoch, im Gegensatz zu Großveranstaltungen, die nur an einigen Tagen im Jahr stattfinden, ganzjährig zusätzliche Verkehre erzeugt. Zusätzlich wurde geprüft, ob und unter welchen Voraussetzungen der zusätzliche Verkehr innerhalb der Ortslage aufgenommen werden kann. Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Verträglichkeit der erzeugten Verkehre mit dem bestehenden Ausbau bestätigt (s. Kap. 2.4) Verkehrserschließung).

In den Landwirtschaftsräumen soll nach 3.1.4(1) RREP dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Gemäß 3.1.4(2) RREP soll insbesondere ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen soweit als möglich vermieden werden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden.

Mit der Beschränkung auf den Bereich der denkmalgeschützten Gutshofanlage und den Verzicht auf Überplanung von Ackerfläche (Bereich der Teilaufhebung) werden die Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt. Die Aufgehobenen Flächen stehen, insofern sie dafür geeignet sind, der Landwirtschaft wieder zur Verfügung. Ausnahmen bilden Maßnahmenflächen als Kompensation für den Ausgleich, wie z.B. das Anlegen von Obstwiesen und Biotopkomplexen als externe Maßnahmen (M1 und M2).

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf nach 4.5(2) LEP zudem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet weisen Ackerzahlen bis 60 auf, so dass ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen mit den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar ist (vgl. Abgrenzung der Feldblöcke DEMVLI063CA30134 und DEMVLI082BB30018). Die Planung wird auf die baulich vorgenutzte Fläche der denkmalgeschützten Gutsanlage beschränkt (vgl. Abbildung 5).

Im Geltungsbereich des B-Plans bestehen umfangreiche Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V, die für die bauliche wie auch landschaftsplanerische Rekonstruktion der denkmalgeschützten Parkanlage umgewandelt werden. Für das Vorhaben wurde das forstrechtliche Einvernehmen bereits erteilt. Zur grundsätzlichen Zulässigkeit von Waldumwandlungen sind flächenmäßig konkrete Abstimmungen erfolgt, die eine Planungssicherheit gewährleisten.

Zur Frage der mit der Waldumwandlung verbundenen Ausgleichs- und Ersatzleistungen liegt eine Waldbilanz, die den Zustand aktuell erfasst und Waldumwandlungsflächen, Waldabstandslinien zu baulichen Anlagen sowie Berechnungen von Ausgleichspunkten ausweist. Eine so genannte Waldumwandlungserklärung liegt vor. Die Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt verfahrenstechnisch dann erst auf Basis des rechtskräftigen B-Planes.

### **1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (Ergänzung für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) formuliert für den Ort Pötenitz und vor allem für den Gutsausbereich u.a. folgende Entwicklungsziele (Abschnitt 7.1.1):

- *Wiederbelebung der ehemaligen Gutshofanlage in der Ortsmitte. Das in der Mitte des 19. Jahrhunderts erbaute und später umgestaltete Gutshaus bildet den gestalterischen Höhepunkt der Anlage.*
- *Entwicklung des ehemaligen Gutsbereiches in Richtung der touristischen Nutzung. Die Entwicklungen gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 2 sind nicht mehr vorgesehen. Reitsporttourismus in der Größenordnung ist nicht mehr beabsichtigt. Eine Ferienhausbebauung mit touristischer Infrastruktur ist Zielsetzung der Stadt Dassow.*
- *Einbeziehung des ehemaligen Gutsparks und dessen landschaftsgärtnerische Gestaltung. ... Da die Parkanlage rechtskräftig im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt ist, bleibt sie auch als solche entsprechend in den Darstellungen des Flächennutzungsplans enthalten.*
- *Parkartige Ausweitung in nördliche Richtung unter Einbeziehung der nördlich bzw. nordwest-*

*lich angrenzenden Feuchtbereiche unter Berücksichtigung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope. Der Schutzstatus der Biotope und deren Bestand ist bei der planungsrechtlichen Vorbereitung von Vorhaben zu überprüfen.*

- *Beibehaltung des Ortszentrums an der Eichenallee mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, des Feuerwehrstützpunktes und ggf. weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder auch des gemeindebezogenen Einzelhandels.*
- *Die Flächen östlich der Ortslage, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienten, die auch teilweise den Zwecken des Reitsports dienen, sollen zu Zwecken von Sport und Freizeit genutzt werden.*

Der Flächennutzungsplan (vgl. Abbildung 3) stellt sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr“ nach § 11 BauNVO für Beherbergung und Infrastruktur für die Fremdenbeherbergung in größerem Umfang im Umfeld des Gutshauses sowie Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO für den östlichen Bereich dar (3,42 ha, gekennzeichnet als SO/1). Östlich der Straße *An der Schule* wurde angrenzend an den Siedlungsbereich ein sonstiges Sondergebiet „Freizeit“ nach § 11 BauNVO für Anlagen für Sport und Spiel, Freizeit- und Reitsportanlagen dargestellt (1,78 ha, gekennzeichnet als SO/3). Westlich des Strandweges wurde ein weiteres Ferienhausgebiet dargestellt (1,0 ha, gekennzeichnet als SO/2).

Die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

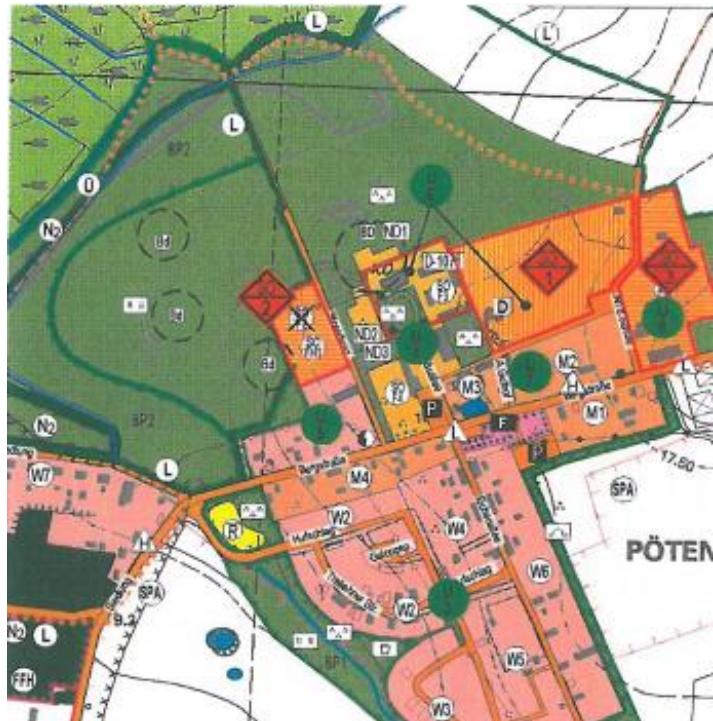


Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Teilflächen, Ausschnitt ohne Maßstab

## 1.4) Zustand des Plangebietes

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb des Plangebietes

#### Gebäude

Das Plangebiet besteht aus dem Bereich der ehemaligen Gutsanlage Pötenitz, die durch zahlreiche historische wie auch neuere Gebäude aus der Nachkriegszeit geprägt ist. Neben baulichen Anlagen befinden sich auch Parkflächen im Geltungsbereich der 5.Änderung.

Das historische Gut wurde zwischen 1854 und 1857 im Stil der Neogotik ausgebaut; aus dieser Zeit haben sich die Stallanlagen erhalten (vgl. Abbildung 4a). Ein neuer Eigentümer ließ das Gutshaus ab 1911 nach Plänen des Architekten Paul Korff umbauen und erweitern; dabei entstanden die Seeterrasse und ein den jetzt asymmetrischen Baukörper gliedernder Turm (vgl. Abbildung 4b). Nach



Abbildung 4a, b: Ansicht Stallungen (links), Gutshaus mit Resten der historischen Gartenanlage (rechts), Zustand 02/2020

1945 diente das Gutshaus vorerst als Unterkunft für Flüchtlinge, später als Gemeinde- und LPG-Büro, Schule, Kindergarten und Konsum. Für die LPG-Nutzung wurden auf dem Areal umfangreiche Wirtschaftsgebäude errichtet. Nach der Wende wurde die Anlage mehrfach veräußert und verfiel angesichts jahrelangen Leerstands und vor allem unsachgemäß abgebrochener Baumaßnahmen zusehends.

#### Landwirtschaftliche Nutzungen

Angesichts der langen Zeit verzögerten Entwicklung wurde die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten bzw. auf Freiflächen der Parkanlage ausgeweitet. Der Bereich westlich des Strandweges wird derzeit als Ackerfläche bewirtschaftet mit insgesamt 13,7 ha (DEMVL082BB30049); es steht nach Reichsbodenschätzung im Wesentlichen sandiger Lehm (sL) mit einer hohen Ackerzahl von 60 im südlichen bzw. 57 im mittleren Abschnitt an, unterbrochen nur durch eine mittige Sandlinse (Anlehmiger Sand (Sl)) mit einer Ackerzahl von 45. Für den nördlichen Abschnitt in Richtung der Niederung wird Anlehmiger Sand (Sl) mit einer Ackerzahl von nur noch 36 angegeben.

Im Park besteht eine Dauergrünlandfläche mit 3,4 ha (DEMVL1082BB30041, stark lehmiger Sand (SL) mit einer Grünlandzahl von 60). Die Gärtnerreiffläche mit 0,75 ha wird als Ackerfläche geführt (DEMVL1082BB30020, Sandiger Lehm (sL) mit einer Ackerzahl von 64).

Nordöstlich an den Park schließt sich eine Ackerfläche an (DEMVL1082BB30018), deren Böden aus lehmigem Sand (IS, Ackerzahl 49), stark lehmigem Sand (SL, Ackerzahl 56) und sandigem Lehm (sL, Ackerzahl 57) bestehen.

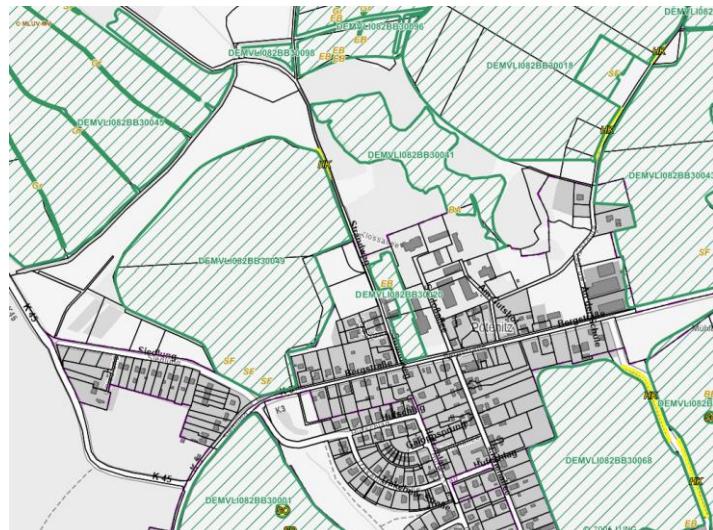


Abbildung 5: Landwirtschaftsflächen (Feldblockkataster), Quelle Umweltkarten M-V [3]

### Waldflächen

Die nicht (landwirtschaftlich) genutzten Flächen entwickelten sich durch eine ungestörte Sukzession großteils zu Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V; davon betroffen sind zum einen die größeren zusammenhängenden Gehölzflächen im Bereich des Parks, zum anderen aber auch die gebäudenahen Flächen der ehemaligen Gutsanlage mit Ausnahme der Bestandsgebäude (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V (grün) und Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans (rot)

### 1.4.2) Baurecht

Bereits 1997 stellte die damalige Gemeinde Pötenitz für den Gutsbereich sowie die angrenzenden Teile der Ortslage den umfangreichen Bebauungsplan Nr. 2 auf, der die Entwicklung der Anlage und damit deren Erhalt ermöglichen sollte. Der gesamte Gutsbereich einschließlich des Parks liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (*§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans*, vgl. Abbildung 6).



Abbildung 7: Planzeichnung Ursprungsplan, Ausschnitt der zentralen Baugebietflächen ohne Maßstab

Ausgewiesen wurde im Bereich des historischen Gutshofs für das Gutshaus (SO F<sub>1</sub>), die Stallungen (SO F<sub>3</sub>) sowie den Bereich westlich der Schlossallee (SO F<sub>2</sub>) ein sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung für Beherbergungsstätten (z.B. Hotels) sowie Einrichtungen, die dem Betrieb der Beherbergungsstätten dienen (z.B. Schwimmbad, Sauna, Betriebswohnungen). Das Maß der baulichen Nutzung wurde hinsichtlich der GRZ von 0,5 (SO F<sub>1</sub>) über 0,4 (SO F<sub>2</sub>) auf 0,35 (SO F<sub>3</sub>) abgestuft. Zusätzlich war zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs laut Begründung die Anlage einer Tiefgarage unter der angrenzenden Grünfläche „Gärtnerei“ (Gutsgärtnerei/Rosengarten) vorgesehen, für die in der Planzeichnung westlich der Schlossallee ein entsprechendes Baufenster berücksichtigt wurde. Insgesamt wurden für die Beherbergungsstätten 300 Betten veranschlagt.

Für den durch großflächige landwirtschaftliche Nutzungen geprägten östlichen Bereich wurde ein sonstiges Sondergebiet „Reitsport“ (SO R<sub>1</sub>) ausgewiesen, das für bauliche Anlagen bestimmt ist, die dem Betrieb eines Reitsportzentrums sowie der Pferdehaltung und –zucht dienen (z.B. Reithalle,

Ställe, Reit- und Dressurplätze und Betriebswohnungen). Zulässig ist einheitlich eine Bebauung mit einer GRZ 0,35 bei Gebäudehöhen mit einer Traufhöhe von 6,0 m sowie einer Firsthöhe von 15,0 m über Gelände. Das Reitsportzentrum sollte Großveranstaltungen mit bis zu 2.800 Besuchern ermöglichen; entsprechend sieht der Bebauungsplan auf den Grünflächen westlich des Strandweges bzw. nördlich der Bergstraße sowie ebenso östlich der Ortslage umfangreiche, in der Panzeichnung festgesetzte Flächen für Stellplätze vor.

Zur Erschließung wurde die Anlage einer neuen Zufahrt (über gemeindliches Straßenflurstück 39) mit einer inneren Stichstraße (Planstraße B) mit Wendeanlage am östlichen Ende berücksichtigt.

Der gesamte denkmalgeschützte Park wurde als Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Für die denkmalgeschützte Gärtnerei wurde ein Baufenster berücksichtigt, aber kein Baugebiet. Die prägenden Baumgruppen bzw. Gehölzflächen wurden identifiziert und zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich für die Schlossanlage (Bruttobauland aus Baugebiet und Verkehrsfläche) damit folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Größe*	GRZ	zul. GR	zul. Versiegelung	Bemerkung
SO F <sub>1</sub>	4.270 qm	0,5	2.135 qm	3.203 qm	
SO F <sub>2</sub>	6.960 qm	0,4	2.784 qm	4.176 qm	
SO F <sub>3</sub>	8.338 qm	0,35	2.918 qm	4.377 qm	
SO R <sub>1</sub>	43.898 qm	0,35	15.364 qm	23.046 qm	Zzgl. 5.569 qm außerhalb des Guts- hausbereichs auf Flst. 47 bis 50
MI 2	261 qm	0,35	91 qm	137 qm	
Verkehrsfläche	3.905 qm	-	-	3.905 qm	
<b>Summe</b>	<b>67.632 qm</b>		<b>23.292 m</b>	<b>38.844 qm</b>	

\* eigene digitale Ermittlung auf Grundlage des eingescannten Originalplans

Südlich der Bergstraße wurde eine gemeindeeigene Fläche in den Geltungsbereich einbezogen und als *Fläche für den Gemeinbedarf* für die Unterbringung von sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude sowie Anlagen der Post und der Feuerwehr festgesetzt. Vorgesehen war eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,45 im westlichen (G<sub>1</sub>) bzw. 0,25 im östlichen (G<sub>2</sub>) Abschnitt bei einer einheitlichen Firsthöhe von 9,5 m.

Seit dem In-Kraft-Treten im September 1997 wurde der Bebauungsplan für einzelne Flächen geändert:

- Für den Bereich westlich des Strandwegs wurde mit Beschluss vom 22.02.2006 das Verfahren der 2. Änderung begonnen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan besteht hier die Ausweitung von Tennisplatzanlagen. Neu sollen ein allgemeines Wohngebiet im Süden sowie ein Ferienhausgebiet im Norden dargestellt werden. Das Änderungsverfahren wurde noch nicht abgeschlossen, soll aber fortgeführt werden. Für den südlichen Bereich des Wohngebiets wurde mit Abwägungsbeschluss vom 13.10.2010 Planreife nach § 33 BauGB erreicht.
- Mit der bestandskräftigen 4. Änderung für den Bereich SOR2 sowie MI3 zwischen Am Guts-hof und An der Schule wurde die Bebauung hier auf einen straßennahen Bereich verringert, der übrige, bislang unbebaute Bereich wurde neu als private Grünfläche festgesetzt. Die Änderung wird nachrichtlich in der Plangrundlage eingearbeitet.

Gemäß Begründung zum Ursprungsplan ermöglicht der Bebauungsplan mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung Eingriffe in Ackerflächen, Gärten und Ruderalstandorte und damit auf bis dato unversiegelte Flächen. Für den Bereich der geplanten Baugebiete konnte seinerzeit von umfangreichen Nutzungen ausgegangen werden (vgl. Abbildung 8).

Weitere größere Eingriffe auf bislang nicht siedlungsnah genutzten Landwirtschaftsflächen sieht der Ursprungsbebauungsplan im Bereich westlich des Strandwegs (SO F<sub>4</sub> mit 0,7 ha) sowie östlich An der Schule (MD<sub>1</sub> mit ca. 0,5 ha) vor.



Abbildung 8: Luftbild Betriebshof der LPG, Zustand 1996, Private Sammlung Breckenfelder

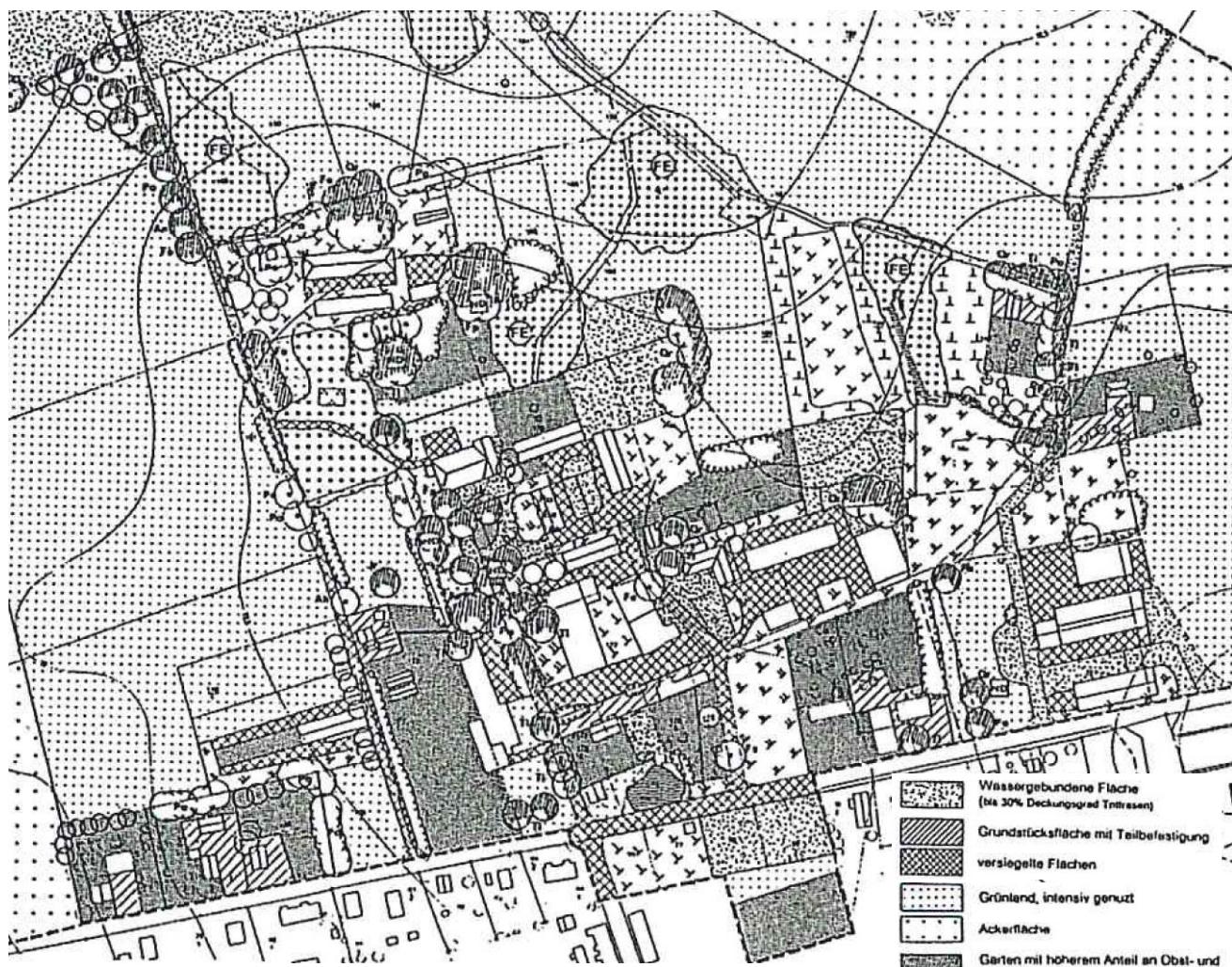


Abbildung 9: bestehende Bodennutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung (vgl. Ursprungsplan [2])

Die bebauten und versiegelten Flächen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfasst (vgl. Abbildung 9). Demnach ist der größte Bereich der Baugebiete durch Gebäude und ver-

siegelte Freiflächen bereits bebaut oder zumindest durch eine wassergebundene Decke befestigt. Bezogen auf den Bereich der 5. Änderung entstehen Eingriffe auf Grünland- bzw. Gartenflächen v.a. östlich entlang des Strandweges (ehem. Gärtnerei) sowie nordöstlich der ehem. Stallungen. Die Gebäude nördlich des Gutshauses im Park sollen im Gegenzug für die Entwicklung des engeren Gutshausbereichs zurückgebaut werden.

Als erklärte Maßnahmen zum Ausgleich enthält der ursprüngliche Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Hecken:

- Pflanzfläche südlich Planstraße B als 3 m breite Heckenpflanzung,
- Ergänzung der Schlossallee durch Pflanzung (Linde),
- 8 Baumpflanzungen (Eiche) westlich SOF<sub>4</sub>,
- Gliederung von Stellplätzen (je 5 Stellplätze ein Baum als Eiche, Linde oder Esche),
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Anlage von Straßenbegleitgrün nach Vorgabe der Planzeichnung,
- Anlage und Pflege von Extensivgrünland (als Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB) auf Randbereich entlang *Pötenitz-Siedlung* und der Niederung.

Im Grünordnungsplan wurde dargestellt, dass durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein vollständiger Funktionsausgleich für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff erreicht werden kann; der Ausgleichswert liegt deutlich über dem Eingriffswert (vgl. Begründung, S. 53 der Satzung).

#### **1.4.3) Denkmalschutz**

Die Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei sind unter Nummer 1075 in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen. Die Ställe und Wirtschaftsgebäude wurden auf Betreiben des früheren Eigentümers aus der Denkmalliste gestrichen, sind jedoch für das Verständnis der Gesamtanlage sowie den Gesamteindruck wichtig.

##### *Bodendenkmal*

Auf dem Flurstück 35 der Flur 4 (außerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung) als auch partiell auf dem Flurstück 20 der Flur 3 (Gutshaus, und damit innerhalb des Geltungsbereichs der 5. Änderung ) befindet sich das Bodendenkmal *Pötenitz, Fundplatz 1 (Turmhügel am Gutshaus)*. Mit Schreiben vom 26. Mai 2021 stellte das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern jedoch fest, dass der geplante Ausbau nördlich des Gutshauses zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodendenkmals führt und deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig ist.

Anlass war der Nachweis, dass das betreffende Denkmal in einer jüngeren Zeitschicht als Garage genutzt worden war und dass die Vermessung aus den 1990-er Jahren zwischen dem Denkmal und der Gutsanlage eine Betonfläche zeigt, vermutlich die Anlieferungs- und Wendefläche, die mit ihrer Straßenanbindung an den Strandweg in Richtung Westen (heute noch vorhandene Betonstraße) innerhalb des äußeren Denkmalbereichs liegt. Die große Betonfläche wurde bereits im Zuge der begonnenen Sanierungsarbeiten eines vorherigen Investors abgebrochen, es wurden im gesamten Umfeld des Gebäudes bis 1,0 m tiefe, massive Geländeabgrabungen vorgenommen und Richtung Norden darüber hinausreichend Anlagen zur Entwässerung in die Erde gebracht.

Nicht mehr von der Planung betroffen ist das Bodendenkmal 'Pötenitz, Fundplatz 12 'auf den Flurstücken 19/4, 19/3, 20, 21, 25, 26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Es wurde am 09.12.2020 gemäß § 5 DSchG M-V von Amts wegen gelöscht, da die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorlagen.

##### *Denkmal*

Der zentrale Bereich der Gutsanlage in Pötenitz ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein Baudenkmal. Es umfasst die Flurstücke 35 und 36 der Flur 4 und die Flurstücke 19/4, 19/3, 20, 21, 22, 23, 24, 25,

26 und 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz. Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden eindeutig festgestellt, so dass die Gutsanlage in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen ist.

Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage sind die Einzeldenkmale:

- Schlossallee 1, Gutshaus auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz,
- Schlossallee, Parkanlage auf den Flurstücken 35 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz und vorbehaltlich der Angaben in der Denkmalpflegerischen Zielstellung Park,
- Schlossallee, Gärtnerei auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz,
- Schlossallee, Toranlage auf dem Flurstück 21 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz.

Diese Denkmale sind in der Planzeichnung *Denkmäler nach Landesrecht* (§ 9 (6) BauGB benannt und nachrichtlich in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt, da sie zu Planverständnis und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind. Als Bestandteile der Gutsanlage sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und ihrer städtebaulichen Lage zusätzlich die vier Wirtschaftsgebäude östlich vom Gutshaus auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 25 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz und die erhaltene Mauer mit Torpfählen auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz bedeutend.

#### 1.4.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Festgesetzte Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Schutzgebiete nach internationalem Recht umfassen den Uferbereich sowie die südlich des Ortes Pötenitz gelegenen Ackerflächen.

Der Uferbereich der Pötenitzer Wiek sowie der Ostsee ist Bestandteil des Gebiets Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2031-301 *Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave*. Der geringste Abstand beträgt in westlicher Richtung zum Strandweg 470 m. Mit dem Verzicht auf eine (wenn auch nur temporäre) Parkplatznutzung der westlichen Ackerflächen wird die Ausdehnung der Nutzung in westlicher Richtung zurückgenommen.



Abbildung 10: Schutzgebiete nach internationalem Recht (GGB blau, VSG braun), Quelle Umweltkarten M-V [3]

Südlich der Bergstraße in einem Abstand von rund 200 m in südwestlicher bzw. südöstlicher Richtung – jedoch getrennt durch die Ortslage – beginnt das Vogelschutzgebiet (VSG) DE 2031-471 *Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See*, das die Ackerflächen im Umfeld des Ortes umfasst.

Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind nicht erkennbar.

Das GGB ist am Standort überlagernd als Naturschutzgebiet (NSG) 144 Küstenlandschaft zw. *Priwall u. Barendorf m. Harkenbäkniederung* festgesetzt; zudem umfasst das NSG die Niederung nordwestlich bzw. nördlich des Plangebiets. Das Naturschutzgebiet dient der dauerhaften Erhaltung, Pflege und Entwicklung einer ausgedehnten Küstenniederung mit Dünen, aktiven sowie fossilen Kliff- und Strandwallbereichen sowie eines kleinräumigen vermoorten, eiszeitlichen Gletscherzungenbeckens der Harkenbäkniederung mit stark ausgeprägten Bachschluchten, bewaldeten Hangquellmooren und einem Restsee. Aufgrund des außerordentlichen geomorphologischen und klimatischen Formenreichtums beherbergt das Gebiet eine große Anzahl gefährdeter, besonders

geschützter oder vom Aussterben bedrohter Arten von Reptilien, Amphibien und Vögeln mit ihren sehr spezifischen Ansprüchen an Fortpflanzungsstätten und Lebensraum sowie Vorkommen an seltenen und gefährdeten Pflanzenarten und -gesellschaften. Die Natur ist in ihrer Ganzheit zu erhalten und, soweit es zur Erhaltung bestimmter bedrohter Pflanzen- und Tierarten erforderlich ist, durch planvolle Maßnahmen zu entwickeln und wiederherzustellen.

Bisher greift der Bebauungsplan auf Flächen des NSG aus und sieht auch hier planungsrechtliche Bestimmungen zur Bodennutzung vor (Grün- und Wasserflächen, Erhaltungsgebote), was angesichts des Vorrangs naturschutzrechtlicher Festlegungen (Verordnung über das Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" vom 5. Januar 2000) nicht sinnvoll ist. Die Bestimmungen des Bebauungsplans im Bereich des NSG werden im Zuge der 5. Änderung aufgehoben.

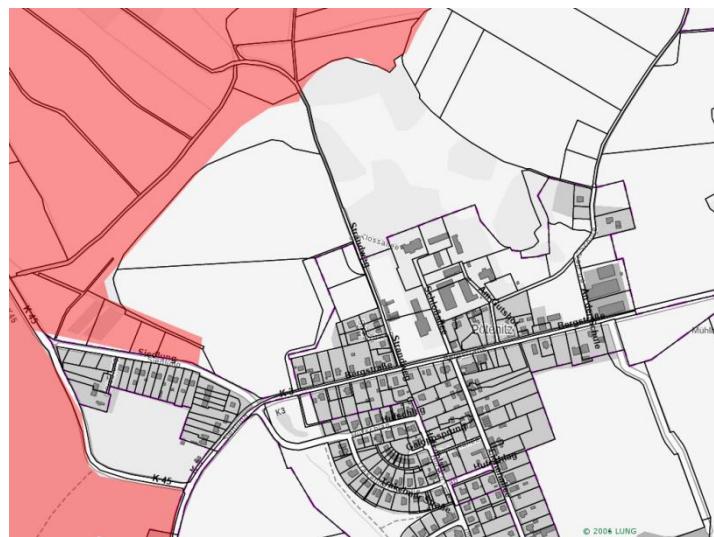


Abbildung 11: Schutzgebiete nach nationalem Recht (NSG rot), Quelle Umweltkarten M-V [3]

Im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung sind folgende nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden:

- NWM00765 im Westen teilw. Im NSG Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,1952 ha.
- im Norden NWM00771 Gebüsch/ Strauchgruppe (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,1767 ha, sowie NWM00773 Baumgruppe (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,2035 ha und NWM00775 Hecke (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) mit 0,1564 ha,
- im Norden im Bereich des Parks NWM00774 Feldgehölz (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,5193 ha sowie NWM00779 Feldgehölz; Erle; Esche; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 1,6509 ha,
- im Nordwesten im Bereich des Parks NWM00780 Feldgehölz; Esche; Ahorn; Eiche; frisch-trocken (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze) mit 0,4276 ha sowie eingeschlossen NWM00781 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; beschattet (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) mit 0,1276 ha.

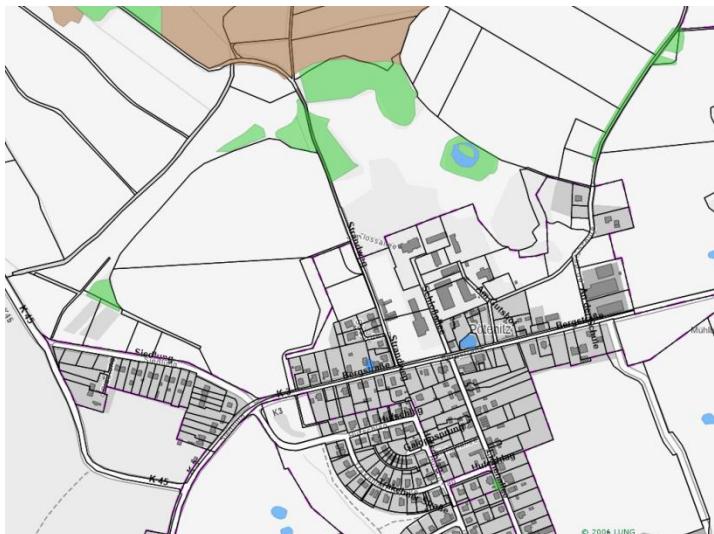


Abbildung 12: gesetzl. Geschützte Biotope, Quelle Umweltkarten M-V [3]

Der nördliche Niederungsbereich umfasst NWM00783 Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen (Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede) mit ca. 23,6 ha.

## 2) Städtebauliche Planung

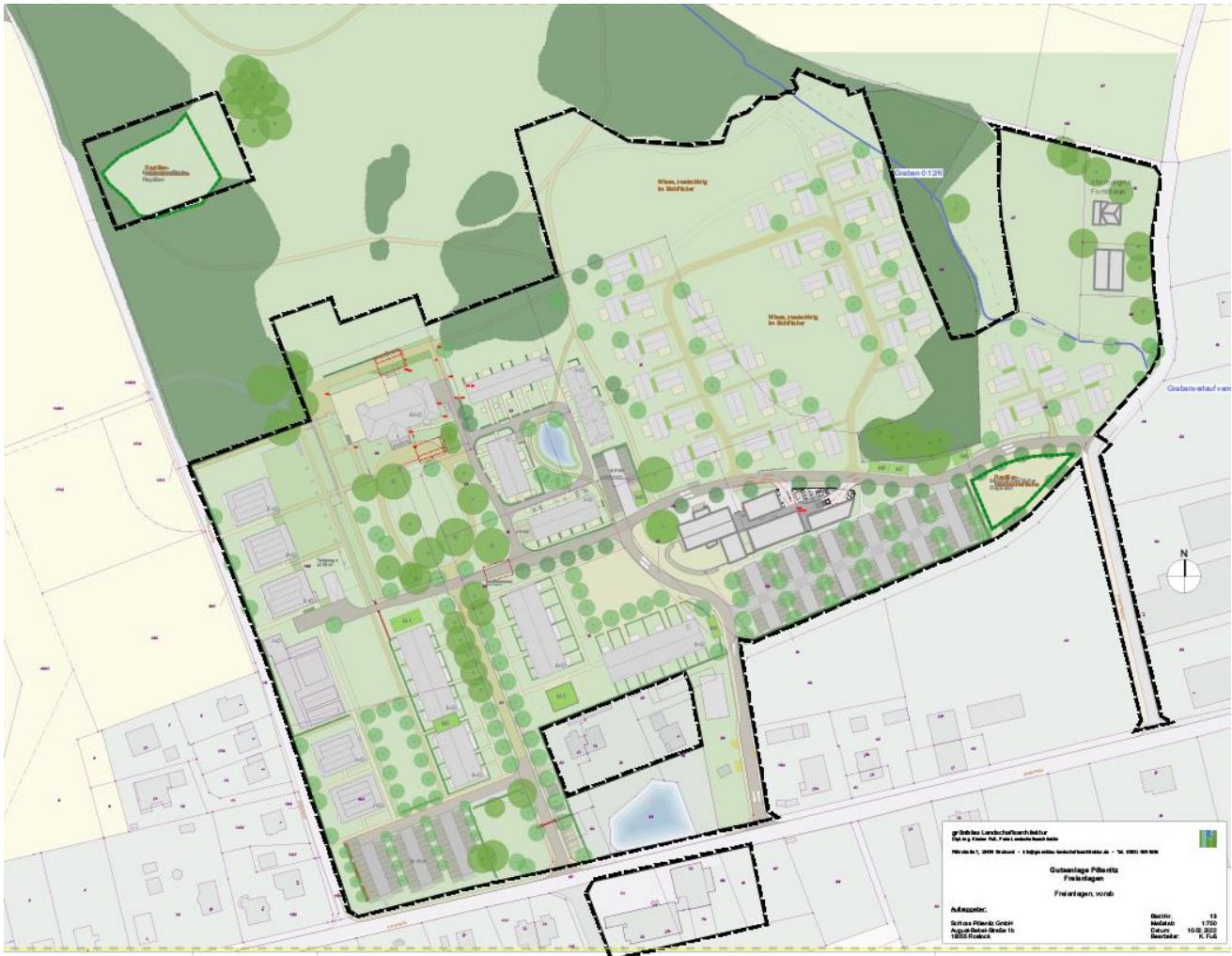


Abbildung 13: Freianlagendarstellung Kirsten Fuß, grünblau Landschaftsarchitektur, Städtebaulicher Entwurf, IBUS Architekten, Stand 02/2022

### 2.1) Entwicklungskonzept

Die ehemalige Gutsanlage soll als Beherbergungseinrichtung (Hotel- und Ferienhausanlage) mit insgesamt ca. 174 Einheiten (Apartments, Hotelzimmer und Ferienhäuser) und rund 530 Betten entwickelt werden.

Das Zentrum der Anlage ist das denkmalgerecht zu sanierende Gutshaus am nördlichen Endpunkt der Schlossallee. Es nimmt 17 Hotelzimmer mit 34 Betten auf. Im Erdgeschoss befinden sich der Empfang und die Gastronomie mit Restaurant mit Küche, Bar und Veranstaltungsräumen. Im Untergeschoss liegen weitere Serviceräume. Für den Wellnessbereich wird im Untergeschoss eine Erweiterung geplant. Der Beherbergungsbereich ist ausschließlich in den Obergeschossen vorgesehen.

Neben dem Hotel ergänzen Räumlichkeiten unterschiedlicher Größe und Ausformung in verschiedenen Apartmenthäusern den erweiterten Kern der Anlage, die zum Zeitpunkt des auf folgende Bereiche verteilen:

- Apartments am Gutshaus: 21 Apartments, 72 Betten

- Apartments an der Gärtnerei: 8 Apartments, 36 Betten
- Apartments an der Schlossallee: 36 Apartments, 92 Betten
- Apartments am Gutshof: 23 Apartments 66 Betten
- 14 Apartments am Dorfplatz mit 48 Betten runden das Angebot ab.

Zur Differenzierung des Beherbergungsangebots wird ergänzend eine familienorientierte Ferienhausanlage vorgesehen, die mit dem ehemaligen Gutsverwalterhaus am Dorfplatz ein eigenes Zentralgebäude mit Versorgungsangebot erhält. Geplant sind hier neben der zentralen Rezeption ein kleiner Bistrobereich mit Terrasse, Räume für ergänzende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Fahrradverleih) sowie naturnahe Kinderspielflächen auf dem Dorfplatz. Im Obergeschoss des ehemaligen Gutsverwalterhauses sollen Räume für Mitarbeiter und Verwaltung entstehen. Östlich angeschlossen wird ein kleiner Wirtschaftshof als zentraler Servicestützpunkt (Gartenpflege).

Nördlich und nordöstlich vom Gutsverwalterhaus sind weitere 53 (178 Betten) Ferienhäuser vorgesehen. Den Schwerpunkt bilden zwei Ferienhausbereiche im südlichen Bereich der Parkanlage, die zentral über eine Grünfläche verbunden sind. Diese Grünfläche öffnet die Bebauung nach Norden bzw. eröffnet aus dem Park heraus den Blick bis zur südlich bestehenden Gehölzgruppe. Östlich dieser Gehölzgruppe, aus dem Park heraus nicht sichtbar ist eine dritte Gruppe von Ferienhäusern vorgesehen.

Der klassische urlaubsorientierte Hotelleriebetrieb der Anlage ist auf umfangreiche eigene Angebote angewiesen, um eine ganzjährig tragfähige Auslastung zu erreichen. Die Differenzierung in unterschiedliche Unterkunftsarten ermöglicht eine zusätzliche Verbreiterung der Zielgruppen, was für die Wirtschaftlichkeit v.a. der ergänzenden Infrastrukturangebote entscheidend ist. Gleichzeitig müssen die Erstellungskosten geringgehalten werden. Durch die Ferienhausanlage wird dabei nicht nur ein substanzieller Beitrag für die Wiederbelebung und den zukünftigen baulichen Bestand der Anlage geleistet (wie z.B. mit Gebäuden und deren denkmalgerechte Sanierung, Erschließung, Sanierung des Parks, Umwelt- und Artenschutzmaßnahmen), sondern auch der Betrieb abgesichert. Zum einen profitiert die Ferienhausvermietung von der zentralen Infrastruktur am Standort (Gastronomie, Wellness/Massage), zum anderen unterstützen die externen Gäste die Auslastung der zentralen Angebote.

Räumlich gliedert sich die geplante Hauptanlage in vier größere Bereiche:

- das Quartier am Gutshaus: Dies wird gebildet aus dem Gutshaus selbst mit der Rotunde und dem Park, den westlich vom Gutshaus gelegenen Apartments (Apartments am Schloss) und den Apartments in den historischen Ställen am Gutshof (Apartments am Gutshof). Die ergänzenden Neubauten im Westen des Schlossbereichs werden vom historischen Herrenhaus abgerückt und ordnen sich hinsichtlich der Höhenentwicklung deutlich unter. Mit einer Gebäudehöhe von rund 24,7 m ü. NHN bleiben die Neubauten deutlich unterhalb der Traufhöhe des Hauptdaches des Schlosses (ca. 27,45 m NHN, bei einer Gesamtfirsthöhe von 31,10 m NHN). Das in drei Baukörper aufgelöste Volumen lässt von der Schlossterrasse aus eine mit der Denkmalbehörde abgestimmte Sichtschneise nach Westen frei. Angrenzend an die Neubauten wird eine begrünte Tiefgarage vorgesehen, die die erforderlichen Stellplätze für die Beherbergung im Gutshaus aufnimmt, so dass das Gesamtareal weitestgehend von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden kann.
- das Quartier Schlossallee und Gärtnerei: Dies wird gebildet aus den Gebäuden der Gärtnerei und den Apartments westlich und östlich der Schlossallee (Apartments an der Schlossallee). Vorgesehen sind in Anlehnung an die ursprüngliche, verloren gegangene Bebauung beidseitig entlang der Schlossallee, drei größere Baukörper. Die Gebäude sind jeweils zweigeschossig mit einem geneigten Satteldach. Sie werden von der Schlossallee aus erschlossen. Die Gebäudestellung orientiert sich an den historischen Vorbildern.
- das Gutshausquartier mit den Apartments am Dorfplatz und dem Ankunftsgebäude ehemaliges Gutsverwalterhaus: Das auf dem historischen Standort errichtete Gebäude (ehemaliges Gutsverwalterhaus) wird als zentraler Anlaufpunkt für die Gäste der Apartments und der Ferienhäuser genutzt. Es wird um die für den Betrieb der Anlage nötigen Nebengebäude ergänzt, Die Apartments am Dorfplatz folgen in der Platzierung ebenfalls dem historischen

- Vorbild und begrenzen den zentralen «Dorfplatz» nach Süden.
- die Ferienhausquartiere: Die Ferienhäuser liegen in drei Hausgruppen angeordnet nördlich der Ost-West-Wegeverbindung (s.o.). Um ein einheitliches Gestaltungsbild zu erhalten werden die eingeschossigen Ferienhäuser als Typen entworfen, die in den Baufeldern flexibel und nach Bedarf angeordnet werden können. Die gestalterischen Anforderungen ergeben sich aus der Regionalität und dem Denkmalschutz der Gesamtanlage mit Park. (s. Pkt. 2.2.6 Örtliche Bauvorschriften)

Die zentrale Zufahrt bildet die Straße *Am Gutshof*, über die die zentrale Rezeption der Gesamtanlage, das ehemalige Gutsverwalterhaus, erreicht wird. Die Zufahrt bindet an die zentrale innere Quererschließung an, die das gesamte Areal intern verknüpft (s.a. Kap. 2.4 Verkehrserschließung).

Ziel ist es, die Nutzungseinheiten verkehrstechnisch ausschließlich über ein inneres Erschließungssystem mit einander zu verbinden. Eine Ausnahme bildet der südwestlich gelegene Parkplatz, der über die Schlossallee angefahren werden soll. Hier stehen zusätzlich Stellplätze für die Gastronomie zur Verfügung, die auch von externen Gästen genutzt werden. Eine nach Norden in Richtung Gutshaus mögliche Befahrung der Schlossallee soll technisch unterbunden werden (absenkbarer Poller), da das denkmalgeschützte Herzstück mit zentralem Blick über die Schlossallee, beidseitig rekonstruierten Stallanlagen auf die Rotunde mit Gutshaus den historischen Charakter erhalten und nicht als Verkehrsanlage mit entsprechendem Verkehrsaufkommen wahrgenommen soll. Fußläufig ist das Plangebiet von verschiedenen Stellen aus dezentral in die Umgebung eingebunden.

Neben den baulichen Rekonstruktionen, Ergänzungen und Sanierungen stellen der Erhalt und die Entwicklung des Baumbestandes einen wichtigen Bestandteil der Gesamtanlage dar. Insbesondere in Hinsicht auf die zeitgleiche Rekonstruktion des Hauptteils der historischen Parkanlage nördlich des Plangebiets zur 5. Änderung wird ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt. Konkret sieht die Planung die Rekonstruktion des Alleenbaumbestandes entlang der Schlossallee vor. Zusätzlich wird die zentrale Ost-Westverbindung räumlich durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen unterstützt. An markanten städtebaulichen Stellen ist die zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

Neben der Hauptanlage wird der südöstliche Planbereich um das ehemalige in den Jahren 1900 bis 1903 errichtete und nach 1945 als Bauerstelle genutzte Forsthaus neu geordnet. Die im Bebauungsplan dem Reithof zugeordnete und bestandorientierte mit einem einzigen Baufenster ausgewiesene Anlage erhält mit der 5. Änderung Möglichkeiten für die Errichtung zusätzlicher Bauten. Angestrebt ist der Betrieb eines Biohofladens mit Verkauf und Verköstigung aus eigener Produktion.

## 2.2) Änderungsinhalte

### 2.2.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insbesondere das baulich geprägte Vorhabengebiet der geplanten Gesamtanlage in Pötenitz.

Einbezogen in den Änderungsbereich werden darüber hinaus solche Flächen (v.a. im Südosten), für die der bisherige Bebauungsplan nach der Aufgabe der bisherigen Entwicklungskonzeption keine sinnvollen, d.h. jetzt nur noch isoliert vollzugsfähigen Festsetzungen mehr enthält. Dies betrifft insbesondere den randlichen Bereich der Flurstücke 47 bis 50, für die eine Nutzung als Reitsportzentrum nicht mehr vorstellbar ist und folglich die Ausweisung als Sondergebiet „Reitsport“ funktionslos bliebe.

Schließlich wird die 5. Änderung genutzt, die bislang als „öffentliche“ gekennzeichnete Fläche an der Bergstraße in eine private Grünfläche zu ändern. Letztlich handelt es sich hier um eine redaktionelle Anpassung an die bestehende private Nutzung der Fläche. Eine öffentliche Zugänglichkeit hat nicht bestanden. Ebenfalls angepasst an die örtlichen Verhältnisse wird das nördlich davon bestehende Baufenster der gemischten Baufläche sowie der Zuschnitt der Bau- und Grünfläche.

## 2.2.2) Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Änderung wird an der Ausweisung von Sondergebieten für den Bereich der geplanten Gesamtanlage Gut Pötenitz festgehalten.

Das bisherige sonstige Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ wird als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F) grundsätzlich übernommen, aber inhaltlich erweitert und neu abgegrenzt. Für sonstige Sondergebiete sind regelmäßig die Zweckbestimmung und die zugelassenen Arten der Nutzung darzustellen und festzusetzen (§ 11 (2) BauNVO).

Allen touristischen Beherbergungsnutzungen ist gemein, dass sie einem ständig wechselnden Personenkreis dienen. Die Unterkünfte werden gegen Entgelt vorrübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt. Dies gilt auch für die zum Nutzungskanon hinzutretenden und weiter unten erwähnten Ferienhäuser.

Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften.

Im Zuge der Änderung wird der bislang offen formulierte Nutzungsartenkatalog präzisiert und erweitert. Bisher sind neben Beherbergungsstätten wie Hotels bereits alle Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb der Beherbergungsstätte dienen wie z.B. Schwimmbad, Sauna, Stellplätze, Wohnungen für das leitende und betreuende Personal. Diese bewusst beispielhafte Aufzählung ist für den Vollzug schwierig und lässt z.B. die im 4-Sterne-Bereich regelmäßig erforderliche Gastronomie unerwähnt, die planungsrechtlich als Schank- und Speisewirtschaft regelmäßig eine eigene Nutzungsart darstellt. Vor allem mit Blick auf die neue Größe der Anlage sollen deshalb neu als ergänzende Nutzungen berücksichtigt werden:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Räume für touristische Dienstleistungen (wie Friseursalons),
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie Arzt- oder Physiotherapiepraxen),
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal.

Im Sinne einer möglichst flexiblen Betriebsführung werden zudem ergänzend Ferienwohnungen und -häuser berücksichtigt. Ungeachtet der Frage, ob es sich hierbei um Beherbergung oder um kurzfristige Vermietung möblierten Wohnraums mit der Möglichkeit einer temporären Häuslichkeit handelt, entsprechen auch diese sonstigen touristischen Unterkünfte der allgemeinen Zweckbestimmung, zumal die gewerbliche Fremdenvermietung in der Praxis von vielfältigen Mischformen gekennzeichnet ist. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zwar bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus,

*„bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen .... Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäschedeservice, Bettwäschechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen sol-*

*chen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.*

Mit zentralem Empfang und Aufenthaltsbereichen, gastronomischer Versorgung sowie allgemein umfangreichem Dienstleistungsangeboten (Wellness, Sport) kann die Gesamtanlage einem Beherbergungsbetrieb entsprechen, ungeachtet der Frage, ob die einzelnen Einheiten an verschiedene Eigentümer veräußert werden und damit eventuell als Ferienwohnungen bzw. -häuser zu qualifizieren sind.

Regelmäßig sind auch in sonstigen Sondergebieten nach § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie nach § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungs- zweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

In der vorliegenden Planung sind einschränkend die Maßgaben des Denkmalschutzes zu beachten, d.h., dass insbesondere die denkmalpflegerischen Bereiche entlang der Schlossallee mit Blick auf das Gutshaus frei zu halten sind von untergeordneten heute üblichen Baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, Carports, Stellplätzen mit PKW (s.a. Pkt.2.2.4 überbaubare Grundstücksflächen) und kleinteiligen parzellierenden Heckenstrukturen (s. Pkt. 2.2.6 Örtliche Bauvorschriften).

Für den größten Bereich des bisherigen Sondergebiets „Reitsport“ wird die Art der baulichen Nutzung in ein Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 BauNVO angepasst. Das Ferienhausgebiet wird in drei Teilbereich gegliedert. Während der kleinste Teilbereich östlich einer zum Erhalt festgesetzten Gehölzgruppe liegt, sind die beiden größeren Bereiche östlich und westlich entlang einer zentralen Grünfläche vorgesehen.

Eine dauerhafte Wohnnutzung ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebiets für die Erholung nicht vereinbar. Prägendes Merkmal der in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten ist das Erholungswohnen auf Zeit. Sondergebiete nach § 10 BauNVO kommen daher grundsätzlich nicht für Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht, die dem dauernden Wohnen dienen.

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht für Ferienhausgebiete die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Ferienhäusern. Bauleitplanerisch soll daher der schlechenden Umwandlung von Freizeitwohnformen in Dauerwohnungen durch Begrenzung der Gebäudegröße auf 85 qm begegnet werden. Bei Festlegungen zur Gebäudegröße nach § 10 (3) BauNVO ist zu berücksichtigen, dass sich die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen im Sinne § 16 (2) BauNVO von der (Gebäu-de)Grundfläche im Sinne § 10 (3) BauNVO als Qualifizierung der *Art der baulichen Nutzung* hinsichtlich der zu berücksichtigenden Anlagen unterscheiden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Dachüberstände und eine Terrasse bis zu einer Größe von 20 qm je Ferienhaus unberücksichtigt bleiben. Die Terrassenfläche entspricht der Anforderung einer temporären Erholungsnutzung, stellt aber keine reguläre Wohnfläche dar und ist daher nicht geeignet, eine Zweckentfremdung als ganzjährig genutzte Dauerwohnung Vorschub zu leisten, auch wenn die Terrasse eine optische Vergrößerung des Baukörpers bewirkt. Eine Überdachung von Terrassen ist nicht zulässig, da von diesen eine räumliche Wirkung ausgeht, diese einem allmählichen Wachsen der Grundfläche Vorschub leisten und dem denkmalgerechten Anspruch einer einfachen Bebauung im Park, widersprechen würde.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 (1) BauNVO auch in Sondergebieten, die der Erholung dienen, regelmäßig zulässig. Angesichts der geringen Wohnfläche ist der Wunsch nach einem externen Abstellraum für Gartengeräte und –möbel sowie Freizeitsportgeräten (Fahrräder, Surfboards, usw.) gerechtfertigt.

Da sich Nebenanlagen der jeweiligen Hauptnutzung jedoch räumlich wie funktional unterordnen sollen, wird je Ferienhaus nur ein Nebengebäude mit maximal 10 qm Grundfläche zugelassen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Nebenanlage freistehend oder in das Hauptvolumen integriert ist, solange sie nur einen Zugang von außen hat und quasi keine zusätzliche (Ferien-)Wohnfläche, die gebäudeintern erschlossen ist, darstellt.

Ähnlich wie das OVG Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22.11.2011 - 8 A 10443/11.OVG) hat auch das OVG Greifswald im Urteil vom 20. März 2012 (Az. 3 L 12/08) zur Problematik der Gebäudegröße im Sinne § 10 (3, 4) BauNVO anhand von Wochenendhäusern ausgeführt (was grundsätzlich auch für Ferienhäuser gilt):

*„Mit dem sich aus § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO ergebenden Maßstab wird eine von der Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO abweichende Zielsetzung verfolgt. Während die Grundfläche der Wochenendhäuser allein das Wochenendhaus als solches in Bezug nimmt, erfasst der Begriff der Grundfläche der baulichen Anlagen in § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO neben dem Wochenendhaus selbst noch weitere auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlagen, wie z.B. Garagen. Die Festsetzungen zur Grundfläche aller baulichen Anlagen geben den Umfang der Bebauung des Grundstücks und damit die Baudichte vor (§ 19 Abs. 4 BauNVO). ... Bei § 10 Abs. 3 S. 3 BauNVO geht es um den äußeren Charakter des Gebäudes. Hiernach werden von der Festsetzung nur solche Gebäudeteile erfasst, die sich nach ihrem äußeren Eindruck als integrierter Bestandteil eines Wochenendhauses darstellen (OGV Koblenz, U. v. 22.11.2011 - 8 A 10443/11 -, juris Rn. 75). Liegt Sinn und Zweck der Festsetzung der Grundfläche der Wochenendhäuser darin, dem Dauerwohnen entgegen zu wirken und soll das Haus dem äußeren Erscheinungsbild eines Wochenendhauses entsprechen, ist nicht erkennbar, dass die Größe der Dachüberstände hier Bedeutung gewinnen können. Gleichermaßen gilt auch für Terrassen, die in der Festsetzung den Dachüberständen gleichgestellt werden. Ein Wochenendhaus verwandelt sich nicht allein deswegen in ein Wohnhaus, weil es größere Dachüberstände oder eine Terrasse aufweist.“*

Ferienhausgebiete bieten in der Regel zusätzlich eine umfangreiche eigene touristische Infrastruktur an. Entsprechend geht normalerweise der Kanon der zulassungsfähigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen über das Nutzungsspektrum der reinen Ferienhäuser hinaus. Im vorliegenden Fall wird allerdings davon kein Gebrauch gemacht, da der für die Aufnahme der zentralen Infrastruktur vorgesehene Bereich (ehem. Gutsverwalterhaus) dem angrenzenden sonstigen Sondergebiet Fremdenverkehr zugeschlagen wird. Auch die für die Nutzung notwendige Unterbringung der PKW wird südlich der zentralen Infrastruktur angesiedelt. Denn auch aus denkmalpflegerischen Gründen soll das Ferienhausgebiet grundsätzlich frei von Stellplätzen bleiben, um keine zusätzliche optische Irritation im denkmalgeschützten Parkbereich zu erzeugen.

Angepasst an den Organisationsablauf können die Gäste nach dem Einchecken zwar mit dem Wagen am Ferienhaus vorfahren und die Koffer u.ä. ausladen. Danach jedoch soll der PKW auf jeweils einem dem Ferienhaus zugeordneten zentralen Stellplatz untergebracht werden.

Die Bündelung der eigentlichen Ferienutzung und gleichzeitige Trennung der Infrastruktur sichert für die tatsächlichen Ferienhausgebiete eine homogene Nutzung und verhindert damit Störungen durch gewerbliche Angebote oder An- und Abfahrten von PKW.

Wie im Fall des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ sind aus Gründen des Denkmalschutzes auch im SO Ferienhausgebiet untergeordnete Nebenanlagen durch gesonderte Festsetzung gar nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Freistehende Nebenanlagen z.B. für Gartengeräte oder Fahrradstellplätze werden ausgeschlossen. Sie sind baulich mit dem jeweiligen Ferienhaus zu verbinden und sollen auf Grund ihrer untergeordneten Nutzung nicht als eigenständiger Baukörper zulässig sein. (s.o.)

Die bisherige Gemeinbedarfsfläche ( $G_1$ ) südlich der Bergstraße wird neu als sonstiges Sondergebiet „Infrastruktur und Wohnen“ (SO I+W) nach § 11 BauNVO gefasst. Nicht zuletzt auch wegen der Aufgabe der Selbständigkeit der früheren Gemeinde Pötenitz durch die Vereinigung mit der Stadt Dassow hat sich der Flächenbedarf für öffentliche Aufgaben im Ort verringert. Mit einem breiteren, auch gewerbliche Nutzungen umfassenden Nutzungsspektrum soll das neue Sondergebiet „Infra-

struktur und Wohnen“ die Funktion als Ortsmitte stärken. Neben den klassischen Gemeinbedarfseinrichtungen können so ergänzende Versorgungsangebote wie Gastronomie und Dienstleistungen (einschließlich der Räume für freie Berufe) berücksichtigt werden. Für das Obergeschoss wird zudem eine Nutzung als Wohnung zugelassen, da die Flächen im Obergeschoss für eine Nutzung mit Besucherverkehr nicht geeignet sind.

Der östliche Bereich, der nicht mehr unmittelbar der Gesamtanlage in Pötenitz zuzurechnen ist, wird als sonstiges Sondergebiet „ehemaliges Forsthaus“ (SO FO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Belassen unter den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans als SO Reitsport-1 ist städtebaulich nicht sinnvoll. Insofern besteht ein Planungsgebot, da ansonsten nur ein letztes und somit auch uneigenständiges Fragment der Altplanung vorhanden geblieben wäre.

Das Sondergebiet „ehemaliges Forsthaus“ dient ergänzend der touristischen Nutzung sowie Vermittlung der Heimatkunde für die ortsansässige Bevölkerung und der touristischen Gäste. Ange-sichts des guten Erhaltungszustandes des historischen ehemaligen Forsthauses wird die Gelegenheit genutzt, öffentliche Nutzungen auch in diesem Bereich der Anlage zu platzieren und somit die Nutzungsmöglichkeiten vor Ort zu erweitern.

In einem Hofladen sollen regionale Bioprodukten mit angeschlossener Verköstigung verkauft werden können. Schließlich kann der Bereich auch für eine Kinderbetreuung z.B. der Gäste mitgenutzt werden. Die Größe des Hofladens soll dabei eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Mit der Größenbegrenzung als Bestandteil der Art der Nutzung und der Beschreibung des möglichen Angebots soll das Anwachsen der Verkaufsfläche auf das Niveau eines Nahversorgers verhindert werden. Dies soll allein auf Grund der externen Lage im Verhältnis zur Ortslage sowie der mit der Errichtung eines Nahversorgers verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommens vermieden werden.

### **2.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den funktionalen Anforderungen abgestuft.

Im zentralen Bereich des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ (SO F<sub>1</sub> für Gutshaus und Gutshof) wird die bisherige GRZ 0,5 übernommen. Die vergleichsweise hohe Verdichtung wird durch die großen Freiflächen der angrenzenden Parkanlage ausgeglichen. Auf Festlegungen zur Höhe kann ange-sichts des Denkmalstatus weitgehend verzichtet werden. Nur für den Bereich des parkseitigen Anbaus wird die maximal zulässige Oberkante des neuen Baukörpers festgesetzt. Die OK 18,3 m NHN entspricht der Erdgeschossfußbodenhöhe des Gutshauses, so dass gewährleistet ist, dass der Anbau dessen Sockelhöhe nicht überschreitet und nur als Terrasse, nicht aber als eigenständiger Baukörper wahrgenommen werden wird.

Für die für eine Neubebauung vorgesehenen Bereiche des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ (SO F<sub>2</sub>) wird eine etwas verringerte GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Wohn- und Ferienhausgebiete eingehalten, was eine hohe Wohn- bzw. Aufenthaltsqua-lität garantiert. Für die geplante Tiefgarage wird über die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO eine zusätzliche Überschreitung ermöglicht; diese ist an die Bedingung einer intensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von 25 cm gebunden. Bei mind. 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke bleiben die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher; zudem wird im Jahresmittel eine deutliche Wasserrückhaltung erreicht, so dass insge-samt keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens entstehen.

Die Höhen der maßgeblichen Gebäudeteile werden im Bereich SO F<sub>2</sub> baufensterweise differenziert.

- Für die entlang der *Schlossallee* entstehenden Appartementhäuser soll das Volumen der früheren Scheunen mit charakteristisch hohen Dächern aufgegriffen werden, was durch Festsetzung einer Trauhöhe von 23,5 m NHN und einer Firsthöhe von 27,5 m NHN gesi-chert wird. Bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von voraussichtlich rund 16,5 m erlaubt die Festsetzung eine „sichtbare“ Wandhöhe von 7,0 m bei einer Dachhöhe von 4,0 m. Die First-höhe der Appartementhäuser entspricht der Wandhöhe des historischen Gutshauses, so dass sich die neue Bebauung dem historischen Zentrum unterordnet.

- Für die Appartements westlich des Gutshauses am *Strandweg* wird eine maximale Gebäudehöhe als Firsthöhe normiert. Mit FH 24,7 m NHN bleiben die Baukörper ebenfalls unter der Wandhöhe des historischen Gutshauses.
- Das Baufenster südlich der ehem. Gärtnerei am *Strandweg* soll in Anpassung an die gegenüberliegende Bebauung nur eingeschossig bebaut werden, was durch eine Traufhöhe von 19,60 m NHN (bzw. ca. 6,3 m über Gelände) bzw. eine Fristhöhe von 21,6 m NHN (bzw. ca. 8,3 m über Gelände) gewährleistet wird.

Zusätzlich zu den Höhenangaben mit Bezug auf das Höhensystem NHN werden in der Planzeichnung Gebäudehöhen als Traufe und First in Bezug auf die Örtlichkeit bzw. festgesetzte Höhen im umgebenden öffentlichen Raum dargestellt. Dies dient der Transparenz und besseren Einschätzung der räumlichen Gegebenheiten für die Öffentlichkeit.

Im Ferienhausgebiet wird für die nach § 10 (4) BauNVO auf 85 qm Grundfläche beschränkten Einzelerienhäuser (als Kennzeichnung der Art der Nutzung) eine moderate GRZ von 0,3 zugelassen. Zusammen mit den vergleichsweise geringen Gebäudehöhe (Firsthöhe 8,5 m über erschließende Straßenhöhe) stellt die moderate GRZ sicher, dass sich die kleinen Gebäude locker in den erweiterten Parkbereich einfügen. Die Terrassen können aus Gründen des Denkmalschutzes bzw. der gewünschten freien Blickführung nicht überdacht werden.

Die Grundstücksfläche der gemeinsamen Stellplätze sind als Flächenanteile der zu berücksichtigende Baufläche des Sondergebiets SO FH zuzurechnen (§ 21a Abs.2 BauNVO). Die Berechnung und die jeweilige Zuordnung finden sich in der Planzeichnung.

Für das neue Sondergebiet „Infrastruktur und Wohnen“ (SO I) werden die bisherigen Festsetzungen der früheren Gemeinbedarfsfläche  $G_1$  zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten (GRZ 0,45, TH 35 m, FH 9,5 m jeweils über Höhe Straße). Damit fügt sich die Planung in die Örtlichkeit ein.

Für das Sondergebiet „ehemaliges Forsthaus“ im Osten werden die Festsetzungen des östlich angrenzenden Dorfgebiets auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung übernommen (GRZ 0,35, Traufhöhe 3,5 m, Firsthöhe 9,5 m bei maximal einem Vollgeschoss).

Für eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der MI2-Fläche besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) dürfen um untergeordnete, technisch bedingte bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Entlüftungen um bis zu 2,0 m vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde überschritten werden. Untergeordnete Anlagen dienen dem Nutzungszweck des Gebäudes ohne selbst Flächen für den Hauptnutzungszweck darzustellen.

## 2.2.4) Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird generell durch Baugrenzen angegeben. Der Einsatz von Baulinien wird aus eigentumsrechtlichen Gründen lediglich in geringem Umfang auf denen der Schlossallee zugewandten Fassadenseiten zugelassen. Im vorliegenden Fall wird der öffentliche Belang einer baugeschichtlichen Kulturanlage von hohem Wert geltend gemacht.

Im Bereich der historischen Gutsanlage bleiben die Baufenster ebenfalls eng an der historischen Grundstruktur und den bestehenden Gebäuden ausgerichtet. Für die geplante Neubebauung hingegen werden größere Baufenster vorgesehen, die eine gewisse Freiheit bei der Einordnung und Proportionierung der Baukörper lassen, aber die grundsätzliche bauliche Bebauungs- und Freiraumstruktur der Gesamtanlage vorgeben.

Für den gesamten Bereich der Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude können unter Einhaltung des Grenzabstandes bis maximal 50 m errichtet werden. Auch der historische Gutshof entspricht mit Gebäudelängen bis rund 40 m einer offenen Bauweise.

Im Bereich des Ferienhausgebiets kann weitgehend auf eine Steuerung der Stellung verzichtet werden, da die Gebäude bereits aufgrund ihrer geringen Größe nicht prägend sein werden. Im Ferien-

hausgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die in diesem Bereich zulässige maximale Grundfläche von 85 qm gilt für das jeweilige Einzelhaus, sodass bei der Errichtung eines Doppelhauses von einer gemeinsamen überbauten Fläche von 170 qm auszugehen ist, anteilig verteilt auf die jeweiligen Grundstückanteile.

Schließlich wird im Zuge der 5. Änderung auch das Baufenster in der gemischten Baufläche an der Bergstraße vergrößert, wobei das Maß der baulichen Nutzung beibehalten wird. Auf Grund der Grundstückzuschnitte war wegen einzuhaltender Abstandsflächen das Grundstück nicht bebaubar, bzw. wären maximale Gebäudebreiten von 6-2 m möglich gewesen. Zukünftig ist eine Nutzung als Mitarbeiterwohnungen zur Ferienanlage ins Auge gefasst.

## **2.2.5) Maßnahmen der Grünordnung**

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen aus der Festsetzung umfangreicher Grünflächen sowie Erhaltungs- und Pflanzgeboten. Insbesondere im südlichen Bereich der Schlossallee unterstützen die ausgewiesenen öffentlich Grünflächen die denkmalschützerische Zielstellung und den öffentlichen Charakter des Denkmals. Während Verkehrsflächenausweisungen im Bebauungsplan nicht zwingend eine innere Gliederung erfordern, wird hier mittels Ausweisung von grünen Inseln im Erschließungsbereich davon abgewichen, um die Erschließungsfläche der zentralen Schlossallee nicht der einer reinen Verkehrsflächengestaltung zu überlassen.

Bestandteil der historischen Gesamtanlage in Pötenitz ist außerdem die große denkmalgeschützte Parkanlage, die denkmalgerecht gesichert und entwickelt werden soll. Der Park liegt in weiten Bereich zwar außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung, jedoch wurden die Grünflächen im Übergangsbereich auf die Gesamtanlage während des Planverfahrens mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt. Auch wenn sich der Park zusammen mit der angrenzenden Bebauung in Privatbesitz befindet, wird hier wie bisher eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Bei der Festlegung kommt es dabei nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Nutzung an. Der denkmalgeschützte Park soll der allgemeinen Öffentlichkeit / Bevölkerung zu geregelten Zeiten zur Erholung offenstehen. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ergänzend zum Bebauungsplan geregelt. Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie z.B. ein offener Pavillon oder Unterstellhütten zu Parkanlagen. Eine entsprechende Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist Voraussetzung.

Wesentlich für die Erlebbarkeit der Parkanlage sind Sichtachsen über weite (Grün-)Flächen, die von Bebauung freigehalten werden und Gehölzflächen die Bezugspunkte prägend auf den Betrachter wirken. Vor diesem Hintergrund wurde insbesondere im Bereich des Ferienhausgebiets im Verlauf des Planverfahrens eine Sichtachse eingeführt. Diese stellt eine optische Verbindung zwischen der im Süden bestehenden geschützten Gehölzgruppe mit geschütztem Einzelbaumbestand und der nördlichen Parkhälfte her und bindet gleichzeitig die Ferienhäuser in die Gesamtanlage ein.

Das Anpflanzen von Hecken, die Errichtung von Zäunen oder sonstigen Grundstücksmarkierungen ist aus Gründen der Erfahrbarmachung der Parkanlage als Ganzes nicht möglich. Die Reglementierung der Heckenstrukturen dient dem denkmalschützerischen Belang und der Wahrnehmung der wesentlichen Denkmalstrukturen, ohne diese optisch zu beeinträchtigen. Dies gilt sowohl für den Bereich der nah an den Park bzw. im Park stehenden Ferienhäuser wie auch für die historisch bebauten Anlage, wobei hier insbesondere die zentrale Achse der Schlossstraße von optischen Einwirkungen freigehalten werden soll. Eine Ausnahme soll der Bereich an der Kreuzung Strandweg – Bergstraße sein, da hier mit den Heckenstrukturen keine Denkmalstrukturen unkenntlich gemacht werden und Hecken den im Anschluss liegenden Parkplatz optisch verdecken können.

Darüber hinaus werden abgesetzt von der öffentlichen Parkanlage private Grünflächen festgesetzt, die vorwiegend der inneren Gliederung und Abschirmung der Baugebiete dienen. Im Nordosten wird die im 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V liegende Sondergebietsfläche „ehemaliges Forsthaus“ (bisherige Teilfläche der SO „Reitsport“) neu als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgelegt. Damit wird die bauliche Grundstücksnutzung straßenseitig konzentriert

und ein angemessener Pufferstreifen berücksichtigt, der von Bebauung frei zu halten ist.

Entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung werden die wertgebenden Gehölze im Bereich der Bebauung mit Erhaltungsgebot belegt und Nachpflanzgebote insbesondere zur Vervollständigung der Schlossallee berücksichtigt.

## **2.2.6) Örtliche Bauvorschriften**

Im Bereich der historischen Gesamtanlage in Pötenitz müssen sich gestalterische Festlegungen denkmalrechtlichen Erfordernissen unterordnen. Dies gilt nicht nur für das als Einzeldenkmal geschützte Gutshaus selbst. Dies gilt auch für die prägende Umgebungsbebauung innerhalb der denkmalgeschützten Gutsanlage. Nach Heinrich Walgerns Definition zur „maßgeblichen Umgebung eines Denkmals“<sup>1</sup> ist die maßgebliche Umgebung eines Denkmals der Bereich der strukturell, funktional oder visuell zur Bedeutung des Denkmals beiträgt, in dem das Denkmal wirkt und in dem es wahrgenommen wird. Denkmal und Umgebung bilden eine räumliche Einheit und stehen miteinander in historisch begründeter Wechselwirkung. Der Umgebungsschutz im Denkmalrecht bedeutet, dass die Wirkung des Denkmals in seiner Umgebung geschützt wird, nicht die Umgebung selbst, und der Umgebungsschutz nicht auf eine optische Dimension reduziert werden darf, sondern gleichermaßen die Wahrung von Struktur und Funktion umfasst.

Die sich auf historische Vorgängerbauten stützenden Appartementhäuser an der Schlossallee müssen in diesem Sinne sowohl hinsichtlich Baukörper (einschließlich der Dachform) als auch ihres Erscheinungsbilds (mit Materialität und Formensprache) unter dem denkmalrechtlichen Aspekt der Gesamtanlage bewertet werden. Gleiches gilt für die neu hinzutretenden Appartements westlich des Gutshauses am Strandweg. Nach § 7 (1) Nr. 2 DSchG M-V bedürfen Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt werden kann, einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die eine entsprechend behutsame Einordnung sowie allgemein eine hohe Architekturqualität sicherstellt. Auf örtliche Bauvorschriften für diesen Bereich kann folglich verzichtet werden.

Dies gilt im Grunde ebenso für den Bereich der neuen Ferienhausbebauung im südlichen Bereich des Parks. Die Ferienhausbebauung liegt außerhalb der baulichen Struktur der historischen Anlage, jedoch innerhalb des denkmalgeschützten Parks. Insofern müssen die Ferienhäuser verträglich in den Park integriert werden. Auch hier bedarf es im Rahmen der Umsetzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Kriterien für eine annehmbare Integration der baulichen Anlage werden sein die Einfachheit der Baukörper, das Weglassen von optisch wirksamen baulichen Versprüngen. Eine angemessene Materialwahl spielt zur Beurteilung ebenfalls eine wesentliche Rolle. Der Materialmix sollte gebäudeweise zurückhaltend sein. Als Hauptmaterial sind z.B. Holz oder Ziegel vorstellbar. Dacheindeckungen können aus Ziegeln oder auch Zink bestehen. Die Bildung von Gebäudetypen, die sich gruppenweise wiederholen, ist ebenfalls vorstellbar.

Wie bereits unter Pkt. 2.2.5 Maßnahmen der Grünordnung dargestellt, sollen im Ferienhausgebiet innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage das Anpflanzen von Hecken oder die Errichtung von Zäunen ausgeschlossen sein. Kleinteilige Markierungen und Abgrenzung als Zeichen privater Zugehörigkeiten sollen den Gesamteindruck einer großzügigen öffentlichen Parkanlage nicht unterlaufen. Dies gilt nicht für den Teilbereich „Bereich FH Südost“, der außerhalb der Denkmale „Park“ und „Gutsanlage in Pötenitz“ liegt und durch die westlich bestehenden Gehölzflächen von der denkmalgeschützten Parkanlage abgegrenzt ist. Und dies gilt auch nicht für den an die Bergstraße angrenzenden südwestlichen Planbereich. Heckenstrukturen oder auch andere Einfriedungen können hier bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zugelassen werden.

---

<sup>1</sup> Walgerns, Heinrich, Artikel „Umgebungsschutz“ im Handbuch städtebaulicher Denkmalpflege, Petersberg 2013, S. 407 f.

## 2.3) Wald

Im Geltungsbereich bestehen umfangreiche Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Umwandlung von Waldfläche zugunsten der Herstellung des Waldabstandes von 30 m zu den Gebäuden bzw. zum Herstellen der Erschließungsanlagen und der Grundstücksflächen erforderlich. Umzuwandelnde Flächen, die im Plangebiet liegen, sind in der Planzeichnung dargestellt.

Dies betrifft einerseits Wald im Bereich der denkmalgeschützten Gutsanlage. Andererseits wird sukzessiv entstandener Wald, welcher auf einer alten teilbefestigten Stellplatzfläche für technische Geräte gewachsen ist, der aber im historischen Zusammenhang als ausgedehnter Wiesenraum ein Teil der Parkanlage war, für Bebauungen beansprucht. Anteilig wird eine Waldumwandlung zugunsten der Rekonstruktion der Sichtbeziehungen vom Gutshaus in die denkmalgeschützte Parkanlage hinein erforderlich. Dieser liegt außerhalb des Änderungsbereichs, aber innerhalb des Bebauungsplans 2 Schlossbereich-Wiesenkamp.

### Gehölzflächen im Bereich der Parkanlage

Für den Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage wurde 2019 / 20 eine umfangreiche denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet und mit den verschiedenen Fachbehörden abgestimmt. Zentrale Aspekte sind neben der Sicherung und Wiederherstellung der historischen Ausstattungselemente (Terrassen, Wege, Mauern, Tore) die Herausarbeitung des gestalteten Raumgefüges mit dem charakteristischen Wechsel von Freiflächen und Gehölzinseln sowie der bewusst gelegten Sichtachsen und die Einbettung des ebenfalls denkmalgeschützten Gutshauses in den Park (ungeachtet eines Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V).

Mit der Nutzung als öffentliche Parkanlage geht zudem eine umfassende Pflicht zur Verkehrssicherung einher. Jungaufwuchs im Bereich der Freiflächen und Sichtachsen ist zu entfernen. Eine forstwirtschaftliche Bewirtschaftung wird aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten dann dauerhaft ausgeschlossen.

An der bereits der Ursprungsplanung zugrundeliegenden einheitlichen Ausweisung der denkmalgeschützten Parkanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ wird daher festgehalten. Mit der Ausweisung geht insgesamt die Umwandlung von rund 6,2 ha Wald einher.

### Sukzessionsflächen im Bereich geplanter Baugebiete

Auch die Sukzessionsflächen im direkten Umfeld der Bestandsgebäude sowie allgemein im Bereich der geplanten Baugebiete sind Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V und müssen zur Umsetzung des Bebauungsplans umgewandelt werden bzw. wurden im Rahmen der Bestandsicherung und Baufeldfreimachung bereits gerodet. Dieser Verlust ist in den Berechnungen berücksichtigt.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Flächen noch nicht bewaldet waren und seitdem mehr als 10 Jahre vergangen sind (vgl. § 15 Abs. 1 LWaldG M-V), ist im Rahmen der Änderung zwischen grundsätzlichem Erhalt des Baurechts und der Waldumwandlung erneut abzuwagen.

Eine teilweise Waldumwandlung ist schon aufgrund der denkmalrechtlichen Verpflichtungen erforderlich

- um die historischen Gebäude (Gutshaus und Gutsanlage) überhaupt erreichen, baulich sichern sowie mit einer neuen Nutzung erhalten zu können,
- um die vorhandenen Ruinen der umfangreichen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zurückzubauen zu können.

Gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 LWaldG M-V ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung der Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ auf Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Der Waldverlust im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans 2.5 Schlossbereich – Wiesenkamp stellt sich wie folgt dar:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>
1a Gutshof	33.698 m <sup>2</sup>
1b Wiesenraum	16.760 m <sup>2</sup>
<b>1 Waldumwandlung für Bebauung, ges.</b>	<b>50.458 m<sup>2</sup></b>
2a Park (Rekonstruktion gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung) außerhalb des Änderungsbereiches)	11.984 m <sup>2</sup>
<b>2 Waldumwandlung für Parkrekonstruktion ges.</b>	<b>11.984 m<sup>2</sup></b>
Waldumwandlung Summe aus 1 und 2	62.442 m <sup>2</sup>

Die Bewertung des zuständigen Forstamtes Grevesmühlen ergab für die Umwandlungsfläche im Umfang von 50.458 m<sup>2</sup> einen Wertverlust von 146.331 Waldpunkten.

Für die Umwandlung von Wald zugunsten der Rekonstruktion der historischen Parkanlage wurde ein Wert von 34.751 Waldpunkten ermittelt. Die Umwandlung von Wald in denkmalgeschützte Parkanlage ist nach § 15 (7) LWaldG M-V kompensationsfrei.

Zur Kompensation des Eingriffs in die Belange von Wald nach LWaldG M-V ist eine Erstaufforstung im Umfang von 146.331 Waldpunkten nachzuweisen. Die Sicherung und der dauerhafte Erhalt einer so umfangreichen Gesamtanlage sind nur bei wirtschaftlicher Tragfähigkeit und damit entsprechender Größe des Gesamtprojekts möglich.

## 2.4) Verkehrserschließung

Im Beteiligungsverfahren ging die Immissionsschutzbehörde davon aus, dass im Planverfahren noch nicht abschließend gelöste immissionsschutzrechtliche Detailfragen, wie die Einwirkung schädlicher Umwelteinwirkungen durch mögliche Geräuschimmissionen im Prinzip auf der nachgelagerten Genehmigungsebene im Rahmen eines zulässigen Konflikttransfers gelöst werden können. Zur Absicherung dieser Annahme wurde ein Verkehrs- und darauf aufbauend ein Schallgutachten beauftragt. Dieses ist als Anhang Bestandteil der Planunterlagen (Anlagen 8 und 9: Inros Lackner: Verkehrs- und Schallschutzgutachten B-Plan Nr. 2 Schloss & Gutsanlage Pötenitz Stadt Dassow, 2021)

Die Verkehrserschließung der Gutsanlage in Pötenitz erfolgt über zwei Anbindungen an das bestehende Straßennetz. Die zentrale Zufahrt bildet die Straße Am Gutshof, über die als zentrale Rezeption der Gesamtanlage das ehemalige Gutsverwalterhaus erschlossen wird. Die Zufahrt bindet an die zentrale private Quererschließung an, die das gesamte Areal im Inneren verknüpft.

Alle mit dem Auto befahrbaren Straßen in der Anlage sind als Mischverkehrsflächen ausgelegt. Die Schlossallee ist für den Durchgangsverkehr gesperrt, durch die Zufahrt am Torbogen erreicht man lediglich den Parkplatz für die Gäste der Apartments an der Schlossallee und des Restaurants im Gutshaus. Hinter der Parkplatzzufahrt ist die Allee mit einem absenkbareren Poller gesperrt. Nur zu



Abbildung 14: Innere Erschließung mit dezentraler Parkierung

besonderen Anlässen und für die Feuerwehr und Müllabfuhr könnte dieser abgesenkt werden, wobei vorzugsweise auf Grund der geringen Durchfahrtsbreite des Tores die anderen Zufahrten gewählt werden sollten.

Entgegen den ersten Überlegungen werden die dezentral den jeweiligen Quartieren zugeordneten Stellplätze nunmehr noch durch ein großes Stellplatzangebot im Bereich der Anmeldung ergänzt. Ursprünglich sollte dieses Stellplatzangebot dezentral auf die jeweiligen Ferienhäuser verteilt werden. Auf Grund des Denkmalstatus der Parkanlage, werden jedoch die PKW aus diesem Bereich ausgeschlossen, sodass nunmehr die durch die Ferienhäuser notwendigen Stellplätze außerhalb des Parkes funktional gemeinsam mit den Mitarbeiterstellplätzen in der Nähe der Anmeldung stehen. Zusätzlich wird im Bereich südwestlich der Schlossallee ein kleiner Besucherparkplatz außerhalb des eigentlichen Gutshausareals vorgesehen.

Ziel der Verkehrsuntersuchung war es, sowohl die Leistungsfähigkeit als auch die Verkehrsqualität der betroffenen Verkehrsanlagen im öffentlichen Anschlussbereich nachzuweisen, den Parkplatzbedarf im Innenbereich hinsichtlich eines notwendigen Angebotes zu ermitteln und mit dem städtebaulichen Entwurf abzugleichen. Die aus dem B-Plan entstehenden Verkehre wurden auf das umliegende Straßennetz projiziert. Der Haupterschließungsknotenpunkt wurde für den Prognoseplanfall 2035 hinsichtlich der Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität geprüft und eine verkehrstechnische Dimensionierung vorgenommen. Mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen sollten schließlich die prognostizierten Emissionen des Vorhabens, die auf die Bestandsumgebung als Immissionen einwirken, untersucht werden (s.u. Pkt. 2.5).

Die Untersuchungen zur Verkehrserschließung werden im Gutachten ausführlich dargestellt. Im Rahmen der Begründung werden die Ergebnisse zusammengefasst. Die Untersuchung beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Verkehrsmengenermittlung durch Zählung mit Videotechnik
- Verkehrstechnische Berechnungen des Planfalls Analyse 2021 anhand der Verkehrszählung
- Auf Basis der Strukturdaten des Plangebietes werden die planinduzierten Verkehrsmengen gemäß dem Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bau- leitplanung nach BOSSERHOFF [2] ermittelt.
- Es wird eine Verkehrsprognose bezogen auf das Jahr 2035 erstellt. Dabei werden die allgemeine Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs auf der Kreisstraße NWM 3 & die zusätzlichen Verkehre aufgrund der Erzeugung des Plangebietes berücksichtigt.
- Unter Zugrundelegung der Prognosebelastungen 2035 wird der Knotenpunkt (i.W. KP) Bergstraße / Am Gutshof auf seine Leistungsfähigkeit / Verkehrsqualität geprüft bzw. verkehrstechnisch dimensioniert.
- Im Fall eines ermittelten Ausbaubedarfs wird eine entsprechende Empfehlung gegeben.
- Erstellung einer Parkplatzbilanz auf Basis der Strukturdaten des B-Plangebietes mit Abgleich des Stellplatzangebots aus dem städtebaulichen Entwurf.
- Verbale Bewertung der inneren Verkehrsführungen nach Erschließungs- und Sicherheitskriterien (Pkw, Ver- und Entsorgungsverkehr, Feuerwehr / Rettungsdienste)

Das Untersuchungsgebiet umfasst den B-Plan Nr.2, insbesondere die Anschlussstraßen Schlossallee, Am Gutshof und An der Schule an die Bergstra-



5. Änderung mit Teilaufhebung des B-Plans Nr. Abbildung 15: Untersuchungs- und Planungsgebiet, aus: Gutachten Inros Offenlage, Fassung 15.04.2020, Stand 24.02.2020 (Lackner)

ße.

Für die Verkehrsdatengrundlage der K3 (Bergstraße) wurde eine elektronische Verkehrszählung über einen Tag (22.04.2021) durchgeführt (s. Anlage 1 im Gutachten). Am Knotenpunkt Bergstraße/ Am Gutshof ergab sich daraus eine Querschnittsbelastung der Bergstraße von 566 Fahrzeugen am Tag. Der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 4%.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung zu beurteilen, war eine Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens des B-Plans Nr. 2 notwendig. Hierfür bietet das Verfahren nach BOS-SERHOFF [2] gemäß Heft 42 „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung - Teil 2 Abschätzung der Verkehrserzeugung“ [2] die Möglichkeit, sowohl die gesamten Tagesverkehrsmengen als auch die Verkehrsstärke jeder Stunde zu ermitteln.

Im Plangebiet werden Hotel, Apartmentanlagen und Ferienhäusern ausgewiesen. Zusätzlich sind auch Gewerbestrukturen (Restaurant, Veranstaltungen, Service) zu beachten. Für die Ferien(wohn)nutzung sind 155 Wohneinheiten vorgesehen. Die Verkehrserzeugung der Gewerbestrukturen wurde anhand der Stellplätze bzw. Gebäudenutzflächen abgeschätzt.

Die Verkehrserschließung des B-Plangebietes ist über 3 Zufahrten von der *Bergstraße* und der Straße *An der Schule* geplant. Die Hauptzufahrt zur Gutshofanlage erfolgt über die Straße *Am Gutshof*, die Hauptausfahrt über die Straße *An der Schule*. Gegenstand der Untersuchung war die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte *Bergstraße/ Am Gutshof* und *Bergstraße / An der Schule*, auf ihre hin geprüft. Die Menge der entstehenden Quell- und Zielverkehre aus dem B-Plan wurde nach dessen Erschließungsstruktur ermittelt und auf die Anschlussknotenpunkte umgelegt. Die sich daraus ergebende Verkehrsverteilung für Kfz stellt sich wie folgt dar.

Einfahrender (Ziel-) Verkehr:

- 5% Knoten Schlossallee (Anbindung Parkplatz P62)
- 80% Knoten Am Gutshof (Gäste / Besucher, Personal, Wirtschaftsverkehr)
- 15% Knoten An der Schule (Gäste / Besucher östlicher Bereich)

Ausfahrender (Quell-) Verkehr:

- 5% Knoten Schlossallee (Anbindung Parkplatz P62)
- 0% Knoten Am Gutshof (nur Einfahrt)
- 95% Knoten An der Schule (Gäste / Besucher, Personal, Wirtschaftsverkehr).
- 

Alle Zufahrten incl. einer weiteren über den Strandweg stehen den Rettungs- und Notdiensten zur Verfügung. Das Gleiche gilt für die Fußgänger und Radfahrer. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen (Quelle- / Zielverkehr) der Zufahrt Schlossallee wurde auf die Bewertung der Verkehrsqualität des Knotenpunktes verzichtet.

Für die Berechnung der Verkehrserzeugung nach Bosserhoff [2] wird die Anzahl der Ferien(wohn)einheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Durch die Bebauung des B-Plans Nr. 2 wird ein zusätzlicher Verkehr von ca. 780 Kfz-Fahrten (Quelle- / Zielverkehr ohne Binnenverkehr) im Gebiet pro Tag induziert:

	<b>Kfz</b>	<b>SV</b>
	Kfz-Fahrten/24h	SV-Fahrten/24h
<b>Prognose</b>	<b>780</b>	<b>3</b>
<b>Quellverkehr</b>	<b>390</b>	-
<b>Zielverkehr</b>	<b>390</b>	-

Abbildung 16: Verkehrsaufkommen (Verkehrserzeugung) aus: Gutachten Inros Lackner

Für die Spitzenstunden ergibt sich daraus, aufgeteilt auf Quell- und Zielverkehr, ein zusätzlicher

Verkehr von:

Quellverkehr: 54 Kfz + Zielverkehr; 9 Kfz zwischen 08:00 und 09:00 Uhr

Quellverkehr: 24 Kfz + Zielverkehr; 20 Kfz zwischen 14:00 und 15:00 Uhr.

Die abgeschätzten Verkehre werden nach richtungsbezogenen Verhältnissen des überregionalen Netzes verteilt.

In Richtung Westen (NWM3 – NWM45 – B105): rd. 80%

In Richtung Osten (NWM3 – L01 – B105) rd. 20%.

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die zukünftigen Verkehrsmengen ohne B-Plangebiet im Prognosezeitraum konstant bleiben. Lediglich für die Ausfälle durch Corona wurde nach dem Abgleich der aktuellen Zählwerte mit der letzten Bundesverkehrserebung 2015 ein Korrekturfaktor von 1,1 (+10%) auf die Zähldaten angewandt.

#### Verkehrsdaten Planfall Analyse 2021 (Zählung)

Für den Analysefall lagen Verkehrsdaten aus der Zählung vom 22.04.2021 vor, die den Prognoseberechnungen des Planfalls zugrunde gelegt wurden (s. Abbildung 5 bis Abbildung 10 im Gutachten (Anlage 9), jeweils für die Früh- und Spätspitze ohne Coronazuschlag). Der Schwerverkehrsanteil bewegte sich im Bereich von ca. 4%; in absoluten Werten ein sehr geringer Anteil von Fahrzeugen, im Wesentlichen kommunaler Ver- und Entsorgungsverkehr.

#### Verkehrsdaten Planfall Prognose 2035

Die Zähldaten von 2021 wurden mit dem genannten Corona-Korrekturfaktor auf das Jahr 2035 hochgerechnet und mit dem erzeugten Verkehr aus dem B-Plangebiet kombiniert. Die allgemeine Verkehrsentwicklung im Prognosezeitraum zwischen 2021 und 2035 bleibt konstant auf dem derzeitigen Niveau. Zum Nachweis der Plausibilität der Prognosebelastungen wurden die Spitzenstunden der Analyse aus der Zählung mit denen der Spitzenzeiten aus der Verkehrserzeugung abgeglichen und daraus die maßgeblichen (max. Werte) Belastungen bestimmt.

Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass für keinen der Knotenpunkte Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Auch die Einrichtung einer Linksabbiegerspur ist nicht notwendig.

#### Parkraumbilanz nach EAR 05

Gemäß B-Plan ist die Anlage von verkehrserzeugende Nutzungsstrukturen vorgesehen, die neben den Zuwegungen auch Abstellflächen benötigen. Der Bedarf an Stellplätzen setzt sich aus den Gäste-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr zusammen, wobei zwischen Dauer- und Kurzzeitparkplätzen unterschieden wird. Nachfolgend werden nur die motorisierten Verkehrsarten Pkw und Ver- und Entsorgungsverkehr betrachtet.

Über die Hauptzufahrt, Straße Am Gutshof, werden die Gäste / Besucher zur Rezeption im Gutsverwalterhaus per Informationsbeschilderung geleitet, wo Kurzzeitparkplätze zur Verfügung stehen. Über die befahrbaren Straßen / Wege, die als Mischverkehrsflächen ausgelegt werden, können die Wohnquartiere angefahren werden, deren zentral je Quartier angelegte Parkplätze dann zum dauerhaften Abstellen der Pkw genutzt werden sollen. Um den Kfz-Verkehr innerhalb der Gutsanlage gering zu halten, sind die Stellplätze den Wohnungen zugeordnet und wird die Mobilität bei Bedarf durch ein Angebot kleiner E-Fahrzeuge gewährleistet; deren Abstellplätze den Quartiersparkplätzen zugeordnet sind.

Der Ver- und Entsorgungsverkehr erfolgt über die bereits beschriebene Hauptzufahrt mit dem Ziel zentraler Abfertigung am Gutshof bzw. des Hotels. Erforderliche quartiersbezogene Dienstleistun-

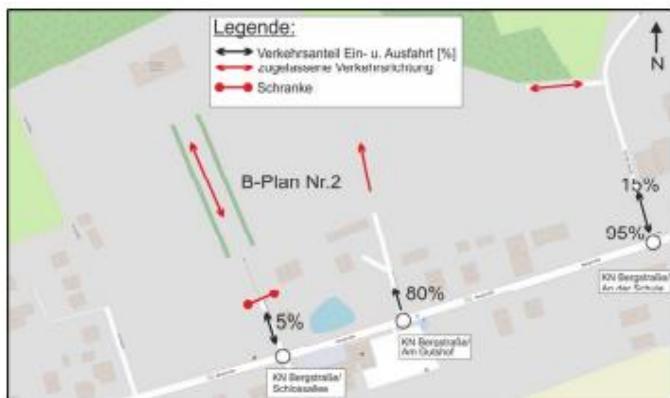


Abbildung 17: Anteilige Verkehrsverteilung des zusätzlich erzeugten Verkehrs durch das B-Plan-Gebiet, aus: Gutachten Inros Lackner

gen sind mit kleineren Liefer- / Transportfahrzeugen auf den dafür zugelassenen Straßen möglich. Abstellbedarfe des Wirtschaftsverkehrs werden nicht gesondert vorgesehen. Bei Bedarf sind die Kurzzeitparkplätze bzw. Vorfahrtflächen (z.B. Hotel) zu nutzen. Die Rettungs- und Notdienste können die 3 vorgesehenen Zufahrten nutzen, wobei die durch Poller-Systeme teilgesperrten Fahrbahnen geöffnet werden. Reisebusstellplätze sind nicht vorgesehen; eine Anfahrt zum Hotel ist grundsätzlich möglich.

Zum Nachweis eines ausreichenden und angemessen verteilten Parkplatzangebotes wurde der *Parkraumbedarf* nach dem Regelwerk EAR05 ermittelt. Die Ermittlung des Bedarfs ist im Wesentlichen von den Nutzungsstrukturen und deren Intensität abhängig. Zunächst wurde die Parkzielstruktur aus den Nutzungsvorgaben des Städtebaulichen Entwurfs des B-Plan Nr. 2 abgeleitet; folgende *Nachfragegruppen* sind betroffen:

- Bewohner (Besucher + Gäste)
  - o Schlosshotel
  - o Appartements am Schloss
  - o Häuser an der Gärtnerei
  - o Appartements Schlossallee Ost & West
  - o Appartements am Dorfplatz
  - o Appartements am Gutshof
  - o Ferienhäuser
- Personal & Lieferkunden
  - o 7x Restaurant / Bar / Bibliothek
  - o Info, Empfang, Büros
  - o Lager, Hausmeister, Betriebshof, Gärtnerei

Den Nachfragegruppen zugeordnete *Parkzielstruktur* unterteilt sich wie folgt:

- Beherbergung (Wohnungen, Zimmer, Häuser, Betten)
- Dienstleistungen (Büros, Verwaltung, Restaurants, Lager, Service, Veranstaltungen).

Die Kennwerte der Parkzielstruktur zur Berechnung des Parkraumbedarfs bestimmen sich im konkreten Fall:

- Für die Nachfragegruppe *Bewohner*:
  - o Aus der Anzahl der Wohnungen, Zimmer, Häuser, Betten.

- Für die Nachfragegruppe *Dienstleistungen*:
  - o Aus der Anzahl der Arbeits- bzw. Sitzplätze Restaurants, Service
  - o Aus der Nutzfläche der Dienstleistungsstrukturen.

Der *Parkraumbedarf* nach EAR 05 wurde auf der Grundlage der zuvor beschriebenen Kennwerte vorgenommen und mit der *Parkraumplanung* des Städtebaulichen Entwurfs verglichen.

Für die Nachfragegruppe Bewohner kann eine ausgeglichene Bilanz festgestellt werden. D.h., die Stellplatzanzahl des städtebaulichen Entwurfs entspricht dem rechnerisch ermittelten Parkraumbedarf nach Regelwerk. Der Saldo ist positiv; der berechnete Überschuss beträgt 3 Stellplätze.

Der gegenwärtige Planungsstand des städtebaulichen Konzepts enthält für die Nachfragegruppe Dienstleistungen die Angaben der Restaurants und Verwaltung / Service. Die daraus abgeleitete Bilanz ist ausgeglichen.

Im Weiteren werden im städtebaulichen Konzept zusätzliche Stellplätze für das Kurzzeitparken bei An- und Abreise (14 STPL) und temporäre Stellplätze für besondere Anlässe / Veranstaltungen etc. (20 STPL) vorgehalten.

Der Bedarf des Ruhenden Verkehrs der Hotel- und Apartmentresort-Anlage wird in der Planung

des städtebaulichen Konzepts vollständig gedeckt. Die Gesamtbilanz weist eine Reserve von 37 Stellplätzen aus.

Strukturkennwert Nachfragegruppe: - Beherbergung	Parkzielstruktur Anzahl: - Wohnungen/ Zimmer/ Häuser	Parkraumplanung Anzahl: - Parkplätze nach B-Plan	Parkraumbedarf Anzahl: - Parkplätze nach Richtlinie
SH - Schlosshotel	17	20	17
AAS - Appartements am Schloss	21	21	21
HAG - Häuser an der Gärtnerei	8	8	8
ASA (W) - Appartements Schlossallee W	22	22	22
ASA (O) - Appartements Schlossallee O	14	14	14
ADP - Appartements am Dorfplatz	14	14	14
AAG - Appartements am Gutshof	23	23	23
FO - Ferienhäuser Ost	9	9	9
FP - Ferienhäuser am Park	44	44	44
<b>Summe</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>172</b>
<b>- Dienstleistungen</b>	<b>- Büro / Verwaltung / Veranstaltungen</b>	<b>- Parkplätze nach B-Plan</b>	<b>- Parkplätze nach Richtlinie</b>
Restaurant (Sitzplätze)	93	9	9
Verwaltung / Personal (über qm Nutzfläche)	1.023	25	25
<b>Summe</b>		<b>34</b>	<b>34</b>
<b>Summe gesamt</b>		<b>209</b>	<b>206</b>
STPL Reserve aus der Bilanz (Puffer für Gäste / Besucher)			<b>3</b>
STPL zusätzlich:			
- Kurzzeitstellplätze (An- & Abreise)			<b>14</b> ohne Nachweis
- Zusätzliche Gästeplätze + temporäre STPL			<b>20</b> ohne Nachweis
<b>Gesamtbilanz (Überschuss <b>37</b> STPL)</b>		<b>243</b>	<b>206</b>

Abbildung 18: Parkraumbilanz nach EAR 05; aus: Inros Lackner, 01/2022)

### Zusammenfassung und Empfehlung des Gutachtens

Durch die Realisierung des B-Plans-Nr. 2 wird es unter Beachtung der allgemeinen Prognose-Entwicklung zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet kommen. Die verkehrstechnische Untersuchung liefert insbesondere folgende Ergebnisse:

1. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird in Abhängigkeit der tatsächlich entstehenden Strukturen ein täglicher Verkehr von ca. 780 Kfz induziert, der die Bergstraße zusätzlich belastet.
2. Die 3 Knotenpunkte zur Erschließung des B-Plangebietes sind in der Prognose 2035 in der Ausbauform Vorfahrtsknoten leistungsfähig. Die Verkehrsqualität erreicht in allen Fällen die Stufe QSV A. Ein Ausbau der Bergstraße und der Straße An der Schule ist weder verkehrstechnisch noch baulich erforderlich.
3. Die Anlage von Linksabbiegerstreifen gem. RAST 06 sind nicht erforderlich.
4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.

### 2.5) Immissionen

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Schlossbereich - Wiesenkamp wurden die Auswirkung der mit dem Vorhaben verbundenen zu erwartenden Schallemissionen auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gutachterlich untersucht. Aus schalltechnischer Sicht handelt es bei dem Vorhaben sich um eine gewerbliche Anlage. Die Beurteilung der Schallimmissionen aus Gewerbelärm erfolgt gemäß TA Lärm. Dies umfasst auch eine Prüfung von anlagenbezogenem

Verkehr auf öffentlichen Straßen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm. Der Betrieb ist ganzjährig und durchgängig geplant und umfasst auch Sonn- und Feiertage. Wesentliche Schallquellen stellen Fahrzeugbewegungen und Parkvorgänge von Pkw dar.

Dies umfasst auch eine Prüfung von anlagenbezogenem Verkehr auf öffentlichen Straßen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm. Wesentliche Schallquellen sind der Fahrverkehr von Pkw und Lkw auf dem Resortgelände. Der Betrieb haustechnischer Anlagen und weitere mit dem Betrieb der Anlage verbundene Vorgänge sind akustisch untergeordnete Schallquellen und werden in vorliegender Voruntersuchung vernachlässigt. Grundlage für die Ermittlung der projektbezogenen Schallemissionen bilden die Verkehrszahlen der DTV Prognose 2035 sowie der DTV-SV Prognose 2035 (s. Abb. 2 und 3 des Gutachtens von Inros Lackner).

Demnach fahren das Gelände etwa 370 Fahrzeuge pro Tag (24h) an und verlassen es wieder. In dieser Zahl sind drei Lkw enthalten. In Anlehnung an die Verkehrsstudie wird mit einer Verteilung von 93,2% der Fahrzeugbewegungen im Tageszeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und 6,8% in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) gerechnet, wobei die Lkw ausschließlich dem Tageszeitraum zugerechnet werden.

Hauptzufahrt zum Gelände bildet die Straße Am Gutshof. Eine weitere Zufahrt existiert westlich über die Schlossallee. Diese wird jedoch mit Pollern abgesperrt und ist daher als Privatstraße anzusehen.

Auf dem Gelände befinden sich zwei große Stellplatzbereiche. Ein Parkplatz mit Anfahrt über die Schlossallee liegt im Südwesten des Areals mit 72 Stellplätzen für Gäste von Hotel und Restaurant. Der andere Parkplatz mit Anfahrt über die Straße Am Gutshof liegt südlich des Wirtschaftsbereiches mit 108 Stellplätzen für Gäste und Personal. Weitere 23 Gäste-Stellplätze befinden sich in der Nähe der Apartments am Gutshof. In Richtung der östlichen Zufahrt (Straße An der Schule) befinden sich seitlich der inneren Erschließungsstraße weitere 14 Gäste-Stellplätze. Die Fläche neben der alten Gärtnerei soll als temporärer Parkplatz bei Veranstaltungen dienen.

Zur Ermittlung der Schallemissionen des Fahr- und Parkverkehrs werden die Straßen asphaltiert angenommen, die Fahrgassen der Parkplätze gepflastert, Fugenbreite >3mm. Die Anzahl von Fahr- und Parkbewegungen auf dem Gelände wurde so kalkuliert, dass die maximalen Vorgänge berücksichtigt wurden, die schalltechnisch verträglich sind. Dies deckt dann auch über die Mehrfachbewegungen eines Fahrzeugs auf dem Gelände ab.

Ver- und Entsorgungsfahrten von Lkw werden mit einer Anzahl von 3 An- und Abfahrten sowie 3 Containerwechseln durchgängig betrieben berücksichtigt.

Als schalltechnisch relevante technische Anlagen im Außenbereich wird Heizungs-/ Klimatechnik im Bereich des Heizhauses berücksichtigt. Diese Anlagen werden in den Berechnungen als Tag und Nacht durchgängig betrieben berücksichtigt.

Der Bebauungsplan enthält keine spezifischen Festsetzungen zum Schutz umliegender Nutzungen vor schädlichen Umweltwirkungen durch Gewerbelärm. Die Bewertung erfolgt dementsprechend anhand der Immissionsrichtwerte IRW der TA Lärm. In der nebenstehenden Abbildung sind die maßgeblichen Immissionsorte, d.h. jene schutzwürdigen Nutzun-

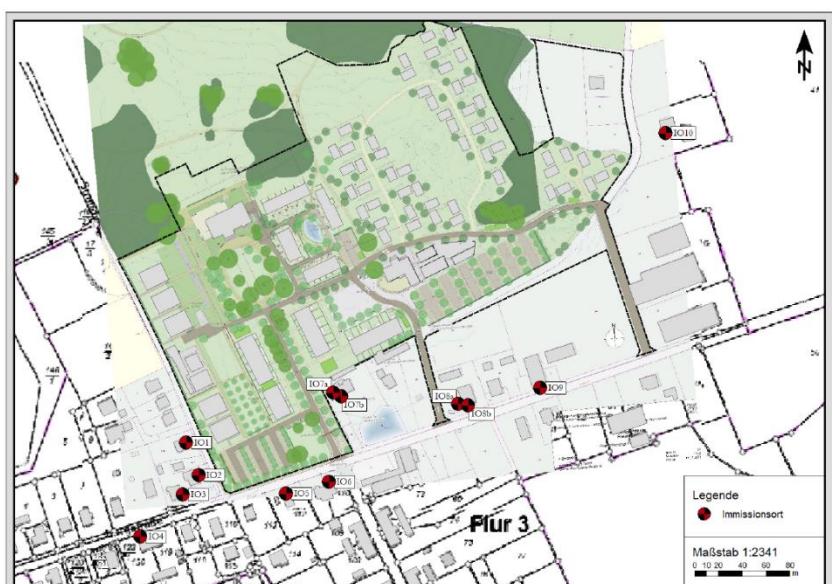


Abbildung 19: Lage schutzwürdiger Nutzungen ; aus: Inros Lackner, 01/2022)

gen, an denen am ehesten eine Überschreitung der IRW zu erwarten wäre, dargestellt. Das Areal ist umgeben von Wohnnutzungen, die planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) (101-106) und Mischgebiet bzw. Dorfgebiet (MI/MD) (107 - 1010) eingestuft sind (Abb. 19).

Um Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und ihre Entstehung zu vermeiden, ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) heranzuziehen. Entsprechend §48 Abs.1

Immissionsort, Geschoss, Fassade	Grundlage der planungsrechtlichen Einstufung	Gebiets-nutzung	Immissionsrichtwerte IRW in dB(A)	
			Tag	Nacht
I01/Whs. Strandweg 1, O, DG	BPL Nr. 2, 2. Änd.	WA	55	40
I02/Whs. Strandweg 1b, O, EG	BPL Nr. 2, 2. Änd.	WA	55	40
I03/Whs. Strandweg 1a, O, DG	BPL Nr. 2, 2. Änd.	WA	55	40
I04/Whs. Bergstr. 10/12, N, DG	BPL Nr. 1, 2.+3. Änd.	WA	55	40
I05/Whs. Bergstr. 20, N, DG	BPL Nr. 1, 2.+3. Änd.	WA	55	40
I06/Whs. Bergstr. 29b, S, DG	BPL Nr. 1, 2.+3. Änd.	WA	55	40
I07a/Whs. Schlossallee 10, W, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
I07b/Whs. Schlossallee 10, S, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
I08a/Whs. Bergstr. 29b, W, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
I08b/Whs. Bergstr. 29b, S, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
I09/Whs. Bergstr. 31, S, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
I010/Whs. An der Schule 3, S, EG	BPL Nr. 2	MD	60	45

Abbildung 20: aus: Gutachten Inros Lackner: „Tabelle 2 Immissionsrichtwerte IRW gemäß TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte“

BImSchG ist zur Beurteilung potenziell schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräusche, hervorgerufen durch genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Anlagen, die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift heranzuziehen. Sie beschreibt u.a. das Verfahren zur Ermittlung von Emissionen und Immissionen und definiert nutzungsabhängige Immissionsrichtwerte.

Vorbehaltlich verschiedener Regelungen gilt der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche als sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte (IRW) nicht überschreitet. Die Richtwerte sind von der jeweiligen Gebietsnutzung abhängig, wie in Abbildung 21 angegeben.

Gebietseinstufung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64	54
Reine und Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen	57	47

Abbildung 21: aus: Gutachten Inros Lackner: „Tabelle 8 Gebietseinstufung und Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden“

Einzelne Geräuschspitzen (IRW-+,n,max) dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der lautesten Nachtstunde um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Abweichend von oben genannten IRW beträgt der Beurteilungspegel für seltene Ereignisse gemäß Ziffer 6.3 TA Lärm tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A). Diese Regelung gilt nicht für Industriegebiete. Seltene Ereignisse im Sinne der Ziffer 7.2 TA Lärm sind demnach Ereignisse, die an weniger als 10 Tagen oder

Nächten im Jahr und nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Die o.g. IRW beziehen sich i.d.R. auf die nebenstehend genannten Zeiträume und Beurteilungszeiten.

Bezeichnung	Zeitraum	Beurteilungszeit
Tag	06:00 – 22:00 Uhr	16 h
Nacht	22:00 – 06:00 Uhr	1 h*

\* volle Nachtstunde (z.B. 22:00 – 23:00 Uhr), in der die zu beurteilende Anlage den höchsten Beurteilungspegel verursacht

Abbildung 21: Beurteilungszeiten bei Tag und Nacht, aus: Gutachten Inros Lackner

In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten sowie Kurgebieten und an Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sind nach Ziffer 6.5 TA Lärm Zeiträume mit erhöhter Empfindlichkeit zu berücksichtigen. Für Geräuschquellen, die in diesen Zeiträumen auf die Immissionsorte einwirken, ist ein Zuschlag von 6 dB zu vergeben.

Kategorie	Zeitraum
Werktag	06:00 – 07:00 Uhr; 20:00 – 22:00 Uhr
Sonn- und Feiertag	06:00 – 09:00 Uhr; 13:00 – 15:00 Uhr 20:00 – 22:00 Uhr

Abbildung 22: Zeiträume erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten), aus: Gutachten Inros Lackner

Erste Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm an den Wohnhäusern südlich des Parkplatzes an der Schlossallee zur Nachtzeit geringfügig überschritten werden (+ 1 dB am IO5). Ursache ist der Spitzenpegel Lw,max von 99,5 dB(A), der auf Pkw-Parkplätzen für das Schließen von Heckklappen anzusetzen ist - unabhängig von der Frequentierung des Parkplatzes.

Eine Schallschutzwand entlang des südlichen Randes des Parkplatzes mit einer Höhe von minimal 1,5 m über Parkplatzniveau und einer Länge von etwa 55 m (Abbildung 5) reduziert die Schallabstrahlung hinreichend, sodass die Immissionsrichtwerte für Schalldruckpegelspitzen an allen untersuchten Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden können.

Die Wand ist fugendicht und mit einer Masse von mindestens 25 kg/m<sup>2</sup> zu errichten. Anforderungen an den Absorptionsgrad der Wand werden nicht gestellt. Die Wand kann auch als Wall ausgeführt werden. Bei einer Ausführung als Wall ist darauf zu achten, dass die dem Parkplatz zugewandte Schirmkante nicht wesentlich weiter von der Schallquelle wegrückt, da sich sonst die erforderliche Höhe des Walls erhöht - die Böschung zum Parkplatz hin sollte also möglichst steil gewählt werden. Eine Bepflanzung wirkt nicht schallmindernd.

Eine zusätzliche Wand im Westen ist aus Schallschutzsicht nicht erforderlich. In Hinblick auf eine mögliche Belästigung der benachbarten Wohnnutzungen durch Scheinwerferlicht kann der Parkplatz auch in Richtung Westen abgeschirmt werden.

Nach TA Lärm wurde zusätzlich geprüft, ob Geräusche durch Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Umkreis von 500 m vom Betriebsgelände durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden können. Diese Prüfung ist nur erforderlich, wenn die in Abschnitt 3.1 dieses Gutachtens angegebenen, kumulativ geltenden Kriterien erfüllt werden. Nachfolgend wird geprüft, ob dies im vorliegenden Fall zutrifft.

Es wurde geprüft, inwieweit folgende Kriterien entspr. Ziffer 7.4, TA Lärm, an umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kumulativ erfüllt sind:

- Die durch den anlagenbezogenen Verkehr ermittelten Geräusche erhöhen den Beurteilungspegel am Immissionsort um mindestens 3 dB, und
- es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr, und

- die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV werden in der Gesamtbelastung erstmals oder weitergehend überschritten.

Die Untersuchung zeigte, dass an keinem untersuchten Immissionsort die drei abzuprüfenden Kriterien gemäß Ziffer 7.4 kumulativ erfüllt sind. Gemäß Ziff. 7.4 TA Lärm wäre eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, somit nicht erforderlich. (s.a. Anlage 9)

Der Ursprungsplan geht für das Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ von einer Beherbergungskapazität von 118 Einheiten aus (DTV 515 Kfz/24h). Hinzu kommen die Verkehre der Tagesgäste des Reitsportzentrums mit geplant 200 Stellplätzen im Gebiet, was bereits bei einer 50% Belegung mit jeweils 3 Nutzern je Tag ein DTV von zusätzlichen 600 Kfz/24h erwarten lassen (ohne Berücksichtigung der 80 Pkw-Stellplätze im Gemeindezentrum und weiteren 400 Pkw-Stellplätze für Großveranstaltungen). Im Vergleich zur Ursprungsplanung wird die Verkehrserzeugung der aktuellen Planung damit deutlich geringer als bisher ausfallen.

## **2.5) Medientechnische Erschließung**

### Trinkwasser

Zur Versorgung mit Trinkwasser sind für das Plangebiet neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen muss in der Bergstraße erfolgen. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

### Abwasserentsorgung

Zur Entsorgung des Schmutzwassers sind für das Plangebiet neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen muss in der Bergstraße erfolgen.

### Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen soll direkt in das angrenzende Gewässer erfolgen. In die Planung sollte auch der Überlauf des Teiches auf dem Flurstück 35 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz integriert sein.

### Löschwasser

Zwar wurde die Möglichkeit der Löschwasserversorgung schon für den Ursprungsplanung nachgewiesen, jedoch war die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr auf Grund der geänderten Planinhalte und der geänderten grundsätzlichen Anforderungen zu überarbeiten und erneut nachzuweisen.

Abweichend von der bisherigen Planung ist anstelle der bisher vorgesehenen Hydranten, da diese technisch nicht umsetzbar sind, die Errichtung einer Zisterne mit 100 m<sup>2</sup> Fassungsvolumen vorgesehen. Diese kann nicht in der Nähe des schützenswerten Baumbestandes errichtet werden. Ein möglicher Standort für eine „westliche“ Zisterne wäre südlich der Quererschließung und östlich der Schlossallee. Die Anlage einer Zisterne mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung an dem angegebenen Standort ist prinzipiell möglich.

Der erforderliche Löschwasserbedarf soll mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasseraufnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerwehrseinheit ist dieser Abstand jedoch zu groß, da der Aufbau der Schlauchleitung wertvolle Löschzeit in Anspruch nimmt. Deshalb wird empfohlen, um die Löschwasserversorgung auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 mit kurzen Wegen abzusichern, einen weiteren Hydranten in zentraler Lage zwischen den Gebäuden auf dem Gelände zu errichten. (Optimaler Hydrantenabstand 150 Meter). Als Rückfallstufe können offene Löschwasseraufnahmestellen, wie der Teich an der Bergstraße gegenüber der Feuerwehr oder dem geplanten Teich im Park der Gutshausanlage, Bedeutung beigemessen werden. Einrichtung einer frostfreien

Entnahmestelle ist für die sofortige Wasserentnahme vorzunehmen.

Folgende zusätzliche Löschwasserentnahmestellen können mit betrachtet werden:

Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserstelle
1	Unterflurhydrant, Autoid 767, Nummer A9001-1003	An der Höhe Reiterhof	Kleiner 48 m3/h
2	Unterflurhydrant, Autoid 768, Nummer A9002-1042	Bergstraße im Gehweg Höhe Haus Nr. 12/14	48-96 m3/h
3	Unterflurhydrant, Autoid 1614, Nummer WA02625127	Bergstr./Am Gutshof	48-96 m3/h

Bei der Betrachtung der dargestellten Löschwassermengen muss beachtet werden, dass die Hydranten 2 und 3 auf einer Leitung DN 150 liegen. Bei einer gleichzeitigen Wasserentnahme aus beiden Hydranten kann das maximale Leistungsvermögen der Entnahmestellen geringer ausfallen.

Nach Abstimmung des Bauamtes mit der örtlichen Feuerwehr sind auf dem gesamten Gelände keine Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich, da die Straßenflächen ausreichend sind. Die Durchfahrtshöhe und -breite des denkmalgeschützten Tores (Schlossallee) sind zwar ausreichend, jedoch ist die Breite relativ gering (2,90m). Daher soll eine Feuerwehrzufahrt östlich der geplanten Bebauung als Weg mit befestigtem Seitenstreifen (Schotterrasen) vorgesehen werden, so dass die Feuerwehr die Fläche südlich der Apartments am Gutshaus erreichen kann. Mit dieser zusätzlichen Erschließung muss die Feuerwehr nicht durch das denkmalgeschützte Tor und nicht über den Strandweg fahren.

Die konkreten Maßnahmen und Löschbedarfe sind mit dem Bauantrag nachzuweisen

## 2.6) Teilaufhebung

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem ursprünglichen, gültigen Bebauungsplan, bzw. gemäß dem dazugehörigen GOP vom 19.04.1996. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Ermittlung der Eingriffsbilanzierung an des „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Landes Schleswig-Holstein angelehnt.

Aufgrund der großflächigen Teilaufhebung des aktuellen Plans, ist die ursprüngliche Bilanzierung anzupassen. Von der Teilaufhebung sind ca. 35,2 ha (58% des bislang 61,07 ha umfassenden Geltungsbereichs) betroffen. Eingriffsrelevante Änderungen betreffen dabei lediglich den Wegfall der Grünlandfestsetzungen auf einer Fläche von 16,98 ha (siehe Punkt 2.5).

Hintergrund der Teilaufhebung ist, dass zum einen die festgesetzte Flächennutzung tatsächlich ausgeübt wird (ca. 8,51 ha Ackerflächen, ca. 0,10 ha Verkehrsflächen) und damit der Bebauungsplan praktisch keine Wirkung entfaltet. Zum anderen wurden die festgesetzten Maßnahmen und Nutzungen faktisch zum Teil bereits umgesetzt (z.B. Sukzessionsfläche auf ehem. Reitplatz, Ackerrandstreifen, insg. ca. 2,36 ha). Eine veränderte Nutzung dieser Flächen im Außenbereich bedürfte einer erneuten Eingriffsbilanzierung nach §§ 14 ff. BNatSchG, so dass auch zur Sicherung des erreichten Wertes keine planungsrechtliche Festsetzung erforderlich ist.

Weitere Teileflächen (ca. 7,0 ha) wurden durch inzwischen erfolgte Naturschutzausweisungen gesichert (z.B. NSG-Verordnung *Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung*, Biotope nach § 20 NatschAG M-V), so dass hier weder naturschutzfachliche Aufwertungen noch negative Veränderungen zu erwarten sind. Planungsrechtliche Festsetzungen widersprechen zudem der Vorgängigkeit landesgesetzlicher Regelungen in festgesetzten Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts und bleiben damit wirkungslos.

Als möglicherweise eingriffsrelevant ist damit nur der Wegfall von Grünflächenfestsetzungen auf heutigen Ackerflächen anzusetzen, da hier möglicherweise auf eine seinerzeit berücksichtigte Auf-

wertung verzichtet wird. Die Stilllegung von Ackerflächen wäre angesichts der hochwertigen Böden mit Ackerzahlen deutlich  $\geq 50$  heute als Kompensationsmaßnahme jedoch nicht mehr zustimmungsfähig (vgl. HzE [4]). Bei der Bewertung ist die Flächennutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans zugrunde zu legen, um die Bedeutung der Flächen für die damalige Bilanz richtig abschätzen zu können. Im Westen der Gutshausanlage sind ca. 12,74 ha betroffen (Bereich Feldblock DEMVLI082BB30049), im Osten ca. 4,49 ha (Bereich Feldblock DEMVLI082BB30018 und DEMVLI082BB30043).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans (vgl. Begründung zum Grünordnungsplan [2]) geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus:

• Acker	0,5
• Intensivgrünland/Pferdekoppel/Rasen	1,0
• Extensivgrünland	1,5
• Wiese	1,0
• Wiese/Parkplatz bei Großveranstaltungen	0,25
• Garten mit geringerem Gehölzanteil	1,0
• Verkehrsfläche	0,0

Damit ergibt sich für die wegfallenden Flächen folgende überschlägige Bewertung im Sinne der damaligen Bewertung:

Veränderung Biotoptyp	Fläche (ha)	angestrebte Veränderung Wertfaktor	angestrebte Veränderung Werteinheiten
<i>westlich Gutshausbereich</i>			
Acker in Wiese	3,95	0,5	1,975
Acker in Wiese / Großparkplatz	0,54	-0,25	-0,135
Acker in Extensivgrünland	2,95	1,0	2,95
Intensivgrünland in Wiese	3,28	0	0
Intensivgrünland in Wiese mit Pkw-Parken	1,13	-0,75	-0,8475
Intensivgrünland in Extensivgrünland	0,89	0,5	0,445
	<b>12,74</b>		<b>4,3875</b>
<i>östlich Gutshausbereich</i>			
Intensivgrünland in Wiese	2,19	0	0
Intensivgrünland in Wiese mit Lkw-Parken	2,3	-0,75	-1,725
<b>Gesamtsumme</b>	<b>16,98</b>		<b>2,6625</b>

Angesichts des Überschusses in der Bilanzierung des Ursprungsplans von 4,81 Werteinheiten bleibt die Gesamtbilanz auch unter Berücksichtigung der ökologischen Wirkung der Teilaufhebung (-2,66) weiterhin deutlich positiv, sofern durch die Änderung keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe neu verursacht werden.

## 2.7) Flächenbilanz

Durch die Änderung werden die festgesetzten Baugebietsflächen insgesamt verringert.

Für den Änderungsbereich ergibt sich dabei im Detail folgende Flächenbilanz (zum Bestand des Ursprungsplan vgl. Abschnitt 1.4.2):

Die Ausweisung von Baugebietsflächen im Bereich der Gesamtanlage Gutsanlage in Pötenitz (bis-her Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ mit 19.568 qm bei 7.837 qm zul. Grundfläche bzw. 11.756 qm zul. Versiegelung sowie Sondergebiet „Reitsport“ mit 43.898 qm bei 15.364 qm zul. Grundfläche bzw. 23.046 qm zul. Versiegelung) wird von 72.536 qm auf 57.474 qm leicht um ca. 20% verringert (-15.062 qm).

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets „ehemaliges Forsthaus“ anstatt Sondergebiet „Reitsport“ (Flst. 47 bis 50) wird eine Versiegelung von nunmehr 1.933 qm im Gegensatz zu einer Versiegelung von zuvor 1.949 qm möglich. Insgesamt reduziert sich die zulässige Versiegelung hier nur unwesentlich. Der im Waldabstand verbleibende Abschnitt wird bestandsorientiert als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ normiert und ist ohnehin nicht bebaubar.

Die Änderung der Gemeinbedarfsfläche ( $G_1$ ) in ein sonstiges Sondergebiet Infrastruktur wirkt sich wegen der beibehaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die zulässige Bebauung nicht aus.

Nutzung		Fläche Planung		Fläche alt		Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung	Differenz Grundfläche	Differenz Versiegelung
SO „Fremdenverkehr“									
SO1 a-b*	SO F <sub>1</sub>	7.852 qm	0,5	4.270 qm	0,5	3.926 qm	5.889 qm	+ 1.791 qm	+ 2.687 qm
SO2 a-f**	SO F <sub>2</sub>	21.994 qm	0,4	6.960 qm	0,4	8.798 qm	13.197 qm	+ 6.014 qm	+ 9.021 qm
--	SO F <sub>3</sub>	--	--	8.338 qm	0,35	--	--	--	--
SO Ferienhausgebiet ***		21.042 qm	0,3	--		6.313 qm	9.470 qm	+ 6.313 qm	+9.470 qm
SO „Reitsport“		--		43.898 qm 5.569 qm	0,35 0,35			-15.364 qm -1.949 qm	- 23.046 qm - 2.924 qm
SO „Forstgehöft“		3.222 qm	0,4			1.289 qm	1.933 qm	+1.289 qm	+1.933 qm
MI 2		757 qm	0,35	894 qm	0,35	264,8	397,2	- 48 qm	- 72 qm
SO „Infrastruktur + Wohnen“		2.607 qm	0,45			1.173 qm	1.760 qm	+1.173 qm	+1.760 qm
Gemeinbedarf		--		2.607 qm	0,45			-1.173 qm	-1.760 qm
Verkehrsfläche		8.354 qm		3.907 qm					+4.447 qm
Maßnahmenfläche		6.184 qm		---				---	---
Grünfläche		23.898 qm		16.884 qm				---	---
<b>Summe</b>		<b>95.910 qm</b>		<b>93.287 qm</b>				<b>- 1.954 qm</b>	<b>+ 1.516 qm</b>

\* inkl. 9 +5 Stpl. (SOF1b) = 410 qm (Parkplatz West)

\*\* inkl. 44 Stpl (SO 2 d,e,f = 1.289 qm / Parkplatz West) und 55 Stpl (SO 2 d,e,f = 2.034 qm / Parkplatz Ost)

\*\*\* inkl. 53 Stpl. (SOFH = 1.960 qm / Parkplatz Ost)

Durch die Aufhebung der Festsetzungen sind keine Siedlungsflächen betroffen. Durch den umfangreichen Verzicht auf Grünflächenfestsetzung mit temporärer Parkplatznutzung (Aufhebungsbereich mit ca. 5,25 ha) wird der Flächenverbrauch (statistisch als Zunahme Siedlungs- und Verkehrsfläche erfasst) deutlich verringert.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Zusammenfassung abwägungsrelevante Belange

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwagen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des umfassenden Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen: Übereinstimmend mit der raumordnerischen Festlegung als Tourismusentwicklungsraum soll mit der Planung der gewerbliche Fremdenverkehr ausgebaut werden. In der ganzjährig bewirtschafteten Hotelanlage werden Arbeitsplätze geschaffen, weitere Arbeitsplätze werden in ergänzenden touristischen Dienstleistungsbetrieben entstehen.
- Die Belange des Denkmalschutzes: Angesichts der Bedeutung der historischen Gutsanlage mit dem vom seinerzeit bekannten Architekten Korff maßgeblich gestalteten Gutshaus sowie der großen Parkanlage mit umfangreich erhaltenen Ausstattungselementen sind die Belange der Denkmalpflege von zentraler Bedeutung. Nach § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen und zu erhalten. Dabei ist eine Nutzung anzustreben und abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.  
Mit der Sicherung einer wirtschaftlichen Nutzung für die Gesamtanlage wird der Erhalt des Denkmals ermöglicht. Die touristische Nutzung sichert darüber hinaus eine öffentliche Zugänglichkeit für die gesamte Anlage (vgl. § 18 DSchG M-V).
- Die Belange von Natur und Umwelt: Im Plangebiet besteht ein wertvoller Naturbestand, der sich in den Jahrzehnten des Brachliegens der Fläche ungestört entwickeln konnte. Grundsätzlich gilt nach § 1a BauGB, dass bereits im Rahmen der Ursprungsplanung zugelassene Eingriffe nicht erneut zu kompensieren sind.

Angesichts der verringerten Fläche der Baugebiete sowie der reduzierten Bebauung werden zusätzlichen Eingriffe vermieden bzw. bereits zulässige Eingriffe verhindert. Die Belange der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sind durch die Änderung damit positiv betroffen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird auf Eingriffe (z.B. temporäre Parkplätze), aber zum Teil auch auf vorgesehene Maßnahmen zum Ausgleich verzichtet. Dies betrifft v.a. die Grünflächenausweisung auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereichen im Westen sowie Nordosten. Insgesamt bleibt die Bilanz aber auch bei Herausrechnung der nicht mehr überplanten Flächen positiv.

Der langjährige Nutzungsausfall hat eine Besiedelung des Plangebiets durch geschützte Arten ermöglicht; eine artenschutzrechtkonforme Umsetzung im Sinne § 44 BNatSchG ist sicherzustellen. Hierzu ist eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme erfolgt und in einem Artenschutzfachbeitrag als Anhang 5 der Planung beigelegt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch 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.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind zudem Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Dassow liegt vor. Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Rondungen sind zu erfassen; ein möglicher Ausgleich ist durch die zuständige Naturschutzbehörde als Auflage in der Fällgenehmigung festzusetzen.

- Die Belange der Landwirtschaft: Die Belange der Landwirtschaft wären bei unveränderter Umsetzung des Bebauungsplans aus heutiger Sicht unzulässig stark durch den Entzug hochwertiger Ackerflächen (mit Ackerzahlen  $\geq 50$ ) belastet. Mit der Teilaufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans wird auf die Umwandlung von knapp 14 ha Ackerfläche ver-

zichtet, davon gut 12,7 ha im Westen (DEMVL1082BB30049) sowie 1,2 ha im Nordosten (DEMVL1082BB30018). Zu einem Flächenverlust wird es nur noch im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage kommen.

- Die Belange von Wald: Im Geltungsbereich bestehen umfangreiche Waldfächen im Sinne § 2 LWaldG M-V, die für die Umsetzung umgewandelt werden müssen. Dabei handelt es sich zum Einen um Gehölzflächen im Bereich des denkmalgeschützten Parks, zum Anderen um Sukzessionsflächen im Bereich der ehem. Hofanlage und damit der geplanten Baugebiete. Allgemein besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung von Waldfächen (vgl. § 1 (2) LWaldG M-V), nach § 1a BauGB sollen Waldfächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, es besteht hierfür eine besondere Begründungspflicht.

Durch die Umwandlung der Waldfächen im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage geht zwar der Waldstatus im Sinne § 2 LWaldG M-V, nicht aber der Gehölzbestand an sich verloren. Statt der Regelungen des Forstrechts gelten zukünftig ausschließlich die des Denkmal- sowie des Naturschutzrechts; die öffentliche Zugänglichkeit ist durch Ausweisung als öffentliche Grünfläche auch zukünftig gewährleistet. Die Bewertung des Waldverlust erfolgt nach § 15 (7) LWaldG M-V.

Die Waldumwandlung im Bereich der Baugebieteflächen ist Voraussetzung der Wiederherstellung der historischen Bausubstanz.

- Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse v.a. für die südlich angrenzende Wohnnutzung ist nachzuweisen. Gesunde Wohnverhältnisse sind bei Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. im späteren Genehmigungsverfahren nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten gewährleistet. Grundsätzlich handelt es sich bei der festgesetzten Nutzung um eine Erholungsnutzung, der selbst ein hoher Schutzzanspruch beizumessen ist.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (Baurecht nach § 30 BauGB im Plangebiet und in der Nachbarschaft) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Flurstücke 47 bis 50 erweist sich das geltende Baurecht als Sondergebiet Reitsport als nicht mehr sinnvoll, da es lediglich fragmentarisch als letzte Sondergebietsausweisung für den Reitsport erhalten bleiben würde. Mit der neuen Nutzung wird ein Bezug zur Gesamtanlage hergestellt.

## Quellenverzeichnis

- [1] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Pötenitz 9/1997
- [2] Begründung um Grünordnungsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Pötenitz 4/1996
- [3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- [5] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [6] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)

Stadt Dassow, Februar 2022

Stadt Dassow

5. Änderung mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 2  
"Schlossbereich - Wiesenkamp"

Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Dassow, Amt Schönberger Land  
Am Markt 15, 213923 Schönberg

Verfasser Umweltbetrachtung:

grünblau Landschaftsarchitektur  
Dipl.-Ing. Kirsten Fuß, Freie Landschaftsarchitektin  
  
Fährstraße 7, 18439 Stralsund

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß

Planverfasser Bauleitplanung:

Iars hertelt | Stadtplanung und Architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Hirschstraße 53   Frankendamm 5  
76133 Karlsruhe   18439 Stralsund

## Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht.....	6
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	6
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans.....	6
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.3.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften .....	7
1.3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	7
1.3.1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG .....	7
1.3.1.3	Artenschutz (§44 BNatSchG) .....	7
1.3.1.4	Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V) .....	7
1.3.1.5	Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V) .....	7
1.3.1.6	Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V) .....	7
1.3.1.7	Landeswaldgesetz M-V .....	8
1.3.1.8	Bundesbodenschutzgesetz i.Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V .....	8
1.3.1.9	Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie.....	8
1.3.1.10	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) .....	8
1.3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen .....	8
1.3.2.1	Vorgaben der Raumordnung .....	8
1.3.2.2	Flächennutzungsplan .....	8
1.3.3	Schutzgebiete.....	9
1.3.3.1	Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung .....	9
1.3.3.2	Nationale Schutzgebiete .....	9
1.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	10
1.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	10
1.4.1.1	Boden .....	10
1.4.1.2	Fläche .....	11
1.4.1.3	Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) .....	12
1.4.1.4	Klima/ Luft .....	13
1.4.1.5	Anpassung an den Klimawandel .....	14
1.4.1.6	Pflanzen/ Tiere .....	14
1.4.1.7	Landschaft .....	21
1.4.1.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung .....	22
1.4.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	22
1.4.1.10	Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	23
1.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	

23		
1.4.2.1	Boden .....	24
1.4.2.2	Fläche .....	24
1.4.2.3	Wasser /Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) .....	24
1.4.2.4	Klima/ Luft.....	25
1.4.2.5	Anpassung an den Klimawandel .....	25
1.4.2.6	Pflanzen/ Tiere .....	26
1.4.2.7	Landschaft .....	27
1.4.2.8	Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung .....	28
1.4.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe .....	29
1.4.2.10	Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
1.4.2.11	Wechselwirkungen .....	30
1.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	
	30	
1.4.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	30
1.5	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	30
1.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	30
1.5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlich ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) .....	32
1.5.3	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes .....	35
1.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	37
1.7	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans .....	37
1.7.1	Öffentliche und private Grünflächen.....	37
1.7.2	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen, Anpflanzgebote ...	38
1.7.3	Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	41
1.7.3.1	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	42
1.8	Eingriffe in Natur und Landschaft .....	43
1.8.1	Eingriffe nach BNatSchG .....	43
1.8.2	Eingriffe in den Einzelbaumbestand .....	47
1.9	Eingriffsermittlung forstlich .....	48
1.10	Kompensation der Eingriffe .....	49
1.10.1	Kompensation der Eingriffe nach BNatSchG .....	49
1.10.2	Eingriffe in den Einzelbaumbestand .....	52
1.10.3	Eingriffe in den Wald .....	52
1.11	Zusätzliche Angaben.....	52
1.11.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	

---

52	
1.12 Zusammenfassung .....	52
2 Quellenverzeichnis .....	55
Abbildung 1 NATURA 2000-Gebiete .....	9
Abbildung 2 NSG 144 Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung	10
Abbildung 3: Bodenfunktionsbereiche im Geltungsbereich. Quelle: LUNG.....	11
Abbildung 4: Fließgewässer im Geltungsbereich (Graben 0:12/6).....	12
Abbildung 5: Der Graben im Nordosten des Plangebietes .....	13
Abbildung 7: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des zentralen Plangebietes.....	16
Abbildung 8: Brutvogelnachweise im Plangebiet [8] .....	19
Abbildung 9 Fundorte von Amphibien [8] .....	20

## 1 Umweltbericht

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand der 5. Änderung und Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 «Schlossbereich – Wiesenkamp» sind Änderungen in der Art der baulichen Nutzungen in einigen Teilbereichen des bisherigen Bebauungsplans sowie die Teilaufhebung größerer Flächen, wodurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Für die Änderung mit Teilaufhebung wurde das Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB gewählt.

Dabei ist zu beachten, dass der Eingriff in die Umwelt bereits im Rahmen des Grünordnungsplans von 1996 bewertet und anteilig durch Maßnahmen, vor allem Entsiegelungen, ausgeglichen wurde. Da die Teilaufhebung des Bebauungsplans in den randlichen Flächen sich aus Umweltsicht neutral darstellt, betrachtet der Umweltbericht im Schwerpunkt die Änderungen der Auswirkungen des aktuellen Planverfahrens innerhalb des Änderungsbereiches.

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll für den Bereich der Gesamtanlage Gutsanlage in Pötenitz, betreffend die Flurstücke 19/3, 19/4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 39 (teilw.), 44, 45, 46 (teilw.), 47, 48, 49, 50 der Flur 3, Gemarkung Pötenitz sowie die Flurstücke 35 (teilw.) und 36 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Pötenitz geändert werden.

Einbezogen in die Änderung werden die bisherige Gemeinbedarfsfläche  $G_1$  mit den Flurstücken 68, 69, 71, 70 und 72 sowie die bisher an der Bergstraße liegenden Flurstücke 35 und 38 sowie teilweise 32, 33, 34 und 36 der Flur 3, die zum Teil bisher zum Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind. Der Änderungsbereich umfasst damit insgesamt eine Fläche von ca. 9,0 ha.

Im Zuge der Änderung wird der Bebauungsplan zudem in großen randlichen Bereichen aufgehoben. Dies betrifft rund 35,2 ha und damit knapp 58 % des bislang 61,1 ha großen Geltungsbereichs. Weitere Änderungen betreffen Art und Maß der baulichen Nutzung. Der Umweltbericht bezieht sich auf die Planung innerhalb des Änderungsbereiches im Bereich der Gutsanlage. In den Aufhebungsbereichen ist mit keinerlei negativen Auswirkungen zu rechnen. Im Folgenden wird deshalb vom Änderungsbereich gesprochen.

Zur Stärkung der Ortsmitte in Pötenitz soll im Rahmen der Änderung für die bisherige Gemeinbedarfsfläche ein sonstiges Sondergebiet „Infrastruktur und Wohnen“ festgesetzt werden, um auch gewerbliche Angebote zur Versorgung des Ortes zulassen zu können.

Redaktionell werden im bestehenden Mischgebiet MI2 an der Bergstraße die Baufläche und überbaubare Grundstücksfläche angepasst, damit das Hinterliegergrundstück erschlossen werden und das östliche Grundstück bebaut werden kann (Fl.-St. 36, 38). Die südlich vorgelagerte Grünfläche erhält die Kennzeichnung als private Grünfläche (Fl.-St. 35 und teilweise die Fl.-St. 33, 34, 36 und 38), da eine öffentliche Grünfläche hier nicht besteht.

Mit der Planänderung sollen auch die Grundstücke 47, 48, 49 und 50 im Nordosten inhaltlich neu ausgerichtet werden und ergänzend zur Hauptanlage Nutzungen vorhalten.

Ziel der Planung ist im Kern eine touristische Nutzung der Gesamtanlage Schloss und Gut Pötenitz. Die Entwicklung beinhaltet einen ganzjährigen Beherbergungsbetrieb (Hotel im Schloss sowie Ferienhäuser) mit Gastronomie, Wellness- und Seminarbereichen. Insgesamt sind rund 530 Betten geplant.

Die Entwicklung des gewerblichen Tourismus entspricht den regionalen Vorgaben und wird zusätzliche Arbeitsplätze in der Gemeinde schaffen.

### 1.3 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 Plans berücksichtigt wurden.

### 1.3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

#### 1.3.1.1 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).

Da es sich um eine Planungsänderung handelt und der Geltungsbereich im Vergleich zur ursprünglichen Planung verringert wird (Teilaufhebung), wird der schonende Umgang mit Grund und Boden gewahrt.

#### 1.3.1.2 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.

Die Teilaufhebung steht diesen Zielen nicht entgegen. Die Planänderung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur rechtskräftigen Planung geprüft.

#### 1.3.1.3 Artenschutz (§44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang 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 Belange werden im Artenschutzfachbeitrag [8] geprüft.

#### 1.3.1.4 Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Der Gehölzbestand im Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als Wald gewertet, sodass ein Eingriff in den Einzelbaumbestand im Rahmen des Vorhabens nicht stattfindet (siehe Punkt 2.6). Sollte es dennoch zu genehmigungspflichtigen Einzelbaumfällungen kommen, findet § 18 NatSchAG M-V in Verbindung mit dem Baumschutzkompensationserlass M-V Anwendung. Eine gültige Baumschutzzsatzung der Stadt Dassow besteht nicht.

Entsprechend §18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit einigen Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt.

#### 1.3.1.5 Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Änderungsbereiches, im Umfeld des Änderungsbereichs und innerhalb der Aufhebungsflächen des Bebauungsplans befinden sich Biotope, welche nach § 20 NatSchAG M-V geschützt sind. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstiger erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Für eine Übersicht der gesetzlich geschützten Biotope siehe Punkt 4.4.1.6.

#### 1.3.1.6 Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

Im Wirkbereich des Plangebietes befinden sich keine Gewässer, welche dem Schutz nach § 29 NatSchAG M-V unterliegen.

### **1.3.1.7 Landeswaldgesetz M-V**

Gemäß § 1 Landes-Waldgesetz MV (LWaldG M-V) ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist zu vermeiden.

### **1.3.1.8 Bundesbodenschutzgesetz i.Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V**

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind 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.

### **1.3.1.9 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.

### **1.3.1.10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Niederschlagswasser soll ortsnah 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).

## **1.3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen**

### **1.3.2.1 Vorgaben der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) ist der Ort Pötenitz mit seinem näheren Umfeld überlagernd als Tourismusentwicklungsraum sowie als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die den Ort querende Bergstraße findet als Bestandteil des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes Berücksichtigung.

### **1.3.2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame FNP der Stadt Dassow, welcher u.a. die ehemalige Gemeinde Pötenitz umfasst, formuliert für den Ort Pötenitz umweltrelevante Entwicklungsziele.

Ein wichtiger Punkt ist die Wiederbelebung der Gutsanlage zu touristischen Zwecken. Der Bebauungsplan weicht dahingehend ab, dass der Reitsporttourismus und der ursprünglichen Größenordnung nicht mehr verfolgt wird, stattdessen ist Ferienhausbebauung geplant. Die Darstellungen zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung des ehemaligen Gutsparks werden übernommen. Im Nordwesten und Norden angrenzende Feuchtbereiche werden unter Berücksichtigung ihres Schutzstatus (§ 20 NatSchAG M-V) einbezogen. Die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans.

### 1.3.3 Schutzgebiete

#### 1.3.3.1 Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ umschließt die Ortslage von Pötenitz im Südwesten, Süden sowie im Osten. Die geringste Entfernung zwischen Schutzgebiet und zentralem Geltungsbereich beträgt ca. 300 m.

In etwa 500 m Entfernung liegt das GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“.



Abbildung 1 NATURA 2000-Gebiete

Erläuterung zu Abb. 1: blau flächig= GGB, braun flächig=VSG

Mögliche Auswirkungen auf die Gebiete durch das Vorhaben wurden in Verträglichkeitsvorprüfungen betrachtet. Im Vergleich zur vorausgegangenen Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Entwicklungsziele der maßgeblichen Gebietsbestandteile darstellbar.

#### 1.3.3.2 Nationale Schutzgebiete

Das NSG 144 „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ liegt etwa 200 m nördlich des Geltungsbereichs.



Abbildung 2 NSG 144 Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung

Erläuterung zu Abb. 2: NSG = rot flächig dargestellt

## 1.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 1.4.1.1 Boden

Laut der Geologischen Übersichtskarte (Maßstab 1:500.000) setzt sich die Bodengesellschaft im Plangebiet aus *Tieflehm-/ Lehm- Parabraunerde und Pseudogley (Braunstau- und Staugley)* zusammen. Boden und Landschaft sind von einer Grundmoräne mit mäßigem bis starkem Stau- und/ oder Grundwassereinfluss geprägt.

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt und in weiten Teilen versiegelt. Aufgrund der vergangenen Nutzungen (alte Gärtnerei, Landwirtschaftliche Hofstelle, Reitplatz, Gutspark, z.T. militärische Nutzung) ist vor allem von den Bodentypen Anthrosol (Grünanlagen) und Technosol (Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen sowie deren direktes Umfeld) auszugehen. Entsprechend schlecht wird in weiten Teilen des zentralen Geltungsbereichs die Bodenfunktion bewertet. Der Gutsanlage wird eine geringe Schutzwürdigkeit zugesprochen, Außenbereiche wie z.B. die Koppeln oder die Gärtnereifläche besitzen eine allgemeine bis erhöhte Schutzwürdigkeit. Bewaldete Teile des nördlich sowie nordwestlich angrenzenden Gutsparks wird eine hohe Schutzwürdigkeit beigemessen.

Ein gem. § 20 NatSchAG-MV geschütztes Geotop ist weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in naher Umgebung bekannt. Ein Baugrundgutachten liegt aktuell noch nicht vor.

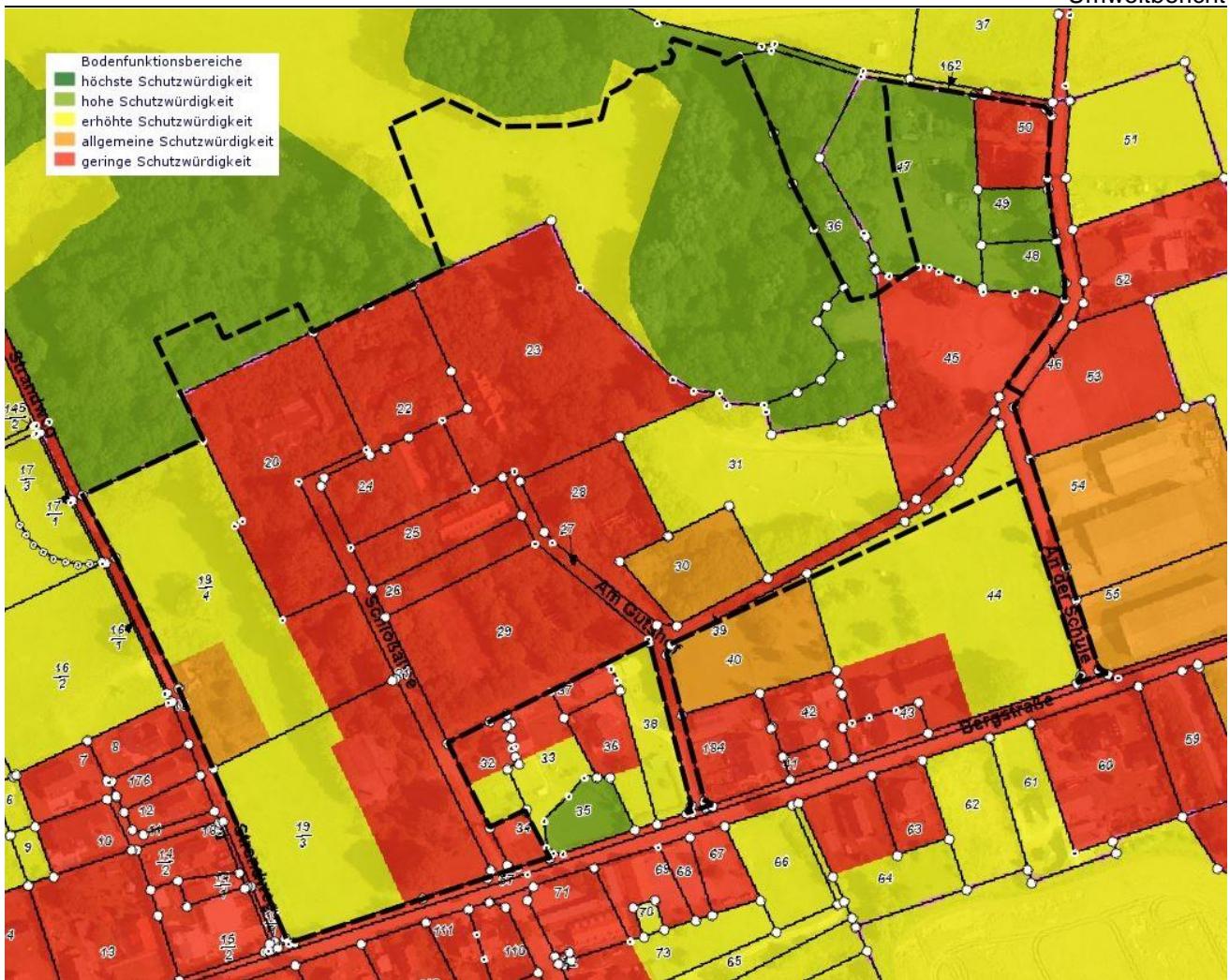


Abbildung 3: Bodenfunktionsbereiche im Geltungsbereich. Quelle: LUNG.

Auskunft aus dem Altlastenkataster gem. Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde: *Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.*

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung, oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### 1.4.1.2 Fläche

Das Vorhaben liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und beansprucht keine

zusätzlichen Flächen im Sinne des Schutzgutes. Die gesamte denkmalgeschützte Gutsanlage unterliegt einer anthropogenen Vorprägung durch verschiedene historische Nutzungen, sodass das Schutzgut Fläche mit einer geringen Empfindlichkeit bewertet werden kann.

Die Nachnutzung einer bereits baulich veränderten Fläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

#### **1.4.1.3 Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

##### Grundwasser

Der örtliche Grundwasserkörper WP\_KW\_1\_16 überschreitet laut der „Untersuchungsergebnisse 2007-2013 und Bewertung des chemischen Zustandes gemäß Grundwasserverordnung (GrwV)“ durch das Lung MV keine chemischen Gewässergüte-Richtwerte.

Die Grundwasserneubildungsrate im gesamten Plangebiet liegt zwischen 50 – 100 mm/a und ist damit seher gering. Dies ist zurückzuführen auf den hohen Lehmanteil, der den Boden wasserundurchlässiger macht.

##### Oberflächenwasser

Der die Ortslage Richtung Norden entwässernde, temporär wasserführende Graben 0:12/6 quert im Nordosten das Plangebiet. Der Graben ist nicht WRRL-berichtspflichtig. Südöstlich, außerhalb des Änderungsbereiches ist der Graben verrohrt.



Abbildung 4: Fließgewässer im Geltungsbereich (Graben 0:12/6)



Abbildung 5: Der Graben im Nordosten des Plangebietes

Erläuterung zu Abb. 5: In Richtung Südosten (u.l. im Bild) beginnt die Verrohrung.

Die Entwässerung der Gutsanlage erfolgt traditionell über den Uhlenbruch in den Graben 0:12/6. Zwei Rohrleitungen binden, aus der Gutsanlage kommend, in den Uhlenbruch ein. Eine davon wurde als Hauptvorflut für die Gutsanlage in einer früheren Sanierungsphase neu eingebaut und wird auch künftig für die Wasserableitung aus der Gutsanlage benutzt werden. Der Graben 0:12/6 mündet nordwestlich der Parkanlage in den Graben 3:12, welcher in die Pötenitzer Wiek entwässert.

Der Uhlenbruch ist ein nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Kleingewässer innerhalb eines ebenfalls geschützten Gehölzbiotops, welches mit dem Graben korrespondiert. Wie der Graben ist auch dieses Gewässer nur temporär wasserführend und dient als Vorflut für die Entwässerung. Es handelt sich vermutlich um ein im Zuge der Gestaltung der denkmalgeschützten Parkanlage künstlich angelegtes Gewässer.

#### Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in einiger Entfernung zu einem Küstengewässer. Die kürzeste Entfernung (850 m) besteht zur westlich gelegenen Pötenitzer Wiek. Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Im Gebiet sowie dessen Wirkbereich liegen keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer.

#### **1.4.1.4 Klima/ Luft**

Die Gemeinde Pötenitz liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas. Charakteristisch für dieses Klima sind die mäßigen Temperaturen mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung, die kräftigen Winde, die Luftfeuchtigkeit und die relative Niederschlagsarmut (610 mm im langjährigen Mittel). Die Maximaltemperaturen im Untersuchungsraum liegen bei 30° C (Juni - August), die

Minimaltemperaturen bei ca. -13°C (Januar-Februar). Die heftigsten Winde wehen in den Monaten Oktober bis April aus Richtung Nordosten. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten.

Im Plangebiet gibt es verschiedene Arten von klimatisch wirksamen Flächen (Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete):

- Waldgebiete, auch unbebaute und bewaldete Bereiche des Gutsparks
- Baumgruppen und Baumreihen
- Grünland (z.B. bei der alten Gärtnerei oder die extensiv genutzten Koppeln)

Die Ortslage und auch das Plangebiet profitieren hinsichtlich der Luftgüte von der Nähe zur Ostsee, welche eine hohe Luftzirkulation im Gebiet bedingt.

Die frischluftproduzierenden Flächen bewirken, dass diese Bereiche auch während des Tages kühler sind als ihre Umgebung. Die Kaltluftentstehungsgebiete bilden im Gegensatz zu den bebauten Flächen des Siedlungsraumes wichtige klimaökologische Ausgleichsflächen. Der Siedlungsraum insbesondere die versiegelten, dichter bebauten Flächen bewirken eine Abschwächung der Frischluftausbreitung. Die Rauigkeit der Oberfläche (Bebauung), die Versiegelung und Emissionen führen zu Veränderungen der klimatischen Faktoren, z.B. in Form geringerer Luftfeuchtigkeit, höherer Luftverunreinigung, höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Windgeschwindigkeit und erhöhter Staubbildung. Durch die vorhandene relativ lockere Bebauung der Ortslage ist diese Abschwächung als gering einzustufen.

#### **1.4.1.5 Anpassung an den Klimawandel**

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzwerte führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe oder Hitzestauungen in Folge erhöhter sommerlicher Temperaturen. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt. Die Bestandssituation stellt in diesem Zusammenhang voraussichtlich keine Gefahrenquelle dar. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten, eine Gefährdung durch Küstengewässer bei Extremwetterereignissen besteht nicht. Die klimatische Situation ist ausgeglichen.

#### **1.4.1.6 Pflanzen/ Tiere**

##### Biototypen, Pflanzen

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2 Schlossbereich Wiesenkamp der damaligen Gemeinde Pötenitz sind für die wesentlichen Bereiche des aktuellen Änderungsbereichs Sondergebietsflächen für Reitsportzentrum und Ferienbeherbergung ausgewiesen. Lediglich im Westen des Plangebietes, die Fläche der ehemaligen Gärtnerei sowie das Rondell vor dem Gutshaus und anteilige Bereiche der denkmalgeschützten Parkanlage, sind als Grünflächen dargestellt. Dem dazugehörigen Grünordnungsplan von 1996 kann der ursprüngliche Bestand an Biototypen entnommen werden. Im Rahmen der Ursprungsplanung erfolgte eine Bewertung des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft sowie die Ausweisung von Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Da die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen bisher nicht umgesetzt wurden und die erforderliche Flächenverfügbarkeit nicht mehr gegeben ist, bietet es sich an, die Höhe des Eingriffs der heutigen Biotausstattung entsprechend zu bewerten. Dabei finden alle ehemals vorhandenen befestigten Flächen Berücksichtigung, auch die im Bestand von 1996 dokumentierten aber inzwischen abgebrochenen Flächen und Anlagen.

Im November 2020 erfolgte eine erneute Biotypenkartierung gemäß *Anleitung zur Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013) für den Änderungsbereich. Große Flächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplans werden heute als Wald nach § 2 LWaldG M-V angesprochen. Bereits im November 2019 erfolgte eine Einzelbaumkartierung im

Rahmen der Bestandsaufnahme zur Erarbeitung Denkmalzielstellung für den Park. Diese erfasste zunächst den kompletten Baumbestand, unabhängig vom Status Wald nach § 2 LWaldG M-V oder Einzelbaum, um den historischen Aspekt des Bestandes herausarbeiten zu können. In der Eingriffsbe trachtung wird dem Status gemäß differenziert.

Nahezu der komplette Geltungsbereich ist aus verschiedenen Vornutzungen stark anthropogen überformt. Die vorgefundenen Biotoptypen wurden in Anlage 2 *Biotoptypenkartierung* grafisch dargestellt. Folgende Biotoptypen wurden kartiert:

- Wald/ ehemaliger Gutspark mit Baumgruppen und -reihen, Einzelbäume sowie anderen Gehölzstrukturen
- Wald/ Sukzessionsfläche im Bereich ehemaliger Nutzungen und Versiegelungen
- Grünland
- Siedlungsstrukturen / Siedlungsbrache
- Gewässer

#### Wald/ ehemaliger Gutspark mit Baumgruppen und -reihen sowie anderen Gehölzstrukturen

Durch jahrelangen Nutzungsunterlass hat sich im Bereich der Gutsanlage bis in den Gutspark hinein eine interessante Mischform aus sukzessiver Waldentwicklung und historischen Parkelementen herausgebildet. Teilweise sind Parkstrukturen durch Wildwuchs nur schwer erkennbar, sodass die Gehölzstrukturen in ihrer Gesamtheit einen Waldcharakter besitzen.

Im Umfeld des Gutshauses sind aus der Gestaltung zu Beginn des 20. Jahrhunderts prägende alte, fremdländische Gehölze vorhanden (z.B. Kuchenbaum *Cercidiphyllum japonicum*, Robinie *Robinia pseudoacacia*, Platane *Platanus x hispanica*), auch Bäume der ehemaligen Alleebaumplantage entlang der Schlossallee (Linde *Tilia cordata*). Die Hybrid-Pappelreihe an der Terrasse westlich des Schlosses entstammt einer jüngeren Zeitschicht.

Die erwähnte, als Baum Nr. 65 kartierte Platane *Platanus x hispanica* wurde zudem als Naturdenkmal mit der Bezeichnung ND-NWM106 Pötenitz, Flur 3, Flurstück 20 im Naturdenkmalverzeichnis des Landkreises Nordwestmecklenburg geführt. Mit Inkrafttreten der neuen Naturdenkmalverordnung des Landkreises Nordwestmecklenburg am 05.05.2021 wurde der Naturdenkmalstatus der Platane aufgehoben. Es gilt fortan der gesetzliche Baumschutz.

In den zugunsten der Bebauung der Ferienhäuser umzuwandelnden Waldflächen dominieren Sukzessionsstadien von Ahorn *Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus*, Birke *Betula pendula* und Weide *Salix spec.*.

Im Unterholz war in den westlichen Bereichen flächig Ahorn *Acer platanoides* vorhanden. In der ehemaligen Gärtnerei gab es flächige Brombeerbestände.

Der Einzelbaumbestand ist in Anlage 1 *Einzelbaumkartierung* dargestellt.

#### Grünland

Grünland befindet sich im alten Gärtnereigelände sowie im Park. Das Grünland der alten Gärtnerei wurde als artenarmes Frischgrünland (9.2.3 GMA) kartiert, bei den beiden anderen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Pferdekoppeln mit entsprechend gestörter Grasnarbe (9.3.3 GIM-Intensivgrünland auf Mineralstandorten). Insgesamt wird der ökologische Wert des vorhandenen Weide- und Grünlandes als gering eingestuft.

#### Gewässer

Der Zulauf des Grabens nördlich der Straße Am Gutshof ist gepflegt. Der weitere Grabenverlauf im Gehölzbestand wurde offensichtlich lange Jahre nicht unterhalten. Innerhalb der Weidefläche ist der Grabenverlauf wieder durch Pflege der Randbereiche gekennzeichnet. Während der verschiedenen Geländebegehungen wurde der Graben teils wasserführend, teils trocken vorgefunden. Aufgrund des zeitweiligen Austrocknens wird dem Graben keine hohe ökologische Funktion bzw. Lebensraumfunktion beigemessen.

## Siedlungsstrukturen

Die Siedlungsstrukturen im Änderungsbereich weisen den typischen Charakter einer brachliegenden Gutsanlage mit Gutshaus, großformatigen Stall- und sonstigen Wirtschaftsgebäuden ergänzt durch Einzelhäuser, Gärten und entsprechende Gehölzstrukturen auf. Die Gutsanlage ist überwiegend durch jung aufgekommenen Wald gekennzeichnet. Habitatpotenzial besteht im üblichen Maße für Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Wirbellose. Eine Besonderheit in der Dorfstruktur ist das verfallene Gutshaus samt Nebengebäuden. Diese bieten verschiedenen Kulturfolgern wie z.B. Eulen, Schwalben oder Fledermäusen Lebensraum, da sie durch diverse Öffnungen für diese Arten zugänglich sind. Von den Gebäuden der Gutsanlage geht insbesondere im Zusammenhang mit den umgebenden Waldflächen ein erhebliches Habitatpotenzial aus.

**Versiegelung / Überbauung:** Anhand der Vermessung aus dem Jahr 2019 wurde ein Bestand von 8.275 m<sup>2</sup> versiegelter bzw. überbauter Fläche kartiert. Die Biotoptypenkartierung zum Ursprungsbebauungsplan zeigt eine Gesamtversiegelung von 23.420 m<sup>2</sup> (grafisch ermittelt anhand einer Überlagerung mit dem heutigen Bestand).

Anteilig wurden im Zuge früherer Sanierungsversuche verschiedene Stallanlagen mit versiegelten Wirtschaftsflächen im östlichen Gutsareal, die Flächen und Gebäude der ehemaligen NVA-Bebauung nördlich des Änderungsbereiches (heute Maßnahmefläche für Reptilien) sowie einzelne Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der Gesamtanlage bereits zurückgebaut. Da dieser Rückbau im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Vorhaben stand, wird die ehemals versiegelte Fläche der Gesamtversiegelung gem. Bebauungsplan gegengerechnet.

## Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

In der folgenden Abbildung 12 werden die nächsten gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes dargestellt.



Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des zentralen Plangebietes.

- im Süden des Geltungsbereichs liegt das geschützte Biotop NWM00770 *Permanentes Kleingewässer*. Ein Biotopbogen ist nicht vorhanden. Das Biotop dient der Zwischenspeicherung von Oberflächenwasser aus der Gutsanlage. Der Wasserstand ist stark schwankend. Umgebend liegen intensiv genutzte und gepflegte Gartenflächen. Das Biotop bleibt in seiner äußeren Kontur und der umgebenden Nutzung unverändert.
- Nordöstlich des Änderungsbereiches liegt im Park das Biotop NWM00781 permanentes Kleingewässer; Phragmites-Röhricht; beschattet, welches vom Biotop NWM00780 Feldgehölz; Esche; Ahorn; Eiche; frisch-trocken umgeben (und beschattet) wird. Für beide Biotope liegt kein Biotopbogen vor. Das Gewässer wird durch aus dem Gutsensemble abfließende Oberflächenwasser gespeist und entwässert über das Grabensystem Richtung Pötenitzer Wiek. Es wurde im Sommer 2019 ausgetrocknet vorgefunden. Beide Biotope gelten als Wald nach §2 LWaldG M-V. Insgesamt ist der Biotopkomplex etwa 0,61 ha groß, die Ausmaße sind jedoch tatsächlich kleiner als im Umwelt Kartenportal MV dargestellt.
- Im nördlichen Park, in einer Entfernung zum Plangebiet von etwa 100 m sind Waldflächen ebenfalls überlagernd als Biotope ausgewiesen: NWM00779 *Feldgehölz; Erle; Esche; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken*, sowie NWM00774 *Feldgehölz*. Westlich angrenzend, außerhalb des Parks an das Biotop NWM00774 grenzend liegt das Biotop NWM00775 *Hecke*. Wiederum westlich davon das Biotop NWM00773 *Baumgruppe*. Die Waldflächen bleiben in ihrem Bestand unverändert erhalten und werden durch keine zusätzlichen Wege erschlossen, so dass diese Biotope mit Umsetzung des Bebauungsplans keinen Veränderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen.
- NWM00787 ist eine strukturreiche, naturnahe Feldhecke. Sie liegt etwa 45 m nördlich des Plangebiets.
- NWM00768 ist als künstliches Kleingewässer kartiert, wobei es nicht mehr existiert und daher nicht weiter betrachtet wird.

Geotope nach § 20 NatSchAG M-V sind nicht vorhanden.

## Fauna

Das Plangebiet zeichnet sich durch einen Bestand an ruinösen Gebäuden unterschiedlicher Bauart mit einem Potenzial vielfältiger Habitate für verschiedene Artengruppen aus. Vor Beginn der Sicherungsarbeiten der denkmalgeschützten Bausubstanz waren umgebend flächige Vorwaldstrukturen ausgebildet, welche überwiegend im Umfeld des Gutshauses einzelne Altbäume einschlossen. Bereiche bereits zurückgebauter Gebäude bzw. in den letzten Jahren ungenutzte, ehemals befestigte Flächen weisen ruderale Strukturen auf. Ein geringer Teil des östlichen Geltungsbereiches wird aktuell als Reitplatz genutzt, Grünland führt bandartig zwischen Jungwald hindurch zum nördlich angrenzenden Wiesenraum des Parkes. Im Westen der Gutsanlage befindet sich die alte Gärtnerei, deren ehemalige Produktionsflächen heute als Grünland ausgebildet sind.

Aus vorhergegangenen Sanierungsarbeiten lagerten im gesamten Gelände diverse Materialien (Bauschutt und Baustoffe). Auch waren Leitungsgräben ausgehoben. In Folge früherer Sanierungsversuche waren die Gebäude nach teilweise erfolgter Entkernung in ungesichertem Zustand. Das Gelände im Umfeld des Gutshauses war bereits großflächig abgetragen, so dass das Kellergeschoss freige stellt ist.

Im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Gutsanlage wird auch der nördlich angrenzende denkmalgeschützte Park wieder in Nutzung genommen. Überlagernd sind weite Bereiche des Gutsparks Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Unmittelbar vom Plangebiet ausgehende Auswirkungen sind die erforderlichen Waldumwandlungen im Umfeld der zu sanierenden bzw. ergänzend zu errichtenden Gebäude. Davon ausgehend wurde in der faunistischen Bestanderfassung auch der gesamte denkmalgeschützte Gutspark betrachtet.

Das Büro Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock wurde mit einer umfassenden faunistischen Bestandsaufnahme sowie dem beiliegenden Artenschutzfachbeitrag beauftragt. Die Kartierarbeiten begannen im Sommer 2019 und wurden im Jahr 2020 fortgesetzt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit

Bearbeitungsstand 17. Dezember 2021 vor [8].

Ausgehend vom Habitatpotenzial des Geländes wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien / Reptilien und xylobionte Käfer vertiefend betrachtet. Folgend wird eine Übersicht über vorgefundene wertgebende Arten der Artengruppen gegeben.

### Fledermäuse

Das Habitatpotenzial für Fledermäuse ist groß. Neben teilweise unterkellerter, ruinöser Bausubstanz bieten alte, höhlen- und spaltenreiche Bäume vielfältige Quartierstrukturen. Entsprechend hoch ist die Dichte des kartierten Bestandes. Im Zuge der Untersuchungen wurden 8 Fledermausarten nachgewiesen.

Insgesamt wurden von den aktuell 16 in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesenen Fledermausarten acht Arten eindeutig im UR erfasst [8]. Das Arteninventar der sicher nachgewiesenen Fledermausarten im UR umfasst die folgenden acht Arten:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Neben den auf Artniveau bestimmten Rufaufnahmen, konnten vereinzelte Nachweise der Artengruppe Nyctaloid (hierzu zählen die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten: Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler). Des Weiteren konnten einige Rufe nur der Gattung *Myotis* zugeordnet werden. In dieser Gruppe können auch weitere im UG potenziell vorkommenden *Myotis*-Arten enthalten sein.

### Brutvögel

Der Altbaumbestand im Umfeld des Gutshauses ergänzt das Habitatpotenzial der Gebäude zusammen mit dem umgebenden Jungwald in besonderer Weise. Entsprechend begründet sich die hohe Anzahl der Arten und Reviere innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Brutvogelkartierung 2020 [8] ergab 55 im Untersuchungsraum nachgewiesene Arten, 37 Arten davon kommen im Änderungsbereich vor. Die Brutvogelgemeinschaft besteht aus Arten der Wälder und Gehölze, der Offen- und Halboffenlandschaft sowie des Siedlungsbereichs. Zudem wurden einige wenige Arten der Gewässer als Gäste registriert. Diese Gilden beinhalten sowohl Baum- und Gebüschrüter als auch in Höhlen, an Gebäuden oder am Boden brütende Arten.

Im Gebäudebestand wurden Vorkommen von Hausrotschwanz, Rauchsralbe und Kohlmeise registriert. Ein weiterer Schwerpunkt des Brutvogelvorkommens liegt im Wald nördlich des Gutshauses.



Abbildung 7: Brutvogelnachweise im Plangebiet [8]

Erläuterung zu Abb. 8: wertgebende Arten mit Kreuz in größerer Strichstärke. Quelle: Ökologische Dienste Ortlieb GmbH

Folgende im Änderungsbereich nachgewiesene Arten werden als wertgebende Arten betrachtet:

- Bluthänfling (*Linaria cannabina*), 3 Nachweise im Geltungsbereich
- Feldsperling (*Passer montanus*), 5 Nachweise im Geltungsbereich
- Gänsesäger (*Mergus merganser*), 2 Nachweise im Geltungsbereich
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), 4 Nachweise im Geltungsbereich
- Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), 3 Nachweise im Geltungsbereich
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), 6 Nachweise im Geltungsbereich
- Star (*Sturnus vulgaris*), 2 Nachweise im Geltungsbereich
- Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), 2 Nachweise im Geltungsbereich

Der Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) mit 4 Nachweisen im Geltungsbereich sowie der Haussperling (*Passer domesticus*) mit 5 Nachweisen im Geltungsbereich werden als Arten der Vorwarnliste der Roten Liste in MV besonders gewürdigt.

#### Amphibien:

Potenzielle Laichhabitale der Artengruppe liegen außerhalb des Änderungsbereiches, jedoch innerhalb des Wirkbereichs der Planung;

- der Löschteich an der Bergstraße sowie
- der Teich im Uhlenbruch.

Im räumlichen Zusammenhang sind mit Gehölz- und Ruderalstrukturen pot. Sommerlebensräume

ausgeprägt.

Für den Löschteich nahe der Zufahrt an der Schlossallee liegen Reproduktionsnachweise (Larvenfunde) aus 2020 für Teichmolch und Teichfrosch vor [8]. Im benannten Löschteich wurden rufende Männchen der Erdkröte nachgewiesen.

Im temporär wasserführenden Uhlenbruch, welcher außerhalb des Änderungsbereiches liegt, wurden zudem der Nördliche Kammmolch, der Teichmolch sowie subadulte (vorjährige) Tiere der Grünfrösche festgestellt [8].



Abbildung 8 Fundorte von Amphibien [8]

Im UR bzw. an dessen Rand wurden ausnahmslos weit verbreitete Arten der Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns erfasst. Bemerkenswert sind die Vorkommen von Kammmolch und Moorfröschen als nach nationalem und europäischem Recht streng geschützte Arten (jeweils außerhalb des Änderungsbereiches, s. Abbildung 9).

Die erfassten Arten bewohnen außerhalb der Laichzeit Landlebensräume in Biotopen wie Wäldern, Hecken und Feldgehölzen sowie Grünland und Sonderstandorten wie Schuttplätzen und Siedlungen (Gärten, Keller etc.). Weite Teile des Vorhabengebietes können als Landlebensräume, wie Winterquartiere oder Verstecke, angenommen werden (z.B. Schutt- und Steinhaufen). Außerdem graben sich einige Arten entlang von Wurzelwerken sowie in ehemaligen Nagerbauten ein.

Da die meisten Amphibienarten mehr als 500 Meter weit wandern, dürften auch potenzielle Wanderrouten dieser Arten durch das Bauvorhaben betroffen sein. Dabei wandern Amphibien regelmäßig und teils auch unregelmäßig zwischen ihren aquatischen und terrestrischen Lebensräumen.

#### Reptilien:

Im Plangebiet wurden Vorkommen von Blindschleiche, Waldeidechse und Ringelnatter kartiert. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der vergleichbaren Habitatansprüche nicht auszuschließen. Es wurden im Rahmen der Kartierung anderer Artengruppen Verdachtsfunde registriert. Eine andere Nebenbeobachtung der Art gelang in einem Reisighaufen im mittleren Teil des Untersuchungsraumes (außerhalb des Änderungsbereiches, ehem. NVA-Standort).

Insbesondere die Schutthaufen im Südosten des Änderungsbereiches bieten als pot. Habitate Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze.

#### *Insekten / Käfer:*

Die Altersstruktur des Baumbestandes sowie die Vielzahl von potenziell geeigneten Habitatstrukturen in der ehemaligen Parkanlage, macht diese zu einem besonders wertvollen Habitat für xylobionte Käfer. Der Heldbock als streng geschützte Art wurde nicht kartiert, jedoch sind Vorkommen des Eremiten gefunden worden. Innerhalb des Änderungsbereiches betrifft dies die Bäume Nr. 57 und Nr. 274.

Weiterhin wurde der Rosenkäfer in Beständen alter Kopfweiden gefunden. Innerhalb des Änderungsbereiches betrifft dies die Bäume Nr. 63, Nr. 152, Nrn. 156-157 sowie 182.

#### *Weitere Säugetiere*

Für den Änderungsbereich wird das Vorkommen allgemeiner Kulturfolger angenommen. Wertgebende Arten wurden gemäß AFB nicht herausgestellt.

#### *Fische und Rundmäuler*

Durch die temporäre Wasserführung der Teiche innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Uhlenbruchs ist von keinem relevanten Vorkommen von Vertretern der Artengruppen auszugehen.

#### Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzwertes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Reptilien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Grenzbereich von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Übergang zur offenen Landschaft. Die denkmalgeschützte Parkanlage verzahnt randlich mit dem landschaftlichen Biotopverbund. Wichtige Vernetzungsfunktionen für die Artengruppe Amphibien werden nicht gestört.

Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen für die Brutvogelfauna und die Fledermäuse durch funktionale Beziehungen zwischen den Brutplätzen bzw. Quartieren und den jeweiligen Nahrungsgebieten im und außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt wird der Untersuchungsgebiet als Bereich mit mittlerer biologischer Vielfalt, Stufe 2, betrachtet.

#### **1.4.1.7 Landschaft**

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft *Nordwestliches Hügelland* und liegt innerhalb des

Landschaftsbildraumes *Ackerland des Klützer Winkels* (Nr. IV 2 - 1). Die entsprechende Landschaftszone ist das *Ostseeküstenland*. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Dem vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildraum wird eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet. Die kuppige Moränenlandschaft ist sehr leergeräumt und bietet bis auf die Pötenitzer Gutsanlage mit Park keine besonderen Reize. Die Lübecker Bucht ist vom Plangebiet aus nicht einsehbar. Derzeit verstehen ausgewachsene Pappeln den Blick von Westen auf das Gutshaus. Die Baudenkmale waren lange Jahre durch den aufgekommenen Wald aus der Landschaft heraus nicht sichtbar.

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bergstraße im Ort Pötenitz. Pötenitz war ursprünglich ein Bauerndorf. Erst Mitte des 19. Jahrhunderts entstand das Gut mit dem Gutshof und entwickelte sich zu seiner heutigen Form. Das Ortsbild innerhalb des Plangebietes wird im zentralen Bereich durch das Ensemble aus Gutshaus und Gutshof (Stallgebäude, Gutshofanlage mit den Großbaumbeständen) bestimmt. Als natürliche, das Ortsbild insgesamt bereichernde Elemente treten die Waldflächen und Baumgruppen hervor.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt sich aus dem Zerfall der Gutsanlage und des Parks. Die östlich an den Gutshof angrenzenden bebauten Bereiche des Pferdehofes und des Agrarbetriebes haben einen zusätzlichen negativen Einfluss auf das Ortsbild. Aus dem Änderungsbereich heraus gibt es kaum Sichtbeziehungen nach außen, da diese durch den Gehölzbestand versperrt werden. Historische, wertvolle Sichtachsen (z.B. vom Schloss aus nach Norden / Nordwesten) sind nicht mehr vorhanden.

Dem Schutzgut Landschaftsbild wird eine geringe Empfindlichkeit, jedoch ein hohes Potenzial bei- gemessen.

#### **1.4.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung**

Die denkmalgeschützte Parkanlage wird nur in geringem Maße von Spaziergängern und Hundebesitzern zur Erholung genutzt, da sie ungepflegt und nicht durch Wege erschlossen ist. Die Gutsanlage ist seit Beginn der Sicherungsarbeiten der denkmalgeschützten Bausubstanz durch einen Bauzaun gesichert und für die Allgemeinheit unzugänglich. Eine touristische Nutzung ist bisher nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat insofern einen positiven Einfluss auf die menschliche Gesundheit, dass es sich durch den flächigen Baumbestand um einen ortsnahen Frischluftproduzenten handelt und Raum für die wohngebetsnahe Feierabenderholung (Spaziergänge u.ä.) bietet.

Der Einfluss auf das Schutzgut Mensch wird als neutral betrachtet. Einerseits bietet das Gelände Platz für die Naherholung. Dem gegenüber steht die Unzugänglichkeit und der Wildwuchs, welcher eine potenzielle Gefahr darstellt.

#### **1.4.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe**

Als Bodendenkmal ist der nördlich des Gutshauses gelegene sogenannte „Turmhügel“ bekannt. Das LAKD nimmt mit Schreiben vom 26.05.2021 als Antwort auf ein Schreiben vom Büro grünblau Landschaftsarchitektur, Stralsund, zur potenziellen Betroffenheit des Bodendenkmals vom 06.05.2021 wie folgt Stellung: „Der geplante Ausbau nördlich des Schlosses führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodendenkmals und ist deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig. Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV)“ Az: 210506\_010002-01.

Die Gutsanlage Pötenitz ist ein Baudenkmal gem. §2 Abs. 1 DSchG M-V. Es umfasst die Flurstücke 35 und 26 der Flur 4 und die Flurstücke 19/4, 19/3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz.

Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden eindeutig durch die Denkmalbehörde (LAKD)

festgestellt, so dass die Gutsanlage folgerichtig in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen ist. Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage sind die Einzeldenkmale:

- Schlossallee 1, Gutshaus  
auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz
- Schlossallee, Parkanlage  
auf den Flurstücken 35 und 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz
- Schlossallee 1, Gutshaus  
auf dem Flurstück 20 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz
- Schlossallee, Toranlage  
auf dem Flurstück 21 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz

Als Bestandteile der Gutsanlage sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und ihrer städtebaulichen Lage die vier Wirtschaftsgebäude östlich vom Gutshaus auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 25 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz und die erhaltene Mauer mit Torpfeilern auf dem Flurstück 19/4 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz bedeutend.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist der Umgebungsschutz von Denkmalen betroffen.

Für die denkmalgeschützte Parkanlage liegt eine mit Schreiben vom 21.11.2020 durch das LAKD bestätigte Denkmalpflegerische Zielstellung [9] vor.

Nach § 7 (1) bedürfen alle Maßnahmen an den Denkmalen sowie in der Umgebung, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt werden kann, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden. Die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen kann nach § 7 DSchG MV genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

#### **1.4.1.10 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Im näheren Umfeld des Plangebietes (>2 km) sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.

#### **1.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der Planung bringt folgende prognostizierbare Umweltauswirkungen mit sich:

Anlagebedingt werden innerhalb der Gutsanlage sukzessive entstandene Waldflächen umgewandelt, bisher unversiegelte Flächen werden versiegelt oder überbaut. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügig höhere Versiegelung zugelassen.

Anlagebedingt stehen mit Beginn der Sanierungs- und Abbrucharbeiten die Gebäude im Plangebiet nicht mehr als Habitat zur Verfügung. Der Effekt verstärkt sich durch die großflächige Entnahme von Gehölzen/ Wald. Zum Erhalt der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang werden entsprechende Ersatzlebensräume hergerichtet.

Betriebsbedingt sind Störwirkungen der Freizeitanlage (vgl. Anlage 5, HzE 2018) zu erwarten. Die voraussichtlichen Störwirkungen überlagern sich dabei mit den Wirkungen des Bestandes. Im Hinblick auf die bereits zulässigen Nutzungen wird von keinen erheblichen Störwirkungen ausgegangen. Die derzeit zulässigen großen Reit-Tourniere mit erheblich höherem Besucheraufkommen sowie die Nutzung der aktuellen Ackerflächen für ruhenden Verkehr innerhalb der Aufhebungsbereichen entfallen.

Es ist betriebsbedingt mit An- und Abreiseverkehr, Ver- und Entsorgungsverkehr sowie mit für Wohn- und Ferienhausgebiete üblichen Lebensäußerungen der Menschen (z.B. Lautäußerungen zur Kommunikation, Kinderspiel sowie beim Sport, Rasenmähen, etc.) zu rechnen. Die Störwirkungen besitzen das Potenzial, störungsempfindliche Arten zu vergrämen. Die negative Veränderung der Störungsintensität wird grundsätzlich als nicht erheblich eingeschätzt, da deren Wirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht aus der Anlage

heraus wirksam werden.

Baubedingt sind durch Baumaßnahmen temporäre Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten. Das Gutshaus und die Nebengebäude sollen saniert werden. Ruinöse Gebäude werden abgebrochen. Sowohl durch die Sanierung als auch durch die Abbrucharbeiten geht Lebensraum für gebäudebewohnende Arten verloren. Um Verbotstatbestände in Bezug auf § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden Gebäude vor Baubeginn versiegelt. Zudem können – ohne entsprechende Maßnahmen zu ergreifen – baubedingt vergrämende Störwirkungen auftreten, welche z.B. das Brutgeschäft von Vögeln stören. Um die Schwelle der Erheblichkeit baubedingter Störwirkungen nicht zu erreichen sind Maßnahmen erforderlich.

#### 1.4.2.1 Boden

Für den Boden ergeben sich bei nahezu gleichbleibend zulässigem Versiegelungsgrad keine nachweisbaren Veränderungen gegenüber der aktuellen Zulässigkeit. Die Bodennutzung wird stärker innerhalb der Gutsanlage konzentriert. Die Umsetzung des Vorhabens beansprucht bereits anthropogen veränderte Böden.

Im Vergleich zur rechtskräftigen Planung erhöht sich die zulässige Versiegelung um 1.516 m<sup>2</sup>.

Die kleinteilige Bebauung und die stärkere Durchgrünung bedingt einen Verbleib von anteiligem Niederschlag im Naturraum. Die Lebensraumfunktion des Bodens bleibt in diesen Flächen bewahrt.

#### 1.4.2.2 Fläche

Der Änderungsbereich ist bereits erschlossen und liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Wiederaufnahme der Nutzung unter der Beachtung naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Aspekte entspricht dem schonenden Umgang mit Grund und Boden, da keine unberührte Fläche genutzt wird. Das Vorhaben bewirkt keine Zerschneidung oder Fragmentierung ungestörter Räume.

Waldflächen werden innerhalb der Gutsanlage im Umfang mit dem Ziel der Rückführung der Raumstruktur entsprechend der historischen Anlage beansprucht. Ziele der Denkmalpflege sind Grundlagen der Planung. Entsprechend wurde die Bebauung im Übergangsbereich zwischen der Gutsanlage und dem Park angepasst. Die Waldumwandlung entspricht somit dem erforderlichen Mindestmaß.

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Mit der Festsetzung wasser-durchlässiger Wegebauweisen für Wege im Park bzw. untergeordneter Bedeutung, der Festsetzung der Begrünung von Dachflächen der Nebengebäude sowie der Begrünung der Tiefgarage wird die Gesamtversiegelung minimiert.

Durch die Konzentrierung der Stellplatzanlagen nahe der Zufahrten und der Freihaltung des Ferienhausgebietes von Stellplätzen wird mit der Bebauungsplanänderung die Gutsanlage selbst recht kompakt gehalten und der Übergang zur nördlich angrenzenden Parkanlage harmonischer gestaltet, als es die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans 2 Schlossbereich - Wiesenkamp vorgibt.

Zum Nachweis der Kompensation artenschutzrechtlicher Belange wird nahegelegener Acker in eine erforderliche CEF-Maßnahme umgewandelt. Die Umwandlung entzieht die Grundfläche der landwirtschaftlichen Produktion, trägt aber im Gegenzug zur Reduzierung von stofflichen Einträgen in die nördliche angrenzende Wiesenniederung bei. Eine Heckenstruktur trennt konventionell bewirtschafteten Acker von dem einer biologischen Bewirtschaftung.

#### 1.4.2.3 Wasser /Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

##### Grundwasser

Der Anteil an versiegelten Flächen wird gegenüber der rechtskräftigen Planung geringfügig erhöht. Damit wird die Grundwasserneubildungsfunktion lokal eingeschränkt. Durch die relativ geringe GRZ und die daraus resultierende lockere Bebauung ist kein erheblich negativer Einfluss auf die (ohnehin sehr geringe) Grundwasserneubildungsrate absehbar.

## Oberflächenwasser

Innerhalb der Gutsanlage wird ein neues Entwässerungssystem aufgebaut, welches über die nördlich des Gutshauses bereits vorhandene Rohrleitung und den Uhlenbruch in das kommunale Graben- und Entwässerungssystem entwässert. Anteilig, soweit bautechnisch möglich, wird anfallendes Oberflächenwasser über die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.

Das Wasser verbleibt im Landschaftsraum. Bemessen an Art und Maß der baulichen Nutzung wird von einer geringen Menge mit geringer Verschmutzung des abgeführten Niederschlagswassers ausgegangen (gem. DWA-A 102, Gelbdruck). Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölwanlage) ist aktuell nicht vorgesehen. Sollten diese in einer späteren Planungsphase erforderlich werden, ist dies gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Schönberger Land anzuzeigen.

Der Löschteich im Süden des Änderungsbereiches bleibt unverändert erhalten. Innerhalb des Guts hofs wird ein neuer, naturnah gestalteter Teich künstlich hergestellt.

Das Vorhaben sieht insgesamt keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten. Ein negativer Einfluss auf den im Norden/ Nordosten liegenden Graben oder auf die Kleingewässer ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## Küstengewässer

Küstengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

WRRL nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer nicht betroffen.

#### **1.4.2.4 Klima/ Luft**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Versiegelung um 1.516 m<sup>2</sup> gegenüber der rechtskräftigen Fassung. Die damit verbundene Verringerung der Verdunstungsflächen sowie eine örtlich begünstigte Wärmereflektion von Gebäuden und befestigten Flächen, ändert die lokalklimatische Situation zu insgesamt nicht darstellbar.

Die geplante Bebauung ist kleinteiliger. Das Plangebiet wird durch Anpflanzungen und Grünflächen neu strukturiert. Diese klimawirksamen Flächen werden durch Beschattung und Verdunstung einen Teil der zu erwartenden lokalklimatischen Änderung mindern können.

Für die Neubauten ist eine Wärmebereitstellung über Erdwärme vorgesehen, für die Altbauten wird Nahwärmenetz aufgebaut, welches über ein Blockheizkraftwerk versorgt wird.

Innerhalb des küstennah liegenden, gut durchlüfteten und klimatisch unbelasteten Änderungsbereiches werden keine Auswirkungen auf die umgebenden Ortsbereiche zu verzeichnen sein.

Das Vorhaben wird aufgrund seiner lockeren Bebauung und des hohen Grünanteils als nicht geeignet eingeschätzt, die allgemein günstige lokalklimatische Situation zu beeinflussen. Die Eingriffsintensität auf die lokalklimatische Situation wird als gering und nicht erheblich gewertet.

#### **1.4.2.5 Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und ist in Anbetracht der Größe, der Lage und der geplanten Nutzungen nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus. Die Planung verursacht keine potenziellen Hitzestauungen oder Situationen mit erhöhten Strahlungen.

Klimawandelinduzierte Risiken sind ausgehend von Art und Umfang des Vorhabens nicht absehbar.

#### 1.4.2.6 Pflanzen/ Tiere

Mit Umsetzung der Planung werden großflächig Gehölzbestände und damit Habitate für waldbewohnende Fledermäuse und gehölzbrütende Vögel entfernt. Lange Jahre brach liegende Strukturen werden überbaut bzw. in Nutzung genommen und dadurch beseitigt. Generell wird der Waldstatus des überwiegenden Gutsareals durch forstrechtliche Waldumwandlung aufgehoben. Alte, erhaltenswerte Bäume der historischen Parkgestaltung werden herausgearbeitet und erhalten.

Neuanpflanzungen von Bäumen werden die Grundstruktur gemäß gartendenkmalpflegerischer Zielstellung aufnehmen und wieder erlebbar machen. Die Lindenallee in der Hauptachse zum Gutshaus wird durch eine Lückenpflanzung vervollständigt, am Rondell vor dem Gutshaus werden Bäume ergänzt. Andere wertvolle Strukturen wie die z.B. Eichengruppe oder die Kopf-Weidengruppe im Osten werden zum Erhalt festgesetzt.

Außerhalb des Waldes werden im randlichen Plangebiet Einzelbäume entnommen. Im Umfeld des Gutshauses sowie in Nordwesten wird auch außerhalb des Änderungsbereiches zum Herstellen des erforderlichen Waldabstandes derzeitige Waldfläche aus dem forstrechtlichen Status entlassen.

Die Gewässer, welche im Wirkbereich des Änderungsbereiches liegen, werden nicht verändert. Der Uhlenbruch wird weiterhin das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen. Der Löschteich (östlich der Schlossallee an der Bergstraße) bleibt ebenfalls erhalten. Das westlich des Teiches an der Zufahrt zur Schlossallee stehende alte Feuerwehrhaus wird abgebrochen, Hier entstehen einzelne PKW-Stellplätze für Gäste des Hotels. Das Umfeld wird begrünt.

#### Fauna

##### *Brutvögel*

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht den dauerhaften Verlust von Brutstätten der Arten der Offen- und Halboffenlandschaft, der Wälder sowie Arten der Siedlungsbereiche (Gebäude-/ Höhlenbrüter). Im Zuge der Baufeldfreimachung und Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz wurden bereits Ersatzquartiere für betroffene Brutpaare geschaffen.

Für die im Änderungsbereich nachgewiesenen wertgebenden Arten weist der AFB [8] Maßnahmen aus, welche geeignet sind, das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern. So werden angrenzend an die Parkanlage derzeitige Ackerflächen 1 [Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 34 (anteilig), Fläche 11.770 m<sup>2</sup>] aus der Nutzung genommen und als Biotopkomplex aus Gebüschen und einer kleinen Obstwiese sowie einer extensiv zu pflegenden Brachfläche entwickelt.

Auf einer angrenzenden Fläche 2 [Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 33 und 34 (jeweils anteilig), Fläche 4.775 m<sup>2</sup>] erfolgt die Anlage einer Feldhecke als lineare dreireihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen. Begleitend wird eine samenseiche Saumstruktur geschaffen.

Die genannten Maßnahmen 1 und 2 fördern eingriffsnah Arten der Offen- und Halboffenlandschaft (Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldschwirl, Feldsperling, Gelbspötter, Goldammer, Jagdfasan, Neuntöter).

Die darüber hinaus registrierten Brutstätten der Brutvögel werden im Rahmen der forstlichen Kompensation multifunktional kompensiert.

Durch die Sanierung bzw. den Abriss der Gebäude entfällt auch deren ökologische Funktion. Diese wird durch Maßnahmen an den Gebäuden sowie durch Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel gesichert. Zum Erhalt der Lebensraumfunktion für die Artengruppen Amphibien und Reptilien werden flächige Maßnahmen festgesetzt und durch Einbau von Habitatemlementen verbessert.

##### *Xylobionte Käfer*

Baum Nr. 57 mit einem Vorkommen des Eremiten sowie die Bäume Nr. 63 und Nr. 157 können

vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Der AFB sieht die Maßnahme FCS 3 vor. Diese regelt den Erhalt der besiedelten Stämme bzw. Stammstücke und deren Umlagerung in geschützte Bereiche der Parkanlage. Dort werden die Lebensstätten bis zu ihrem natürlichen Zerfall erhalten.



Es ist davon auszugehen, dass Maßnahmen die dem Artenbestand innerhalb des Plangebietes unterstützen auch eine positive Wirkung auf Arten im direkten Umfeld des Plangebietes (z.B. Wald nördlich des Schlosses) haben.

#### 1.4.2.7 Landschaft

Veränderungen des Landschaftsbildes erfolgen durch die Anlage von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch die Gestaltung der Außenanlagen. Die Änderung des Bebauungsplans sichert den Erhalt eines bedeutenden Baudenkmals der Stadt Dassow. Landschaftliche Bezüge werden wieder hergestellt. Das Freiraumkonzept geht auf die Grundzüge der Landschaftsgestaltung der Entstehungszeit ein und öffnet Blicke vom Gutshaus in die Parklandschaft. Die neu zu errichtenden Gebäude werden derart in das Gelände eingeordnet, dass sie in ihrer räumlichen Wirkung hinter dem Gutshausensemble zurücktreten.

Der Erhalt des raumbildenden Baumbestandes sichert ein nachhaltig harmonisches Ortsbild. Die verbleibenden gebäudenahen Freiflächen sind parkartig anzulegen.

Mit der Sanierung der Denkmalsubstanz und der ergänzenden Bebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes in erheblichem Maß verändern. Im Vergleich zur Ursprungsplanung lässt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich neben der zu sanierenden Denkmalsubstanz eine kleinteiliger Bebauung zu. Die historischen Bezüge zwischen der Gutsanlage und der nördlich angrenzenden Parkanlage werden herausgearbeitet. Die Schlossallee erhält wieder eine

geschlossene Alleebaumplantzung. Das Umfeld des Gutshauses wird gärtnerisch gestaltet, der Änderungsbereich wird neu mit Großgrün strukturiert und so in die Landschaft eingebunden.

Die Bebauung der Gutsanlage wird neu in das Landschaftsbild eingebettet und als bauliche Anlage im Ortsbild wieder präsent sein.

Die Wahrnehmung aus der Ortslage heraus verändert sich durch Abbruch ruinöser Bebauung, Sanierung der historischen Bausubstanz und ergänzende Gebäude in Komplettierung der historischen Grundstruktur der Anlage.

Auf dem ehemaligen Stellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge im Norden/ Nordosten des Änderungsbereiches (innerhalb der Gutsanlage) wird die Bebauung mit einzelnstehenden Ferienhäusern zugelassen. Diese Bebauung wird aus der Ortslage heraus nicht wahrnehmbar sein, da sie durch die ergänzenden Funktionsgebäude östlich des ehemaligen Gutsverwalterhauses abgeschirmt werden. Aus der Parkanlage heraus wird ein Sichtfänger, der auf eine wertvolle Baumgruppe alter Eichen orientiert, von Bebauung freigehalten. In Richtung Uhlenbruch wird der Waldabstand als Zäsur zwischen baulicher Nutzung und vegetativen Strukturen der historischen Parkanlage herausgearbeitet.

Im Umfeld des ehemaligen Forsthauses wird eine kleinteilige ergänzende Bebauung zugelassen.

Der zentrale Gutsbereich wird durch die Betonung der Gutshaus-Achse und durch die Beseitigung städtebaulicher Mängel in seiner ortsprägenden Funktion herausgestellt. Die Anpassung von Gebäudehöhen an das natürliche Relief der Landschaft und die Sicherung von Sichten bewahren die Wahrnehmung des Gutshauses im Orts- und Landschaftsbild.

Die Eingriffsintensität auf das Orts- bzw. Landschaftsbild durch die städtebauliche Neuordnung des Ortszentrums wird aufgrund der vorangegangenen Planung als nicht erheblich eingeschätzt. Von einer negativen Eingriffsintensität auf landschaftsästhetischen Wert der Ortslage wird insbesondere im Hinblick auf die rechtskräftige Planung nicht ausgegangen.

#### **1.4.2.8 Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung**

Erholung: Aktuell hat der Änderungsbereich keine Erholungsfunktion. Weder für die ortsansässige Bevölkerung noch für Gäste. Im Änderungsbereich stehen keine Flächen für ruhenden Verkehr zur Verfügung. Das Vorhaben erschließt dauerhaft neue erholungsrelevante Flächen. Die öffentliche Wegeverbindung zum Strand ist nicht betroffen und bleibt gewährleistet.

Mit der Beseitigung eines gravierenden städtebaulichen Missstandes durch Sanierung und In-Nutzung-Nahme einer für die Gesamtstruktur der Ortslage bedeutenden historischen Anlage wird die Entwicklung des Wohnumfelds durch zahlreiche Anwohner positiv wahrgenommen. Nach Umsetzung der Planung wird der Gutspark für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die Erholungseignung der umgebenden Landschaft wird durch die Einbindung des Parks in das öffentliche Wegenetz verbessert. Das Vorhaben bedingt keine erhöhte Distanz der ansässigen Bevölkerung zu Freiräumen.

Immissionsschutz: Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen sind vorhabenbedingt nicht zu erwarten.

Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress (Kleinkinder, Menschen über 75, gesundheitlich Vorbelastete): Das Maß an zusätzlicher Versiegelung wird durch die geplante lockere Bebauung und die weitläufigen Grünflächen im klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten küstennahen Raum, welcher in Waldfächern eingebettet liegt, keinen erhöhten Hitzestress auf die Risikogruppen verursachen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Das Vorhaben liegt in einer für die naturgebundene Erholung hervorragend geeigneten Umgebung. Das geplante gastronomische Angebot in einem in eine landschaftlich herausragende Umgebung eingebetteten historischen Ensemble bietet sowohl den Haus- als auch Tagesgästen eine Ruhe und Entspannung vermittelnde Umgebung.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird dieser heute für Erholungszwecke nicht nutzbare Ort wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

**Lebensqualität:** Das Ensemble des Gutes Pötenitz wird als Baudenkmal wieder hergerichtet und zusammen mit seinem umgebenden Landschaftsraum (das eigentliche Vorhabengrundstück) für die Erholung erschlossen. Für Bewohner und Gäste von Pötenitz und seiner Umgebung bedeutet die Sanierung jahrelang verfallener Gebäude und der Rückgewinn an ästhetisch gestalteter, für die Erholung nutzbarer Landschaftsräume einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

**Bevölkerung:** Die Nachnutzung einer brach liegenden, zu Erholungszwecken geeigneten denkmalgeschützten Gutsanlage im Umfeld weiterer Wohn- und Ferienwohnnutzungen wirkt grundsätzlich positiv auf das Empfinden der Anwohner für ihr Wohnumfeld, da ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird.

**Nutzungskonflikte:** Vom Plangebiet können angesichts der prognostizierten Besucherfrequenz lokale Störungen durch zusätzliche Verkehre ausgehen. Planerisch wurde dem wie folgt begegnet:

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Bergstraße aus. Die weitere Verteilung der Verkehre wird intern geregelt. Besucherparkplätze werden derart platziert, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen beeinträchtigt werden. Anteilig wird der ruhende Verkehr in einer begrünten Tiefgarage untergebracht. Fahrzeuge verlassen das Gelände über die Straße *An der Schule*.

Dieses Konzept wurde gutachterlich geprüft und bewertet. Der Verkehrsfluss innerhalb der Ortslage wird nicht erheblich beeinträchtigt. Lärm-Emissionswerte werden gegenüber angrenzenden Nutzungen eingehalten.

Die Planung wirkt sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich auf das Schutzgut aus.

#### **1.4.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe**

Der geplante Anbau nördlich des Schlosses führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Boden-Denkmales „Turmhügel“ nördlich des Gutshauses und ist deshalb gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege MV aus bodendenkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig (Az: 210506\_010002-01).

Als eines der ehemals landschaftsbildprägenden Baudenkmale der gestalteten Gutslandschaft erhebt das Gutshaus den Anspruch auf Einzelstellung und Präsentation. Das denkmalgeschützte Gutsensemble wird saniert. Die städtebauliche Konzeption der Gesamtanlage berücksichtigt die Vorgaben der Bau- und Gartendenkmalpflege. Für die Sanierung der Einzeldenkmale sind denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Ziel der landschaftlichen Entwicklung im Umfeld des Gutshauses ist das Wiederherstellen von Blickbeziehungen. Mit der Wiederherstellung der Sichten aus dem Gutshaus heraus nach Westen und in den weiten Parkraum hinein sowie aus diesem heraus in Richtung einer prägenden Baumgruppe werden Ziele der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung umgesetzt.

Die Reste des historischen Ensembles sind in ihrem Charakter durch geeignete landschaftsgestalterische Maßnahmen wie der Nachpflanzung eines strukturgebenden Baumbestandes einerseits entlang der Schlossallee, andererseits in der Gestaltung des Grundstücks zu stärken.

Gegenüber der Ursprungsplanung wird der positive Gesamteindruck des Standortes als wertvolles Kulturgut nachhaltig gesichert.

Das Gesamtvorhaben dient dem langfristigen Erhalt des Kulturgutes und ist als positiv im Sinne des Schutzgutes zu bewerten.

#### **1.4.2.10 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Vom Vorhaben gehen keine im Hinblick auf einen Störfall relevanten Wirkungen aus. Es verstärken sich weder Risiken für die Menschliche Gesundheit (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) noch die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

#### **1.4.2.11 Wechselwirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung entfällt in erheblichem Maße Lebensraum im Boden, in Gehölzen und in Gebäuden. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind eher unerheblich. Im Vergleich zur vorangegangenen Planung sind die negativen Einflüsse auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere geringfügig höher. Die vom Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind multifunktional ausgleichbar.

#### **1.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben zwei Szenarien: Dies wäre einerseits die Möglichkeit der Umsetzung des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplans mit Reitsportzentrum und ergänzender Ferienbeherbergung, welcher die historischen Bezüge weitestgehend negiert, innerhalb der Gutsanlage großmaßstäbige Bebauung zulässt und neben der Gutsanlage auch Ackerflächen im weiten Umfeld zumindest in temporäre Nutzungen einbezieht. Die auch mit Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans verloren gehenden Lebensraumfunktionen innerhalb der historischen Gutsanlage würden nicht erhalten werden können.

Andererseits, sollte es zu keiner Nachnutzung kommen, würde der gesamte Bereich weiterhin der Sukzession überlassen bleiben. Die Reste der historischen Bebauung würden weiter verfallen und kurzfristig ihren Denkmalwert verlieren. Das Potenzial des Geländes zur städtebaulichen Neuordnung im Sinne der historischen Ortsstruktur und der Denkmalpflege ginge verloren. Wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Arten, insbesondere für Brutvögel und Fledermäuse blieben vor Ort erhalten und würden sich mit der fortschreitenden Sukzession im Gelände verändern. Verfallende Gebäude würden auf längere Sicht ihre Habitatfunktion verlieren. Die biologische Vielfalt im Gelände würde abnehmen.

#### **1.4.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Über die Wirkungen der Ursprungsplanung hinausgehende Wechselwirkungen sind zwischen den Belangen des Umweltschutzes nicht absehbar.

### **1.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich**

Mit der Nachnutzung historische Bausubstanz und eines bereits anthropogen veränderten Geländes werden Eingriffe in bisher naturbelassene Flächen für bedarfsorientierte Vorhaben vermieden. Die Sanierung der historischen Bausubstanz mindert im Vergleich zum Abbruch und Neubau von Gebäuden Energie- und Materialaufwendungen zur Herstellung von Gebäuden, die der Erholung dienen sollen.

Wertvolle Altbäume als Bestand der denkmalgeschützten Gartenanlage, welche durch Sukzession Bestandteil der Waldfläche wurden, werden erhalten und planerisch besonders gewürdigt.

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Wegebauweisen für Wege im Park bzw. untergeordneter Bedeutung, der Festsetzung der Begrünung von Dachflächen der Nebengebäude sowie der Begrünung der Tiefgarage wird die Gesamtversiegelung minimiert.

#### **1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. BNatSchG)**

Die Artenschutzbelaäge sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzschnitt- sowie Rodungs- bzw. Fällungsarbeiten im Zuge der Erschließung- und Bauarbeiten nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, durchzuführen. Ist eine Rodung nicht innerhalb dieser Zeit möglich, ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Bäume und Gehölzbestände vor der Rodung durchzuführen. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, ist unter Umständen eine Rodungs-sperre bis zum

Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschließlich Gehölzrodungen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Die Kennzeichnung der jeweiligen Vermeidungsmaßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung im Artenschutzfachbeitrag, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Für flächenbezogene Maßnahme **05\_V** besteht ein zusätzlicher Verweis auf die in den Textlichen Festsetzungen getroffene Maßnahme **M3**.

### **01\_V Fauna**

Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) mit Beginn der vorbereitenden Arbeiten bis zum Abschluss aller naturschutzrelevanten Arbeiten: Überwachung, Anleitung und Dokumentation der u. g. Artenschutzmaßnahmen, Bergung von Kleintieren aus den Baufeldern, Einrichtung von Bauabuzonen, Begleitung bei Fällarbeiten bzw. baumpflegerischen Maßnahmen an Höhlenbäumen etc.

### **02 bis 03\_V Fledermäuse**

Im Vorfeld der Sicherungs- u. Sanierungsarbeiten an den Gebäuden, jedoch nur außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.05. – 31.07.) und des Kernzeitraums der Winterruhe (01.12. bis 28.02.) Sichtkontrolle aller ersichtlichen Hohlräume und Spalten mittels Taschenlampe und/ oder Endoskop, so dann das Bergen und Umsetzen von Tieren in die dafür vorgesehenen Ersatzquartiere (ehem. Gärtnerei, Bunkeranlage) inkl. Verschluss der alten Quartierstrukturen und Gebäude. Sofern erforderlich akustische Überprüfung auf unentdeckte bzw. verbliebene Tiere, Verletzte oder stark lethargische Tiere müssen durch eine fachlich geeignete Person gepflegt und ausgewildert werden.

Bauzeitenregelung für die Arbeiten im Bereich von Winterquartieren und Wochenstuben: Um eine erhebliche Störung der Tiere während der Überwinterung zu vermeiden, müssen die Arbeiten am Herrenhaus außerhalb der Kernzeit der Winterruhe (Mitte März bis Ende November) in Abhängigkeit von dem regionalen Witterungstrend (keine anhaltenden Temperaturen von unter 5°C in der ersten Nachhälfte) erfolgen, diese Maßnahme gilt, bis ein Vorkommen von überwinternden Tieren in dem Gebäude weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Um eine erhebliche Störung der Tiere in ihren Wochenstuben zu vermeiden, müssen die Arbeiten im Dachbereich des Herrenhauses außerhalb der Wochenstubenzeiten (Mitte August – Mitte April) erfolgen, diese Maßnahme gilt, bis ein Vorkommen von Wochenstuben im Dachbereich des Gebäudes ausgeschlossen werden kann.

### **04\_V Fledermäuse und andere nachtaktive Tiere**

Dauerhaft angepasste Beleuchtung, und zwar als:

- funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von korrekt ausgerichteten Bewegungsmeldern
- Ausrichtung und Abschirmung: Punktuell nach unten ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und der Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtung an ausschließlich zu Fuß nutzbaren Wegen
- Festlegung der Lichtintensität: Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 - 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2700 Kelvin (bernsteinfarbene Beleuchtung)
- Keine Beleuchtung im Bereich der Einflugöffnungen zu den Quartierbereichen

### **05\_V Amphibien und Reptilien (s. auch Maßnahme M3)**

Erhalt der nachgewiesenen Habitate von Amphibien und Reptilien auf dem Gelände (Fundorte zzgl. 50m Puffer). Hierbei sind vor allem Schutt-, Reisig- und Steinhaufen sowie südexponierte

Gehölzränder gemeint. Bauarbeiten und Befahrungen sind im 50 m Radius um Kleingewässer zu unterlassen. Das im Uhlenbruch befindliche Habitat ist durch den einzuhaltenden 30 -Abstand (Waldabstandsfläche) geschützt. Die Wirkung dieses Habitats liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Eine Ausnahme stellt das Gewässer auf Flurstück 35 dar. Dessen Umfeld ist ggf. durch einen Amphibienschutzaun zu begrenzen. Bei der Gestaltung der Parkanlage sind liegendes Totholz vollständig zu belassen und Unterwuchs (Sträucher) zu erhalten. Die Maßnahme gilt unabhängig von der Jahreszeit.

#### **06 bis 10\_V Brutvögel**

Zur Beachtung des Tötungsverbots sind Baufeldfreimachung, Fällung von Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern sowie Mahd von Hochstaudenfluren und Wiesen und Eingriffe in die Bestandsgewässer nur außerhalb der Brutzeit vom 01.10.-28.02. (bei Beginn im Oktober ist ggf. kurz vorher eine Kontrolle auf noch besonders früh- und spätbrütenden Arten notwendig) zulässig.

Rückschnitte, Fällungen von Bäumen/Hecken/Sträuchern, sowie die Mahd von Freiflächen und Eingriffe in die Bestandsgewässer nach dem 28.02 bis zum 01.10. müssen durch Fachpersonal mit Kenntnissen der betroffenen Arten auf Brutvögel kontrolliert werden.

Der Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb der Brutzeit der relevanten Arten im Zeitraum 01.10.-28.02. (siehe dazu ÖKOLOGISCHE DIENSTE ORTLIEB 2020a und 2020b)

Entnommene Hecken, Sträucher und Bäume sowie Mahd der Grünflächen sind dauerhaft bis Ende Februar eines Jahres zu entfernen. Die Freihaltung der Fläche ist regelmäßig in Abstimmung mit der ÖBB bis zum Baubeginn ab dem 28.02. ca. alle 4 Wochen zu wiederholen.

Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit (01.10.-28.02.) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, bedarf es eines Verschlusses der Zugänge zu den Gebäuden vor Sanierungsbeginn und vor Brutbeginn der Arten. Zudem sind die Fassaden vor Sanierungsbeginn auf mögliche Nischenbrüter zu kontrollieren

Bauarbeiten sind ab dem 01.03. bis zum Ende der Bauzeit kontinuierlich durchzuführen, um durch eine gleichbleibende Störung ein bauzeitliches Brutgeschehen in den zu erhaltenen Bäumen und Gehölzen sowie an den Kleingewässern zu unterbinden.

#### **13\_V Brutvögel**

Zum Erhalt der Nahrungs- und Bruthabitate für Brutvögel dauerhafter Erhalt von Unterwuchs und jüngeren Baumständen in den zu erhaltenden Gehölzstrukturen.

#### **14\_V Amphibien und Reptilien**

Für begonnene Bauarbeiten gilt ab dem 01.02. eines Jahres bis zum Ende der Bauzeit: Aufbau von Schutzzäunen (Material: Folie, mind. 40cm über GOK, mind. 15 cm tief in das Erdreich eingebunden) um mutmaßliche Reptilienshabitatem; kleinräumiger Abfang von Individuen aus Teilflächen, die in eine geänderte Nutzung überführt werden sollen, Schächte und Gruben, die im Zuge der Bauarbeiten gefunden werden, sind vor deren Zerstörung oder Umbau auf vorhandene Amphibien und Reptilien zu kontrollieren. Die Maßnahmen sind im Zuge einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

#### **15\_V Amphibien und Reptilien**

Neu herzustellende Regenwassersammler und Schächte zur Aufnahme von Straßen- und anderen Oberflächenwässern sind dauerhaft so kleintierfreundlich zu gestalten, dass sie keine Fallen darstellen können. Hinweise zur Ausgestaltung derartiger Einrichtungen finden sich unter <http://www.karch.ch/karch/de/home/amphibien-fordern/in-entwasserungsanlagen.html>

#### **1.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlich ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)**

Die Kennzeichnung der jeweiligen CEF-Maßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung im Arten- schutzfachbeitrag, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Für flächenbezogene Maßnahmen

besteht ein zusätzlicher Verweis auf die in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen M1 bis M5.

#### **CEF 1 Fledermäuse** (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

Herrichtung einer ehemaligen Bunkeranlage als Ersatzwinterquartier für die 14 nachgewiesenen Winterquartierstrukturen im Herrenhaus.

- Beräumung des Schutts und ggf. Entfernung von Schimmel und Schmutz an den Innenwänden (z. B. abbürsten)
- Vermauern der Öffnung inkl. Einflugöffnung (40-50cm x 20cm) und Einbau einer vandalismussicheren Tür
- Verfügen von durchgehenden Rissen im Beton
- Anbringung von 28 Spaltenstrukturen an Decke und Wänden, Kombination aus Wandschalen (z. B. Fa. Hasselfeldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSQ) oder vergleichbar) und Hohlblöcksteinen mit verschiedenen großen Hohlräumen, ca. je 14 Wandschalen und Hohlblöcksteine
- Sicherung eines freien Anflugs bzw. einer Einflugschneise: Entfernung von Einzelgehölzen im Bereich der Waldkante, der freie Anflug des Bunkers bzw. die Einflugschneise muss durch wiederkehrende Pflegemaßnahmen dauerhaft gesichert werden.

Sicherung: Das Ersatzwinterquartier ist, vor Beginn der Baumaßnahmen durch die notwendigen Pflegemaßnahmen zu unterhalten und dauerhaft rechtlich zu sichern (dingliche Sicherung durch Grundbucheintragung).

Monitoring: Die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahme ist durch insgesamt 3 Funktionskontrollen innerhalb der ersten 5 Jahre nach Fertigstellung zu dokumentieren. Die Besatzkontrollen sollten 2-malig in den Wintermonaten des 1., 2. und 5. Jahr nach Fertigstellung erfolgen.

#### **CEF 2 Brutvögel**

Vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind für Rauchschwalben an Bestandsgebäuden als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 9 Fortpflanzungsstätten der Rauchschwalbe insgesamt noch 18 Nisthilfen anzubringen. (Nisthilfen der Fa. Schwiegler Modell Nr.10 oder vergleichbar (Rauchschwalbe), Ausrichtung nach SO).

#### **CEF 3 Brutvögel**

Vor Beginn der Baumaßnahmen / Vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind insgesamt 2 Nisthilfen für Feldsperlinge und 6 Einzelnisthilfen für Haussperlinge anzubringen, jeweils im näheren Umfeld oder im Plangebiet an Bestandgebäuden als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 1 bzw. 3 Fortpflanzungsstätten von Feld- bzw. Haussperling. (Nisthilfen der Fa. Schwiegler Modell 1N oder vergleichbar, Ausrichtung nach SO).

#### **CEF 4 Brutvögel**

Anbringen von insgesamt jeweils 6 Nisthilfen für Blaumeisen und 2 Nisthilfen für Kohlmeisen im Verhältnis von 1:2 für den Verlust von insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten von Blaumeisen und einer Fortpflanzungsstätte der Kohlmeise.

Anbringen der 8 Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen oder Gehölzneupflanzungen im räumlichen Zusammenhang zum oder im UR. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand (mind. 10 m) zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen zu achten. Nisthilfen der Fa. Schwiegler Modell 1B (26 mm Durchmesser für Blaumeisen, 30-32 mm für Kohlmeisen), Ausrichtung möglichst nach SO

#### **CEF 5 Brutvögel**

Vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind insgesamt 14 Nisthilfen für Nischenbrüter an Bestandsgebäuden im näheren Umfeld oder im Plangebiet im

Verhältnis 1:2 als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten der Bachstelze und 4 Fortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes anzubringen. (Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H, 2HW, 1N oder vergleichbar, Ausrichtung nach Südosten.)

**CEF 6 Brutvögel**

Anbringen von insgesamt 2 Nisthilfen für Grauschnäpper an Bestandsgebäuden im räumlichen Zusammenhang zum oder im UR im Verhältnis 1:2 als Ausgleich für den Verlust von 1 Fortpflanzungsstätte des Grauschnäppers.

Hierbei sollte es sich um Habitate mit voller Funktionalität handeln. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand (mind. 10 m) zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen zu achten. Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H oder 2HW oder vergleichbar, Ausrichtung möglichst nach Südosten.

**CEF 7 Brutvögel** (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets).

Vor Beginn der Baumaßnahmen / vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art Anbringen von 2 Waldkauzkästen im ungestörten, näheren Umfeld zur Aufwertung des Waldkauzreviers bzw. als Tageseinstandsalternative.

**CEF 8 Brutvögel** (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

Der Verlust von jeweils einer Fortpflanzungsstätte von Klein- und Buntspecht. Zum dauerhaften Schutz von Altholz-Habitatbäumen für die Brutvögel sollen vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff 20 geeignete Einzelbäume mit Entwicklungspotenzial oder Bestände mit hohem Anteil an aktuellen oder zukünftigen Altbäumen, z. B. Wald(rand)bereiche mit Altholzanteil, als „Biotopbäume“ gesichert und entwickelt werden. Hierbei sollen 5-10 pro Hektar „Biotopbäume“ gesichert werden.

**CEF 9 Brutvögel** (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

Vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen Anbringen von insgesamt 28 Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen oder Gehölzneupflanzungen im räumlichen Zusammenhang zum UR. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand (mind. 10 m) zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen zu achten.

Vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen Anbringen von insgesamt jeweils 4 bzw. 14 Nisthilfen für Blau- und Kohlmeisen (insgesamt 26), 4 Nisthilfen für Wald- und Gartenbaumläufer, 4 Nisthilfen für Kleiber und 2 Nisthilfen für den Star als Ausgleich im Verhältnis von 1:2 für den Verlust von insgesamt 2 Fortpflanzungsstätten von Wald- und Gartenbaumläufer und Kleiber und 13 Fortpflanzungsstätten von Blau- und Kohlmeise und einer Fortpflanzungsstätte des Stars.

Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2B (Baumläufer), 5KL (Kleiber), 1B (26 mm Durchmesser für Blaumeisen, 30-32 mm für Kohlmeisen), 3S oder 3SV (Stare) oder vergleichbar, Ausrichtung nach Südosten.

**CEF 10 Brutvögel** (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

Vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen Anbringen von insgesamt 10 Nisthilfen für Nischen- und Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (Grauschnäpper, Gartenrotschwanz) im räumlichen Zusammenhang zum UR. Bei der Installation der Nisthilfen ist auf ausreichend Abstand zu weiteren Höhlen oder Nisthilfen (mind. 10 m) zu achten. Die Nisthilfen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter hierbei an Bestandsgebäuden anbringen, jene für Höhlenbrüter an Bestandsbäume oder Neupflanzungen.

Anbringen der Nisthilfen als Ausgleich für den Verlust im Verhältnis 1:2 von insgesamt 2 Fortpflanzungsstätten des Grauschnäppers. Für den Gartenrotschwanz wird ein Ausgleich für den Verlust von 2 Fortpflanzungsstätten im Verhältnis 1:3 vorgeschlagen, welche mit Nischen-, Halbhöhlen- oder Höhlenbrüterkästen geschaffen werden kann (bis max. 1 km Entfernung zum Revier).

Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H oder 2HW (Grauschnäpper, an Bestandsgebäuden), 1N (an Bestandsgebäuden) oder 1B für den Gartenrotschwanz (32 mm Durchmesser Einflugloch oder oval,

an Bestandsbäumen) oder vergleichbar, Ausrichtung nach Südosten.

### 1.5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Die Kennzeichnung der jeweiligen FCS-Maßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung im Arten-schutzfachbeitrag, der als Anlage Bestandteil der Planung ist. Für flächenbezogene Maßnahmen besteht ein zusätzlicher Verweis auf die in den Textlichen Festsetzungen getroffenen Maßnahmen M1 bis M5.

#### **FCS1 Fledermäuse**

Erhalt der temporären Quartierstrukturen und Fraßplätzen in der ehemaligen Gärtnerei am Strandweg bis zur Fertigstellung der dauerhaften Ersatzquartiere durch

- Erhalt der Sicherung der ehemaligen Gärtnerei von außen, durch Verschluss der Fenster und Türöffnungen mit Brettern inkl. Einflugöffnungen (20 x 20 cm)
- Erhalt der Abtrennung einzelner Räume durch Bretter, um intensive Zugluft zu vermeiden
- Erhalt der insgesamt 30 Wandschalen (z. B. Fa. Hasselfeldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSQ) oder vergleichbar) im Erdgeschoss und Dachboden sowie der 20 Spaltenkästen (z. B. Fa. Hassel-feldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSPK) oder vergleichbar) im Dachboden

#### **FCS2 Fledermäuse**

Dauerhafte Ersatzquartierstrukturen und Fraßplätze in den sanierten Bestandsgebäuden (an den ehem. Stallgebäuden, mind. an 2 der 4 Gebäude)

Fraßplätze im Dachbereich der ehem. Stallgebäude:

- 1 für Fledermäuse zugänglicher Dachbereich (Höhe 1,5-2 Meter mit einer Länge von 3 Metern)
- 1 weiterer für Fledermäuse zugänglicher Dachbereich (Höhe 1,5-2 Meter mit einer Länge von 2 Metern)

Spaltenstrukturen als Sommer-/ Zwischenquartier:

- 10 Fledermauskästen, 2 Typen in Kombination (z.B. Fa. Schwegler, 5 Fledermaus-Winterquartier/ Ganzjahresquartier 1WQ u. 5 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FTH) oder Spaltenquartier-bereiche 1m x 0,5 m (Holzverschalungen an der Fassade, oder Holzblenden im Bereich der Traufe, in Kombination mit Spaltenquartieren im Sparrenfeld der Dachkonstruktion) oder vergleichbare Kombinationen

- Ausrichtung nach Ost bis Südwest

Ersatz für eine Zergfledermaus Wochenstube:

- 4 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FTH oder alternativ Holzverschalungen an der Fas-sade, Holzblenden im Bereich der Traufe mit einer Gesamtfläche von 2 m<sup>2</sup>

- Ausrichtung nach Ost bis Süd

Sicherung: Die Ersatznistkästen sind je nach Notwendigkeit zu unterhalten und dauerhaft rechtlich zu sichern (dingliche Sicherung durch Grundbucheintragung).

Monitoring: Die Entwicklung und Wirksamkeit der Maßnahme ist durch insgesamt 3 Funktionskon-trollen innerhalb der ersten 5 Jahre nach Fertigstellung zu dokumentieren. Die Besatzkontrollen soll-ten 1-malig in den Sommermonaten des 1., 2. und 5. Jahr nach Fertigstellung erfolgen.

#### **FCS3 Käfer**

Erhalt von Bäumen mit Mulmhöhlen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit z.B. durch Kro-neneinkürzungen, Kappungen Translokalisation und aufrechte Lagerung von besiedelten Stämmen und Stammstücken, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, in Abstim-mung mit einer ökologischen Baubegleitung im Park, und zwar im räumlichen Zusammenhang des

Vorhabens. Die besiedelten Mulmhöhlen können hierbei, bis zum natürlichen Verfall der umgelagerten Stämme / Stammstücke, ihre ökologische Funktion für xylobionte Käfer weiterhin erfüllen. Deckeln von geöffneten (aufgesägten) Mulmhöhlen mit Multiplexplatten bei Kappungen und Kroneneinkürzungen zum Erhalt der mikroklimatischen Bedingungen während und nach der Baumaßnahme Xylobionte

#### **FCS 4 Amphibien** (s. Maßnahme M4)

Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen dauerhafte Schaffung einer Fortpflanzungsstätte für Amphibien und Insekten im Zuge der Herstellung eines künstlichen Gewässers zwischen den ehemaligen Stallgebäuden im Bereich des SO F1a. Das Gewässer muss folgende Parameter zwingend erfüllen:

- flache Uferpartien (mind. 70% der Uferlinie mit max. 25° Böschungswinkel)
- keine versiegelten Uferpartien, keine Mauern an den Ufern (Gefahr des Ertrinkens für Kinder und Kleintiere)
- ausgedehnte Flachwasserbereiche (mind. 60% der offenen Wasserfläche mit 20 bis 50cm Tiefe)
- ausschließliche Verwendung einheimischer standortgerechter Pflanzen
- kein Fischbesatz
- Anbringung und Wartung eines dauerhaften Hinweisschildes zu dieser Maßnahme

#### **FCS 5 Reptilien, Amphibien** (s. III.3.3 Maßnahme M3)

Vor Beginn der Brutzeit dauerhafte Schaffung von dezentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und Amphibien auf dem Gesamtgelände, in der Nähe der vorhandenen Kleingewässer. Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen in Form von Totholzhaufen mit den Mindestmaßen 2m x 2m x 1,5m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimischer Hölzer verschiedener Stärke (ohne Weiden und Nadelbäumen). Die Mengen, Arten, Größen und die konkreten Standorte sind im Rahmen einer Ausführungsplanung zu konkretisieren.

#### **FCS 6 Brutvögel**

Vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Vogelarten Schaffung eines Ersatzlebensraumes für 1 Brutpaar der Arten Gartenrotschwanz, 3 Brutpaare Grauschnäpper, ein Brutpaar Kleinspecht, ein Brutpaar Grün- und Schwarzspecht sowie für die Arten der diversen Vogellebensgemeinschaft (157 Revierpaare aus 31 Arten) auf einer Fläche von 5,5 ha (gleicher Naturraum, Landkreis Nordwestmecklenburg). Verlust an Wald- und Gehölzverlust im Verhältnis 1:1. Die Herstellung der Waldflächen (Artenzusammensetzung, Pflege, Waldentwicklung) erfolgt im Zuge der Biotausgleichs.

#### **FCS 7 Brutvögel** (s. III.3.1 und III.3.2 Maßnahme M1 und M2)

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für ein Paar Gartenrotschwanz.

Anlage einer Heckenstruktur mit Überhältern entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 33 und 34 (insgesamt ca. 360 m). Die Hecke ist aus heimischen Pflanzen wie Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Pfaffenbüschel, Hartriegel, Haselnuss, sowie Wild-Apfel und Wild-Birne herzustellen. Als Überhältern dienen Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, und Eberesche. und Hundsrose auf der Brachfläche gepflanzt. An die Feldhecke beidseits angrenzend und entlang der gesamten Länge ist die Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf 3 m Breite anzulegen.

Die Anlage einer kleinen Streuobstwiese (Anteilig Flurstück 34) mit einer Pflanzung verschiedener Arten und Sorten (Apfelsorten dominierend und hochstämmig; Kirsche, Birne und Walnussbäume folgen, anderes Steinobst gering vertretend). Die Obstgruppe soll im nördlichen Teil der Brachfläche stehen und aus mind. 9 Bäumen bestehen.

Pflegemanagement:

Etablierung einer diversen Altersstruktur der Bäume: 5-10 % alte (abgängige) Bäume, 15 % Jungbäume, 75-80 % Bäume in ertragsfähigem Alter (Arge 2010). Die Baumpflege beinhaltet regelmäßige Erziehungs- und später Auslichtungsschnitte, bei abgängigen Bäumen ist feines Totholz zu

entfernen, starkes Totholz (Armdicke) zu erhalten (siehe Handlungsempfehlungen naturschutzfachlicher Baumpflege der Arge 2010). Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen (s.a. Maßnahme E1 und E2).

#### **FCS 8 Brutvögel (s. Maßnahme M1 und M2)**

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für jeweils ein Brutpaar der Arten, Neuntöter, Goldammer, Feldsperling, und 2 Brutpaare Bluthänfling auf einer Fläche von ca. 1,2 ha. Die Maßnahme ist in der Nähe des Neuntöter Reviers umzusetzen (Flurstück 34).

Die Anlage einer lockeren Feldhecke (zweireihig, Heckenbreite zwischen 5 und 10 m, auf ca. 700 m<sup>2</sup>) aus Schlehe, Weißdorn, Holunder, Pfaffenbüschchen und Hundsrose entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 34. Zudem ist eine Gebüschngruppe auf ca. 50 m<sup>2</sup> aus Schlehe, Weißdorn, Holunder und Hundsrose auf der Brachfläche zu pflanzen. Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf 0,2 ha erfolgt angrenzend entlang der Feldhecke auf Flurstück 34. Die Anlage der Brachfläche erfolgt auf ca. 1 ha der restlichen Fläche des Flurstück 34.

Pflegemanagement:

Jährlich einmalige Mahd (zwischen November und Februar) der 1 ha Brachfläche. Dreijähriger Mahdzyklus der Hochstaudenflur, um einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern. Hierbei jährliche Mahd (zwischen November und Februar) nur eines Drittels der Gesamtfläche im Dreijahresrhythmus. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen.

#### Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

**Biotopschutz:** Die außerhalb des Geltungsbereiches im Wirkbereich der Planung liegenden, geschützten Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig.

### **1.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich bei der Gutsanlage, bedingt durch den Denkmalstatus, um einen bedeutsamen, lokal einzigartigen Planungsgegenstand handelt.

### **1.7 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans**

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem im Schutz des prägenden Baumbestands sowie der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte v.a. hinsichtlich flächiger Versiegelungen. Ergänzend werden zahlreiche Einzelbaumpflanzungen festgesetzt.

#### **1.7.1 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Änderungsbereich werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, welche anteilig - Rondell südlich des Gutshauses, Grünflächen entlang der Schlossallee, die Sicht vom Schloss Richtung Westen sowie der Sichtfächer als Zäsur innerhalb des Ferienhausgebietes - die Grundzüge der denkmalpflegerischen Zielstellung aufnehmen. Der Gutspark Pötenitz, welcher zum überwiegenden Teil außerhalb des Änderungsbereiches liegt, spielt in die grünordnerische Grundstruktur unmittelbar mit hinein.

Innerhalb von festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören, wie z.B. ein offener Pavillon oder Unterstellhütten zu Parkanlagen. Eine entsprechende Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist Voraussetzung.

Das Anpflanzen von Hecken, die Errichtung von Zäunen oder sonstigen Grundstücksmarkierungen ist aus Gründen der Erfahrbarmachung der Parkanlage als Ganzes nicht zulässig. Die Reglementierung der Heckenstrukturen dient dem denkmalpflegerischen Schutzanspruch und der Wahrnehmung der wesentlichen Denkmalstrukturen. Dies gilt sowohl für den Bereich der nah am Park bzw. im Park stehenden Ferienhäuser, als auch für die historisch bebaute Anlage, wobei hier insbesondere die

zentrale Achse der Schlossstraße von optischen Einwirkungen freizugehalten ist.

Darüber hinaus werden abgesetzt von der öffentlichen Parkanlage auch private Grünflächen festgesetzt, die vorwiegend der inneren Gliederung und Abschirmung der Baugebiete dienen. Im Nordosten wird die im 30 m Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V liegende Sondergebietsfläche „ehemaliges Forsthaus“ (bisherige Teilfläche der SO „Reitsport“) neu als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgelegt. Damit wird die bauliche Grundstücksnutzung straßenseitig konzentriert und ein angemessener Pufferstreifen gegenüber den Elementen der Parkanlage berücksichtigt, der von Bebauung frei zu halten ist.

Die GRZ wird den jeweiligen Gebietstypen zugeordnet festgesetzt. So gewährleistet im Ferienhausgebiet eine GRZ von 0,3, dass die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt, während im Bereich der alten Gutsanlage eine GRZ von 0,5 zulässig ist. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V). Die Durchgrünung wird durch die Realisierung der Kompensationspflanzungen für flächige Eingriffe und für unvermeidbare Einzelbaumverluste auf dem Grundstück unterstützt.

### Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

#### *Grünflächen und Wege*

Der als öffentliche Grünfläche (– Parkanlage –) ausgewiesene Bereich ist im Sinne einer landschaftlichen Parkanlage anzulegen. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Geländeregulierungen durch Auf- und Abtrag) sind bis maximal 50 cm zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist jeglicher Gehölzaufwuchs durch extensive Mahd zu unterbinden.

Nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrasen, Rassengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Die Tiefgarage ist zu begrünen. Die Stärke der durchwurzelbaren Schicht beträgt mindestens 25 cm. Flachdächer von Nebengebäude sind zu begrünen.

#### **1.7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen, Anpflanzgebote**

Die Tiefgarage erhält eine intensive Dachbegrünung. Bei mind. 25 cm durchwurzelbarer Aufbaustärke ist eine intensive Begrünung mit hohen Stauden und kleineren Sträuchern möglich. Zudem leistet die Fläche eine Wasserrückhaltung, vermindert den Abfluss und minimiert Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Nebengebäude sind extensiv zu begrünen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es angesichts der Bodenverhältnisse möglich ist. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes werden 38 Allee- und 88 Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Diese werden anteilig der Kompensation von flächigen Eingriffen angerechnet.

#### *Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen*

Hinsichtlich des Baumbestands gilt der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V bzw. künftig auch gem. § 19 NatSchAG M-V für einseitige Baumreihen und Alleen.

Entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung werden die wertgebenden Gehölze im Bereich der Bebauung mit Erhaltungsgebot belegt und Nachpflanzgebote insbesondere zur Vervollständigung der Schlossallee und des Rondells berücksichtigt.

**Biotopschutz:** Die außerhalb des Geltungsbereiches im Wirkbereich der Planung liegenden, geschützten Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig.

**Festsetzung zum Baumerhalt:** Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Bäume im Umfeld von Wegeflächen. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. In der Artenauswahl sind eventuelle Vorgaben der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

### Anpflanzgebote

#### Anpflanzung von Bäumen:

Pflanzvorgaben allgemein. Baumpflanzungen an festgesetzten Standorten im Plangebiet sind in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Der tatsächliche Standort kann um bis zu 5m von der Planzeichnung abweichen. Pro Baum sind 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m<sup>2</sup>. Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungs-schnitte durchzuführen.

#### Anpflanzung von Allee- und Einzelbäumen als Kompensation für Eingriffe im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

A1 Anpflanzen von 18 Stück Winter-Linde (*Tilia cordata*) in der Schlossallee (Alleebäume)

A2 Anpflanzen von 8 Bäumen im Rondell. Artenauswahl in Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege.

A3 Anpflanzen von 14 Stück Obstbäume („Obstwiese“)

Die Artenauswahl orientiert sich an folgender Liste:

- *Malus Pommerscher Krummstiel*
- *Malus Gravensteiner*
- *Malus Goldparmäne*
- *Malus Roter Boskoop*
- *Pyrus com. Gute Graue*
- *Pyrus com. Gellerts Butterbirne*
- *Prunus av. Burlat*
- *Prunus av. Große Prinzesskirsche*
- *Prunus syr. von Nancy*
- *Prunus dom. Hauszwetsche*

- 
- Prunus dom. Bühler Frühzwetsche
  - Malus sylvestris

Die Wurzeln sind mit geeigneten Mitteln gegen Wühlmausverbiss zu schützen. Es ist die Verwendung von Kultur- sowie Wildobstarten zulässig.

A4 Anpflanzen von 7 Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Säulen-Hainbuche) am Strandweg

A5 Anpflanzen von 2 Stück Carpinus betulus (Hainbuche) an der Bergstraße

A6 Anpflanzen von 15 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen am Parkplatz „Südwest“ (mindestens 1 Baum / 5 PKW-Stellplätze)

A7 Anpflanzen von 22 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen am Parkplatz „Mitte“ (mindestens 1 Baum / 5 PKW-Stellplätze)

A8 Anpflanzen von 20 Stück Malus sylvestris (Wild-Apfel) an der O-W-Durchfahrt (Alleeäume)

A9 Anpflanzen von 8 Stück Acer campestre

A10 Anpflanzen von 12 standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen

#### Anpflanzung von Einzelbäumen als Kompensation für Eingriffe in den Einzelbaumbestand

A11 Anpflanzen von 27 standortgerechten, Klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen, mindestens 1 Baum je Hausgruppe im Ferienhausgebiet

A12 Anpflanzen von 11 standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen

#### Baumliste klein- bis mittelkronige Bäume (Auswahl)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ (Echter Rotdorn)
- Juglans regia (Walnuss)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Quercus robur ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eiche)
- Robinia pseudoacacia (Robinie einschließlich Sorten)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
- Tilia x euchlora (Krim-Linde)

#### Baumliste mittel- bis großkronige Bäume (Auswahl)

- Acer campestre (Feld-Ahorn einschließlich Sorten)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Alnus incana (Grau-Erle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche einschließlich Sorten)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche einschließlich Sorten)

- 
- Juglans regia (Walnuss)
  - Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
  - Pyrus communis (Wild-Birne)
  - Quercus robur (Stiel-Eiche einschließlich Sorten)
  - Quercus rubra (Rot-Eiche)
  - Robinia pseudoacacia (Robinie einschließlich Sorten)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
  - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
  - Tilia cordata (Winter-Linde in Arten und Sorten)
  - Tilia x euchlora (Krim-Linde)

### **1.7.3 Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf den Maßnahmeflächen M1 und M2 werden Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit besonderer Orientierung auf den Artenschutz ausgewiesen.

#### Maßnahmefläche M1

Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 34 (anteilig), Fläche 11.770 m<sup>2</sup>

Anlage eines Biotopkomplexes zur Förderung von Zierarten bestehend aus:

- 1 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit einer dauerhaften Nutzung als extensive Mähwiese (in Anlehnung an Maßnahmevereinte 2.31 der HZE 2018). Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung. Verzicht auf den Einsatz von PSM. Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis 15. September.
- 2 Anpflanzen von 9 Stück Obstbäumen der Pflanzqualität Ho, 3 x v, DB, StU 10-12. Verwendung von Apfel, Kirsche, Birne und Walnuss in Kultursorten. Schutz des Wurzelraumes gegen Wühlmausverbiss, Stammschutz gegen Wildverbiss.
- 3 Anpflanzen einer zweireihigen Hecke auf ca. 700 m<sup>2</sup> entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 34. Schutz gegen Wildverbiss.  
Verwendung von Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Holunder), Euonymus europaea (Pfaffenbüschchen) und Rosa canina (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1,5 m x 1 m
- 4 Anpflanzen einer Gebüschergruppe auf ca. 50 m<sup>2</sup>. Schutz gegen Wildverbiss. Verwendung von Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Holunder) und Rosa canina (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1,50 m x 1 m.

#### Pflegemanagement:

Brachfläche. Jährlich einmalige Mahd (zwischen November und Februar). Mahdhöhe 10 cm über der Geländeoberkante. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen.

Gehölzpflanzung: Entwicklungspflege 5 Jahre, 1-2-malige Mahd pro Jahr, je nach Standort und Vergrasung, Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, der Sträucher bei mehr als 10 % Ausfall.

Bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen. Entfernen der Verankerung der Bäume nach 5 Jahren. Entfernen der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

#### Maßnahmefläche M2

Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 33 und 34 (jeweils anteilig), Fläche 4.745 m<sup>2</sup>

Anlage einer Feldhecke als lineare dreireihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft. Maßnahme gemäß Maßnahmevereinte 2.22 der HZE 2018.

Mindestbreite 7 m.

Straucharten (Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100): Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus pyraster (Wild-Birne).

Überhälfte (Pflanzqualität Ho, DB, StU 12-14 cm): Acer campestre (Feld-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf jeweils 3 m breitem Saum, beiderseits entlang der Feldhecke

#### Pflegemanagement:

Gehölzpflanzung: Entwicklungspflege 5 Jahre, 1-2-malige Mahd pro Jahr, je nach Standort und Vergrasung, Nachpflanzen der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall.

Bedarfsweise Bewässerung und Instandsetzung der Schutzeinrichtungen. Entfernen der Verankerung der Bäume nach 5 Jahren. Entfernen der Schutzeinrichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

Dreijähriger Mahdzyklus der Hochstaudenflur, um einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern. Hierbei jährliche Mahd (zwischen November und Februar) nur eines Drittels der Gesamtfläche im Dreijahresrhythmus, so dass in jedem Jahr eine Teilfläche gemäht wird, jedoch genügend Hochstaudenflur zur Verfügung steht. Mahdhöhe 10 cm über der Geländeoberkante. Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen.

#### Maßnahmefläche M3 (Reptilien / Amphibien):

Erhalt vorhandener Schutthaufen und Versiegelungen. Schaffung von dezentralen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Reptilien und Amphibien. Anlage von Versteck- und Sonnenplätzen in Form von Totholzhaufen; Mindestmaße 2m x 2m x 1,5m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimischer Hölzer verschiedener Stärke (keine Weiden oder Nadelbäume verwenden). Anlage von Winterquartierstrukturen wie folgt: Mischung aus Steinen unterschiedlicher Größe und Holz unterschiedlicher Stärke, Mindestmaße 1m x 1m x 0,80m x 0,50m (Länge x Breite x Tiefe im Boden x Höhe über dem Boden). Belassen des Aushubs neben den Winterquartieren. Auswahl der Standorte der Strukturen etwa zur Hälfte sonnenexponiert (Süden). Vorlage einer Ausführungsplanung vor Umsetzung.

#### Maßnahmefläche M4 (Kleingewässer im Gutshof) diese entspricht FCS 4 gem. AFB

Herstellung und dauerhafter Erhalt eines künstlichen Gewässers mit flachen, unversiegelten Uferpartien (mind. 70% der Uferlinie mit max. 25° Böschungswinkel), ausgedehnten Flachwasserbereichen (mind. 60% der offenen Wasserfläche mit 20 bis 50cm Tiefe), ohne Fischbesatz. Bepflanzung ausschließlich mit einheimischen Pflanzen. Anbringung und Wartung eines dauerhaften Hinweisschildes zu dieser Maßnahme

#### Maßnahmefläche M5 (Sichtfächer im Gutspark)

Die nicht für Wege und deren begleitende Funktionen erforderliche Wiesenfläche durch extensive Mahd ist von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten. Die erste Mahd erfolgt frühestens Mitte Juni.

#### **1.7.3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind 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 detaillierte 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 Verbotsstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumplanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchs erfolg 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.

## 1.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft durch planungsbedingt veränderte oder zusätzliche Eingriffe erfolgte im Sinne § 1a BauGB auf Grundlage der zulässigen Bodennutzung. Grundsätzlich wurde der Eingriff durch eine Sondergebietsnutzung im Plangebiet bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet. Da die Kompensationsmaßnahmen nicht erbracht wurden, gelten die Eingriffe nicht als ausgeglichen. Daher ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz noch einmal zu betrachten.

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt der überwiegende Teil der vorhandenen Gehölzflächen als Wald nach §2 LWaldG M-V. Eingriffe in den Wald werden nach Forstrecht separat bewertet und sind zu nach Forstrecht kompensieren.

Zudem befinden sich nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume im Änderungsbereich, welche nicht erhalten werden können. Bäume außerhalb des Waldes sind ab einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die einzelnen Eingriffsarten werden folgend dargestellt.

### 1.8.1 Eingriffe nach BNatSchG

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem ursprünglichen, gültigen Bebauungsplan, bzw. gemäß dem dazugehörigen GOP vom 19.04.1996. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Ermittlung der Eingriffsbilanzierung an das „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Landes Schleswig-Holstein angelehnt.

Aufgrund der großflächigen Teilaufhebung des aktuellen Plans, ist die ursprüngliche Bilanzierung anzupassen. Von der Teilaufhebung sind ca. 35,2 ha (58% des bislang 61,07 ha umfassenden Geltungsbereichs) betroffen. Eingriffsrelevante Änderungen betreffen dabei lediglich den Wegfall der Grünlandfestsetzungen auf einer Fläche von 16,98 ha (siehe Punkt 2.5).

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans geht in Anwendung der damaligen Regelung aus Schleswig-Holstein von folgenden Wertfaktoren für die einzelnen Nutzungsarten / Biotoptypen aus:

• Acker	0,5
• Intensivgrünland/Pferdekoppel/Rasen	1,0
• Extensivgrünland	1,5
• Wiese	1,0
• Wiese/Parkplatz bei Großveranstaltungen	0,25
• Garten mit geringerem Gehölzanteil	1,0
• Verkehrsfläche	0,0

Damit ergibt sich für die wegfallenden Flächen folgende Bewertung im Sinne der damaligen Bewertung:

Veränderung Biotoptyp	Fläche (ha)	angestrebte Veränderung Wertfaktor	angestrebte Veränderung Werteinheiten
<u>westlich Schlossbereich</u>			
Acker in Wiese	3,95	0,5	1,975
Acker in Wiese / Großparkplatz	0,54	-0,25	-0,135
Acker in Extensivgrünland	2,95	1,0	2,95
Intensivgrünland in Wiese	3,28	0	0
Intensivgrünland in Wiese mit Pkw-Parken	1,13	-0,75	-0,8475
Intensivgrünland in Extensivgrünland	0,89	0,5	0,445
	<b>12,74</b>		<b>4,3875</b>
<u>östlich Schlossbereich</u>			
Intensivgrünland in Wiese	2,19	0	0
Intensivgrünland in Wiese mit Lkw-Parken	2,3	-0,75	-1,725
	<b>4,49</b>		<b>-1,725</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>16,98</b>		<b>2,6625</b>

Der ursprüngliche Eingriffsflächenwert liegt bei 72,28. Abzüglich des ursprünglichen Ausgleichsflächenwertes von 77,09 ergibt sich ein Überschuss an 4,81 Werteinheiten. Nach Abzug der 2,67 Werteinheiten durch die Teilaufhebung ergibt sich ein Plus von 2,15 Werteinheiten, womit der Bilanz weiterhin positiv und das Vorhaben naturschutzfachlich ausgeglichen ist. Da die ausgewiesenen Kompensationsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, wird folgend eine Eingriffsbilanz nach dem aktuell geltenden Regelwerk des Landes M-V [7] vorgelegt.

Diese berücksichtigt die in der Biotoptypenkartierung zum Ursprungsplan erfassten versiegelten Flächen und abhängig davon, ob diese bereits in früheren Sanierungsphasen zurückgebaut wurden.

Vor Beginn der Planungen zum BP 2 wurden innerhalb des Geltungsbereiches 23.420 m<sup>2</sup> Versiegelung / Überbauung registriert. Davon waren im Jahr 2019 noch 8.275 m<sup>2</sup> Überbauung / Versiegelung vorhanden.

Die zulässige Versiegelung gemäß aktueller Planung (5. Änderung des BP 2) beträgt 32.646,20 m<sup>2</sup>

Folgend wird die flächige Versiegelung des Ursprungsbestandes mit der versiegelten Fläche gemäß aktueller Planung gegenübergestellt.

1 zulässige Versiegelung gem.5. Änderung	32.646,20 m <sup>2</sup>
2 Versiegelung 1996 (Bestand gemäß Biotoptypenkartierung)	23.420,00 m <sup>2</sup>
Differenz	9.226,20 m <sup>2</sup>

Für das Forstgehöft im Nordosten des Änderungsbereiches wird lediglich die zulässige zusätzliche Versiegelung / Überbauung im Umfang von 1.933 m<sup>2</sup> als Eingriff dargestellt, da eine flächige gärtnerische Nutzung der Grundstücke bereits vorhanden ist. Dies gilt auch für das Mischgebiet an der Straße Am Gutshof.

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Aufgrund der Bestandsorientierung sowie eines bebauten und genutzten Umfelds (< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen) wird für das Vorhaben einheitlich der Lagefaktor 0,75 angewandt.

**Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)**

Der Biotopwert ergibt sich nach HzE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biototypen, die vom Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachliche Wertstufe entspricht dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biototypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)		Durchschnittlicher Biotopwert
0		1 – Versiegelungsgrad*
1		1,5
2		3
3		6
4		10

\* Bei Biototypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt. Temporär genutzte Flächen werden nicht berücksichtigt, da sie nach Durchführung der Bautätigkeiten wieder als unversiegelte Flächen bzw. entsprechend ihres vorherigen Zustandes hergerichtet werden.

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
GMA	9.2.3	9.540	2	2	0,75	14.310,00
GIM	9.3.2	6.350	1	1	0,75	4.762,50
RHU	10.1.3	570	2	2	0,75	855,00
PZS	13.9.8	4.695	0	1	0,75	3.521,25
PWX	13.1.1	2.060	0	2	0,75	3.090,00
ODF	14.5.1	1.933	0	0,7	0,75	1.014,83
OVU	14.7.3	975	0	0,4	0,75	292,50
OBD	14.11.2	26.810	1	1,5	0,75	30.161,25
<b>Gesamt:</b>		<b>53888</b>				<b>58.007,33</b>

Das Vorhaben verursacht – infolge von Biotopbeseitigung **58.007,33 EFÄ**.

**Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)**

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher innerhalb des vorhabenspezifischen Wirkbereichs. Flächen, welche sich im Umkreis bereits existierender Störquellen befinden, werden von der Betrachtung ausgenommen.

Die benachbarten nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope liegen bereits innerhalb des Wirkbereichs des Forsthauses sowie der Reitplatznutzungen und somit des Vorhabens. Das Gewässer an der Bergstraße unterliegt Wirkungen der Bergstraße und der umgebenden intensiven Grundstücksnutzungen. Entsprechende Funktionsbeeinträchtigungen von hochwertigen Biotopen sind dahingehend nicht zu erwarten und werden im Zuge der Bilanzierung nicht erfasst.

#### Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der *Hinweise zur Eingriffsregelung 2018* werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
--	---	---	---	--

Die Überbauung und Versiegelung von Biotopen führt zu weiteren Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb wird - biotoptypunabhängig - die teil- bzw. vollversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 berücksichtigt. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang für die Neuversiegelung, die durch das Vorhaben hervorgerufen wird.

In Gegenüberstellung der Flächenbeanspruchung ergibt sich in der Differenz aus ehemals vorhandener Versiegelung und der aktuellen Planung eine zusätzliche Versiegelung von 9.226,20 m<sup>2</sup>.

9.226,20 m <sup>2</sup>	x	0,5	=	3.613,10 [m <sup>2</sup> EFÄ]
0,00 m <sup>2</sup>	x	0,2	=	0,00 [m <sup>2</sup> EFÄ]
gesamt				4.613,10 [m <sup>2</sup> EFÄ]

In Folge von Versiegelung und Teilversiegelung wurde einen Biotopwertverlust in Höhe von **4.613,10 EFÄ** ermittelt. Ein Flächenanteil von zulässiger Versiegelung im Umfang von 1.289 m<sup>2</sup> mit einem Eingriffswert von 644,50 EFÄ wird dem SO Forsthaus zugeordnet.

#### Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Addition der ermittelten EFÄ für Biotopbeseitigung/-veränderung, Funktionsbeeinträchtigung und Versiegelung/ Überbauung.

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>58.007,33</b>	<b>+</b>	<b>0,00</b>	<b>+</b>	<b>4.613,10</b>	<b>=</b>	<b>62620,40</b>

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten Eingriff im Sinne des BNatSchG im Umfang

von **62.620,40 Eingriffsflächenäquivalenten** (EFÄ), gerundet 62.621 EFÄ.

### 1.8.2 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Im randlichen Geltungsbereich sind Einzelbäume gem. § 18 NatSchAG vorhanden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Einzelbaumbestand unvermeidbar. Im Falle von notwendigen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind Anträge auf eine Befreiung des Verbots sowie für eine Fällgenehmigung zu stellen.

Der zur Fällung vorgesehene Einzelbaumbestand wird folgend dargestellt:

Nr.	Wissensch. Name	Deutscher Name	StU in cm	Kronen Ø	Bemerkung	Umgang, schlag*	Vor-
1	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	60	4		0	
2	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	105	8		1	
3	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	75	5		0	
4	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	75	5		0	
7	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	8	stark geschädigt	1	
8	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	9	stark geschädigt	1	
9	( <i>Ulmus glabra</i> ) tot	Berg-Ulme	-	-	tot	0	
10	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	9	stark geschädigt 2021 abgestorben	0	
12	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	100	7	stark geschädigt, 2021 abgestorben	0	
14	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	9	stark geschädigt	1	
15	<i>Salix spec.</i>	Weide	100	6		1	
16	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	90	9		0	
17	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	80	8		0	
18	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	80	7		0	
19	<i>Salix spec.</i>	Weide	70	4		0	
20	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	70	5		0	
21	<i>Salix spec.</i>	Weide	145/3	5		1	
22	<i>Salix spec.</i>	Weide	50	5		0	
23	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	120	7		1	
24	<i>Salix spec.</i>	Weide	160/2	9		2	
26	<i>Salix spec.</i>	Weide	270/6	6	mehrstämmig	3	
28	<i>Salix spec.</i>	Weide	100/2	5	Zwiesel	1	
29	<i>Salix spec.</i>	Weide	120/2	4	Zwiesel	2	
30	<i>Salix spec.</i>	Weide	105	5		1	
31	<i>Salix spec.</i>	Weide	200/4	5	mehrstämmig	2	
37	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	70	8		0	
40	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	120	10		1	
44	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	90	7		0	
45	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	300	13		3	
57	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	240	17	Fäulnis an Stammbasis, astabwerfend	2	
115	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	40	4		0	

Nr.	Wissensch. Name	Deutscher Name	StU in cm	Kronen Ø	Bemerkung	Umgang, Vorschlag*
119	<i>Salix spec.</i>	Weide	120	7	mehrstämmig, Weide im Osten	1
122	<i>Salix spec.</i>	Weide	120	7	mehrstämmig, Weide im Osten	1
124	<i>Salix spec.</i>	Weide	120	7	mehrstämmig, Weide im Osten	1
135	<i>Salix spec.</i>	Weide	145	10	mehrstämmig, Gehölzfläche im Osten	1
157	<i>Salix spec.</i>	Weide	270	5	ungepflegt, morsch, hohl, Kopfweide, Mulm, Gehölzfläche im Osten	3
290	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	145	5	Totholz in Krone	1
866	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuchen Hecke, ehemals geschnitten	30 - 120	4 - 5		6
867						
868						
869						
870						
871						
872						
873						
gesamt						38 Ersatzbäume

Der Eingriff in den Einzelbaumbestand ist nach Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu kompensieren. Nach überschlägiger Ermittlung wird ein Kompensationsbedarf von 38 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Dieser ist in der Gestaltung des weiteren Grundstücks im Rahmen der Festsetzungen A11 und A12 nachweisbar.

Die bilanzierten Baumfällungen sind für die Herstellung der Hauptanlage (Arbeitsraum im Umfeld der Gebäude) inklusive der Zufahrten und versiegelten Nebenanlagen wie Stellplätze erforderlich.

### 1.9 Eingriffsermittlung forstlich

Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die Umwandlung von Waldfläche zugunsten der Herstellung des Waldabstandes von 30 m zu den Gebäuden bzw. zum Herstellen der Erschließungsanlagen und der Grundstücksflächen erforderlich.

Dies betrifft einerseits Wald im Bereich der denkmalgeschützten Gutsanlage. Andererseits wird sukzessiv entstandener Wald, welcher auf einer alten teilbefestigten Stellplatzfläche für technische Geräte gewachsen ist, der aber im historischen Zusammenhang als ausgedehnter Wiesenraum einen Teil der Parkanlage darstellte, für Bebauungen beansprucht. Anteilig wird eine Waldumwandlung zugunsten der Rekonstruktion der Sichtbeziehungen vom Gutshaus in die denkmalgeschützte Parkanlage hinein erforderlich. Dieser liegt außerhalb des Änderungsbereichs, aber innerhalb des Bebauungsplans 2 Schlossbereich-Wiesenkamp.

Gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 LWaldG M-V ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des

forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung der Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ auf Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Der Waldverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2.5 Schlossbereich – Wiesenkamp stellt sich wie folgt dar:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>
1a Gutshof	33.698 m <sup>2</sup>
1b Wiesenraum	16.760 m <sup>2</sup>
<b>1 Waldumwandlung für Bebauung, ges.</b>	<b>50.458 m<sup>2</sup></b>
2a Park (Rekonstruktion gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung) außerhalb des Änderungsbereiches)	11.984 m <sup>2</sup>
<b>2 Waldumwandlung für Parkrekonstruktion ges.</b>	<b>11.984 m<sup>2</sup></b>
Waldumwandlung Summe aus 1 und 2	62.442 m <sup>2</sup>

Die Bewertung des zuständigen Forstamtes Grevesmühlen ergab für die Umwandlungsfläche im Umfang von 50.458 m<sup>2</sup> einen Wertverlust von 146.331 Waldpunkten.

Für die Umwandlung von Wald zugunsten der Rekonstruktion der historischen Parkanlage wurde ein Wert von 34.751 Waldpunkten ermittelt. Die Umwandlung von Wald in denkmalgeschützte Parkanlage ist nach § 15 (7) LWaldG M-V kompensationsfrei.

Zur Kompensation des Eingriffs in die Belange von Wald nach LWaldG M-V ist eine Erstaufforstung im Umfang von 146.331 Waldpunkten nachzuweisen.

## 1.10 Kompensation der Eingriffe

### 1.10.1 Kompensation der Eingriffe nach BNatSchG

Der ermittelte Umfang des Eingriffs wird anteilig durch die Anpflanzung von Allee- und Einzelbäumen im Änderungsbereich kompensiert. Die Standorte sind in der Planzeichnung dokumentiert.

Gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) gelten folgende Pflanzvorgaben:

Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m<sup>2</sup>. Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungs-schnitte durchzuführen.

Darüber hinaus werden die Maßnahmeflächen E1 und E2 in die Bewertung einbezogen. Die Anlage

einer großflächigen Dachbegrünung mit 25 cm Schichtstärke ist als kompensationsmindernde Maßnahme anrechenbar.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht auf 50.458 m<sup>2</sup> einen Eingriff in Wald gem. §2 LWaldG M-V, welcher über eine Erstaufforstung zu kompensieren ist. Die Erstaufforstung muss unabhängig von der Ermittlung des Wandwertes mindestens im Flächenverhältnis 1:1 nachgewiesen werden, so dass mindestens 50.458 m<sup>2</sup> Wald aufzuforsten sind. Geht man vom untersten Ansatz der Bewertung einer Aufforstung nach HzE 2018, einem Kompensationswert von 1 aus, werden über die Ersatzaufforstung mindestens 50.458 Kompensationsflächenäquivalente generiert, welche dem rechnerisch ermittelten Eingriff gegengerechnet werden können. Es werden Waldkompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland verwendet, welche auf derzeitigen Ackerflächen umgesetzt werden.

Konkreter wird derzeit anteilig ein Waldkompensationspool in der Gemarkung Beiershagen favorisiert. Dieser schafft in Anbindung an vorhandenen Wald auf derzeitiger Ackerfläche (ca. 4,8 ha) einen aus standortgerechten Arten bestehenden Mischwald mit anteilig vorgelagertem 10 m breitem Waldrand (565m Länge). Der Waldrand wird aus Hundsrose, Hagebutte, Hartriegel, Holunder, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne, Feldahorn und Eberesche aufgebaut. In die Flächen werden Trockenhabitatstrukturen (Lesesteinhaufen) für Reptilien eingebracht. Dieser Wald soll zukünftig im Rahmen der nachhaltigen Nutzung den Rohstoff Holz bereitstellen. Ziel ist es, die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes zu erfüllen. Das Hauptaugenmerk liegt in der Schutzfunktion im Sinne des Naturschutzes. Eine Reservierung der Kompensationsflächenäquivalente wurde bereits mündlich vereinbart.

Die Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
Für die Maßnahmen 6.21 sowie 6.22 n. HZE 2018 gilt eine anrechenbare Grundfläche / Baum von 25 m <sup>2</sup>					
<b>A1</b> HZE 6.21 <b>18</b> St.	450		2		900,00
<b>A2</b> 6.22 HZE 2018, <b>8</b> St.	200		1		200,00
<b>A3</b> 6.22 HZE 2018, <b>14</b> St.	350		1		350,00
<b>A4</b> 6.22 HZE 2018, <b>7</b> St.	175		1		175,00
<b>A5</b> 6.22 HZE 2018, <b>2</b> St.	50		1		50,00
<b>A6</b> 6.22 HZE 2018, <b>15</b> St.	375		1		375,00
<b>A7</b> 6.22 HZE 2018, <b>22</b> St.	550		1		550,00
<b>A8</b> 6.21 HZE 2018, <b>20</b> St.	500		2		1.000,00
<b>A9</b> 6.22 HZE 2018, <b>8</b> St.	200		1		200,00
<b>A10</b> 6.22 HZE 2018, <b>12</b> St	300		1		300,00
A11 und A 12 keine Bewertung nach HzE					
Flächige Kompensationsmaßnahmen					
<b>E1</b> Anlage eines Biotopmosaikkomplexes aus Anpflanzung 50 m <sup>2</sup> Gebüsch, 700 m <sup>2</sup> Hecke und 9 Obstbäumen auf insgesamt 11.570 m <sup>2</sup> Ackerfläche (im Sinne von 2.33 HZE 2018 mit 2.22 und 2.51)	11.570		2		23.140,00
<b>E2</b> naturnahe Feldhecke	4.775		3		14.325,00

auf Ackerfläche (2.22 HzE 2018)					
Kompensationsmindernde Maßnahmen					
Dachbegrünung auf der Tiefgarage mit 25 cm Sub- stratstärke (8.10 HzE 2018)	1.200		0,5		600,00
					42.165,00

Das Anpflanzen von 38 Allee- und 88 Einzelbäumen ergibt zusammen mit den Maßnahmen E1 und E2 ein Kompensationsflächenäquivalent von 42.165 KFÄ.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht auf 50.458 m<sup>2</sup> einen Eingriff in Wald gem. §2 LWaldG M-V, welcher über eine Erstaufforstung zu kompensieren ist. Die Erstaufforstung muss unabhängig von der Ermittlung des Wandwertes mindestens im Flächenverhältnis 1:1 nachgewiesen werden, so dass mindestens 50.458 m<sup>2</sup> Wald aufzuforsten sind. Geht man vom untersten Ansatz der Bewertung einer Aufforstung nach HzE 2018 von 1 aus, werden über die Ersatzaufforstung ca. 50.458 Kompensationsflächenäquivalente generiert, welche dem rechnerisch ermittelten Eingriff gegengerechnet werden können. Es werden Waldkompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland verwendet.

Konkret wird derzeit u.a. ein Waldkompensationspool in der Gemarkung Beiershagen favorisiert, welcher in Anbindung an vorhandenen Wald auf ca. 4,8 ha einen aus standortgerechten Arten bestehenden Mischwald mit anteilig vorgelagertem 10 m breitem Waldrand (565m Länge) schafft. Der Waldrand wird aus Hundsrose, Hagebutte, Hartriegel, Holunder, Weißdorn + Wildapfel, Wildbirne, Feldahorn und Eberesche aufgebaut. In die Flächen werden Trockenhabitatstrukturen (Lesesteinhaufen) für Reptilien eingebracht.

Die Aufforstung wird naturschutzfachlich wie folgt bewertet:

Forstliche Kompensationsmaßnahme Gemarkung Beiersdorf, Flur 1, Flurstück 171/2 (Pool 110 des LFOA M-V, anteilig mit ca. 100.000 Waldpunkten bewertet)					
Anlage von Wald im Sinne von 1.11 HzE 2018	42.350		1		42.350
Anlage von Waldrand im Sinne von 1.21 HzE 2018	5.650		2		11.300
					53.650

### Gesamtbilanz

Mit der Anpflanzung von 38 Alleebäumen (1.900 KFÄ), 88 Einzelbäumen (2.200 KFÄ), den Maßnahmen E1 (23.140 KFÄ) und E2 (14.325 KFÄ) sowie der Begrünung der Tiefgarage westlich des Guts-hauses (600 KFÄ) wird eine Gesamtkompensation von 42.165 KFÄ nachgewiesen.

Der Erstaufforstung von 48.000 m<sup>2</sup> Grundfläche mit anteiligem Waldrand wird ein Wert von 53.600 Kompensationsflächenäquivalenten beigemessen.

Das naturschutzfachliche Kompensationswertdefizit von 62.621 EFÄ wird über die o.g. Maßnahmen nachgewiesen.

### Ergebnis der Bilanzierung:

Gesamtkompensationsbedarf aus BP 2.5	62.621,00 EFÄ
Anpflanzung von Bäumen im Änderungsbereich	4.425,00 KFÄ
Maßnahme M1	23.140,00 KFÄ

Maßnahme M2	14.325,00 KFÄ
Kompensationsmindernde Maßnahme	600,00 KFÄ
Forstmaßnahme	53.650,00 KFÄ
<b>Überschuss (+)/ Differenz (-)</b>	<b>+ 33.519 KFÄ</b>

### 1.10.2 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Der aus Einzelbaumfällungen resultierende Kompensationsbedarf an Einzelbäumen kann innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen werden.

Es werden keine konkreten Standorte festgesetzt.

Kompensationsbedarf Bäume / Ersatzpflanzungen	38
Pflanzstandorte Ersatzpflanzungen	-38
<b>Überschuss (+)/ Differenz (-) / Ausgleich (0)</b>	<b>0</b>

### 1.10.3 Eingriffe in den Wald

Die Kompensation der erforderlichen Waldumwandlungen erfolgt als Erstaufforstung sowie als Zahlung in Waldkompensationskonten. Aktuell stehen im Land M-V in zahlreichen Waldkompensationskonten ausreichend Wald-Kompensationspunkte zur Verfügung.

Kompensationsbedarf Waldfläche	50.458 m <sup>2</sup>
Interne Kompensationsfläche Wald	0 m <sup>2</sup>
ermittelter Waldwert der Umwandlungsfläche (Waldpunkte)	146.331
ermittelter Waldwert der internen Kompensationsfläche (Waldpunkte)	0
Zahlung in Waldkonten (Waldpunkte)	-146.331
<b>Überschuss (+)/ Differenz (-) / Ausgleich (0)</b>	<b>0</b>

## 1.11 Zusätzliche Angaben

### 1.11.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage der im Landesportal zur Verfügung stehenden Daten sowie eigener Erhebungen vor Ort. Zur Orientierung im Gelände wurden digitale Orthofotos des Plangebietes aus den Jahren 1991 bis 2019 genutzt. Zudem lag der Grünordnungsplan aus dem Jahr 1996 vor. Grundlage für die Bilanzierung bildete zunächst der GOP von 1996. Die darin festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden jedoch nicht realisiert und die Flächen stehen heute nicht mehr zur Verfügung, so dass einen Komplette Neu-Bilanzierung hilfreich erschein.

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

## 1.12 Zusammenfassung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich - Wiesenkamp der Stadt Dassow/ OT

Pötenitz ändert den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der städtebaulichen Grundkonzeption im Bereich der historischen Gutsanlage. Aspekte des Denkmalschutzes werden sowohl für die Nachnutzung der Gebäude als auch im Umgang mit dem historischen Park berücksichtigt.

Umgebend wird der Bebauungsplan in groß Teilen aufgehoben, da der Zweck, diese in den Zusammenhang der Nutzungen einzubeziehen, mit der Nutzungsänderung entfallen ist.

Seit einem letzten Sanierungsversuch sind viele Jahre vergangen. So kommt es heute zu einer großflächigen Umnutzung und Überbauung einer Brachfläche des Siedlungsraumes mit überwiegend waldartigem Gehölzbestand. Einen Schwerpunkt der Betrachtungen bildete der Umgang mit dem Waldstatus im Hinblick auf die Erfordernisse der geplanten Nutzungen. Darüber hinaus hat der vorgefundene Biotopkomplex aus alten, ruinösen Gebäuden mit hohem Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel im Zusammenhang mit dem umgebenden, in junge Waldstrukturen eingebetteten Altbau bestand einen besonderen Artenreichtum hervorgebracht, dem mit zahlreichen Maßnahmen begegnet wird.

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans gehen im Vergleich zur vorausgegangenen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans geringere Flächenbeanspruchungen einher. Zudem werden die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt, so dass dem Ort das identitätsstiftende Ensemble aus Gutshaus und Gutshof im Erscheinungsbild zurückgegeben wird. Der Park wird in seiner Grundstruktur wieder hergestellt und der Öffentlichkeit als Erholungs- und Erlebnisraum zur Verfügung stehen.

Die Anlage, Betriebs- und baubedingten Wirkungen werden im Allgemeinen als erheblich betrachtet, da mit der Umsetzung der Planung eine maßgebliche Veränderung des Ist-Zustandes stattfindet. Diese Veränderungen waren bereits in der Ursprungsplanung gegeben. Betriebsbedingte Auswirkungen werden sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verringern, da die bisher zusätzlich zur Beherbergungskapazität vorgesehenen Großveranstaltungen (Reittouren) entfallen.

Der Bebauungsplan ist bzgl. der Schutzwerte Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als voraussichtlich umweltverträglich einzustufen. Die Umweltverträglichkeit ist an die Umsetzung von Vermeidungs- sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen geknüpft. Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich wird in Form von Einzelbaum- und Alleebaum-pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend auf den flächigen Maßnahmen E1 und E2 erbracht. Zusätzlich werden umfangreiche forstliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es wurden forstliche Kompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland gewählt, welche naturschutzfachliche Aspekte in der Aufforstungskonzeption berücksichtigen. Diese Maßnahmen werden anteilig als Ersatzmaßnahme zum Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation angerechnet.

Der Artenschutzfachbeitrag zeigt im Ergebnis umfassender Kartierarbeiten ein hohes Erfordernis artenschutzfachlicher Maßnahmen auf. Für die Artengruppen der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Brutvögel werden Maßnahmen im Plangebiet sowie dessen Umgebung angeboten. Die Kompensationsmaßnahmen für forstliche und naturschutzfachliche Eingriffe werden jeweils derart gestaltet, dass die entstehende Habitatqualität auf die artenschutzfachliche Erfordernisse der bei Umsetzung der Planung betroffenen Artengruppen abzielt.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. 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 werden nicht beeinträchtigt.

**Tabelle 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans**

Schutzwert	Beurteilung der	Erheblichkeit der Umwaltauswirkungen	Erheblichkeit nach Minderung
------------	-----------------	--------------------------------------	------------------------------

Stadt Dassow - 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 2 Schlossbereich-Wiesenkamp

Umweltbericht

	Umweltauswirkungen	die Planung	/ Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral	-	-
Pflanzen und Tiere	negativ	••	•
Fläche	neutral	-	-
Boden	negativ	••	•
Wasser	nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral	-	-
Landschaft	positiv	-	-
Kultur- und Sachgüter	positiv	-	-
Wechselwirkungen		-	-

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

Pötenitz, Februar 2022

## 2 Quellenverzeichnis

- [1] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Pötenitz 9/1997
- [2] Begründung zum Grünordnungsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Pötenitz 4/1996
- [3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- [5] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [6] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- [7] Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Stand 01.10.2019
- [8] Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum Vorhaben: 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz, Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, 2021
- [9] Schloss und Gutsanlage Pötenitz, Denkmalpflegerische Zielstellung-Park, raith hertelt fuß| Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Stralsund 13.04.2020