

*Städtebau:*

**lars hertelt |**

stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 0178 201 4033  
[info@hertelt-stadtplanung.de](mailto:info@hertelt-stadtplanung.de)

*Umweltbericht:*

**grünblau**

Landschaftsarchitektur  
Kirsten Fuß

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
18439 Stralsund, Fährstraße 7  
Tel. 03831 3093636  
[info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de](mailto:info@gruenblau-landschaftsarchitektur.de)

## **Begründung**

### **Stadt Dassow**

5.Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften

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

Satzung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst:

### I.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### I.1.1) Mischgebiet nach § 6 BauNVO

In allen Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und deshalb nicht zulässig.

##### I.1.2) Ferienhausgebiet (SO FH) nach § 10 BauNVO

Das Ferienhausgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern. Ferienhäuser dienen einem ständig wechselnden Kreis von Gästen. Sie werden gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.

Die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser darf 85 qm nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Ferienhäusern bleiben Terrassen und Dachüberstände bis zu einer Grundfläche von 20 qm unberücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben auch Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 10 qm im Sinne des § 14 BauNVO. Nebenanlagen müssen einen separaten ausschließlich von außen erreichbaren Zugang haben, auch wenn sie baulich an das Hauptvolumen des Ferienhauses oder in dieses integriert sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für die Freizeitgestaltung.

#### Hinweis:

Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten baulichen Maßnahmen und Flächen innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung der denkmalgeschützten Parkanlage in Hinblick auf den Denkmalschutz.

##### I.1.3) Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO F1 a-b / SO F2 a-f) nach § 11 BauNVO

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

- Beherbergungsbetriebe,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Räume für touristische Dienstleistungen inklusiv betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume sowie für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie Wellness, Massage- und Arztpraxen,
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebs erforderliche Personal,
- Spielanlagen und Spielplätze,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der planerischen Vorgaben.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für die Freizeitgestaltung.

#### Hinweis:

Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.

#### I.1.4) Sonstiges Sondergebiet „Infrastruktur und Wohnen“ (SO I) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „Infrastruktur“ dient im Sinne eines Ortszentrums vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen für die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung sowie der touristischen Gäste sowie dem Wohnen. Zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Post und Feuerwehr,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Dienstleistungen sowie für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze.

In den Obergeschossen sind zusätzlich zulässig:

- Wohnungen.

#### I.1.5) Sonstiges Sondergebiet „ehemaliges Forsthaus“ (SO FO) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet „ehemaliges Forsthaus“ dient neben dem Wohnen ergänzend der touristischen Nutzung sowie Vermittlung der Heimatkunde für die ortsansässige Bevölkerung sowie der touristischen Gäste. Zulässig sind:

- Wohnungen,
- Hofladen mit Bioprodukten mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 50 qm,
- mit angeschlossener Verköstigung mit einer zulässigen Grundfläche von 80 qm,
- Räume für Handwerk und Kunsthandwerk sowie die Vermittlung der Heimatkunde,
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### I.2.1) Überschreitung zulässige Grundfläche (§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO)

Im SO F<sub>2</sub> darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus mit Tiefgaragen um max. 1.600 qm überschritten werden, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 25 cm).

#### I.2.2) Gebäude- und Firsthöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf um untergeordnete, technisch bedingte bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Entlüftungen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Einschränkend sind die Maßgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

#### I.2.3) Traufhöhe

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenfassade mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

#### I.2.4) Bezugspunkte

In der Planzeichnung werden zusätzlich Bezugspunkte A bis E mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) dargestellt. In Bezug auf diese Höhe werden den einzelnen Baufenstern die jeweils maximale Firsthöhe in Bezug auf diese Punkte angegeben.

#### I.2.5) Ausnahmen und Befreiungen

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.

Befreiungen zu den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Befreiung von den Höhenfestsetzungen darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge führen.

#### I.2.6) Anzurechnende Flächenanteile (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Sammelparkplätzen / Tiefgarage (Gemeinschaftsanlagen) entsprechend dem Planeinschrieb hinzuzurechnen.

#### I.3) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1) Auf die dargestellten Baulinien muss gebaut werden. Sollte bei Erdarbeiten durch Hand-schachtung eine von der Baulinie abweichende Lage der denkmalgeschützten historischen Ge-bäude festgestellt werden, ist diese anstatt der Baulinie maßgebend.

1.3.2) In **SOF2d** und **SOF2e** kann abweichend von *Pkt. 1.3.1.* ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäu-deteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Baulinien dürfen mit Terrassen als ebener-dige, appartementbezogene Freisitze um max. 2,0 m und einer Breite von max. 3,5 m überschritten werden. Das Überschreiten der Baulinien mit Balkonen ist nicht zulässig. In der Summe darf die Länge der von der Schlossallee einsehbaren Terrassen nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude überschreiten.

Unzulässig ist die Überschreitung der Baulinien und der südlichen Baugrenzen mit bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 der BauNVO. Nebenanlagen sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Anlagen nach § 6 (8) LBauO MV im SO F1a nicht zulässig.

1.3.3) Im **SOF1a** ist abweichend von *Pkt. 1.3.1.* die Überschreitung der Baulinien durch Hausein-gangsstufen und nicht überdachte Terrassen um maximal 3,5 m und einer Breite von maximal 3,5 m apartmentbezogen zulässig. In der Summe darf die Länge der Terrassen nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude Nord, Ost, Süd und West überschreiten.

Hauseingangsstufen in der Breite der jeweiligen appartementbezogenen Hauseingangstür plus beidseitig je 20 cm und Podeste in Breite der Hauseingangsstufen und einer Tiefe bis maximal der Breite sind zulässig.

Unzulässig sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 der BauNVO. Nebenanlagen sind aus-schließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Anlagen nach § 6 (8) LBauO MV im SO F1a nicht zulässig.

In **SOF2a** und **SOF2f** ist abweichend von *Pkt. 1.3.1.* Eine Überschreitung der Baulinien durch Terrassen und Balkone sowie untergeordnete Bauteile und technische Anlagen zulässig. Dies gilt nicht für die nördlichen und südlichen Baugrenzen der jeweiligen Baufenster.

Unzulässig sind bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 der BauNVO. Nebenanlagen sind aus-schließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Aus Gründen des Denkmalschutzes sind Anlagen nach § 6 (8) LBauO MV im SO F1a nicht zulässig.

#### I.4) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

##### I.4.1) Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

a) Im SO FH sind offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze bis auf den gesondert aus-gewiesenen Flächen unzulässig.

b) Im Sondergebiet „Fremdenverkehr“-Teilfläche SO F1a-b und SO F2 a-f sind Garagen und über-dachte Stellplätze unzulässig. Offene Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu-lässig.

c) In allen übrigen Bereichen der Baugebiete SO I, SO FO und MI sind überdachte Stellplätze (Car-ports) und Garagen nur zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflä-chen eingehalten werden.

##### I.4.2) Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

a) Nebenanlagen im Ferienhausgebiet FH sind baulich mit der Hauptanlage zu verbinden oder in diese zu integrieren. Gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen sind auf gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

b) Im Sondergebiet „Fremdenverkehr“-Teilfläche SO F1a-b und SO F2a-f sind Nebenanlagen im Bereich von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Dies schließt die Errichtung von jeglichen baulichen Anlagen wie z.B. Umwehrungen, Hecken, Sitzgruppen, Markisen, bodengebundene Halterungen für Sonnenschirmen, Sichtschutzelementen mit ein.

c) In allen übrigen Bereichen der Baugebiete SO I, SO FO und MI sind Nebenanlagen zulässig, sofern ein Abstand von mind. 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten werden.

#### Hinweis

In den Fällen unter 1.4.1) a und b sowie 1.4.2.) a und b besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.

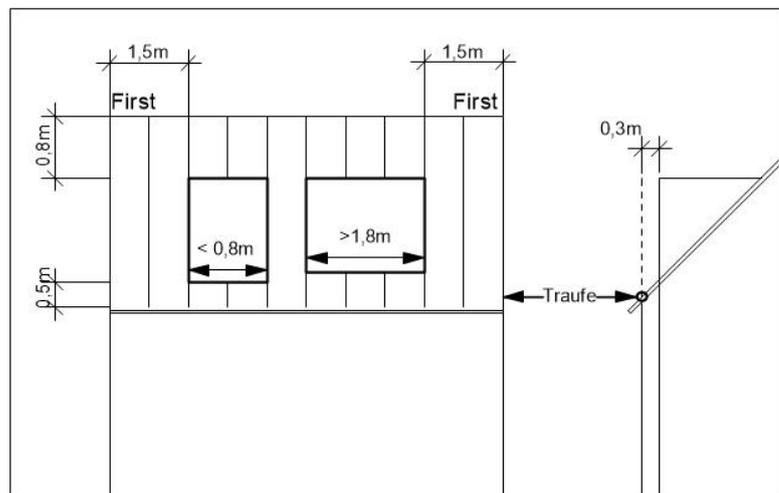
## II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

### II.1) Dachgestaltung

Für Sondergebiet „Infrastruktur“ (SO I), „Ferienhausgebiet“ (SO FH) und Sondergebiet „ehemaliges Forsthaus“ gelten:

Hauptanlagen sind mit geneigten Dächern als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 20 bis 55 Grad zu errichten. Die Traufe ist über die Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mindestens 0,3 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.



Garagen / Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 16 qm sind mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 20 und 49 Grad oder mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.

#### Hinweis:

Es besteht sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen innerhalb des Baudenkmals „Gutsanlage“ sowie Gartendenkmals „Parkanlage“ als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1· Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz.

### II.2) Werbeanlagen

Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegung oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

### II.3) Einfriedungen

Einfriedungen und Hecken sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Dies gilt nicht für

denkmalgeschützte Bereiche. In diesen ist die Errichtung jeglicher Einfriedungen, auch lebenden Einfriedungen, nicht zulässig. Im Bereich entlang der Bergstraße und auch im Bereich des Parkplatzes Strandweg-Bergstraße sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5m (gemessen von der angrenzenden Stellplatzhöhe aus) zulässig, insofern Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet sind.

Ergänzend besteht im SOF 2d sowie im SOF 2e zur optischen Beruhigung der Gebäudevorzonen beiderseits, parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baulinien jeweils zur Schlossallee hin ein Pflanzgebot für eine einheitliche Hainbuchen-Hecke (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von max. 1,2m und Breite von max. 1,0m vor jedem einzelnen Gebäude. Dies gilt nicht für Bereiche mit Zuwegungen.

#### II.4) Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift des § 84 LBauO M-V verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

### **III) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

#### III.1) Bäume

##### III.1.1) 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 Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. In der Artenauswahl sind eventuelle Vorhaben der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

##### III.1.2) Festsetzung für Baumpflanzungen

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. Pro Baum sind 12,0 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe 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 Baum-scheibe 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.

Der tatsächliche Standort kann um bis zu 5m von der Planzeichnung abweichen.

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-Erziehungsschnitte 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 (Alleebäume)

A9 Anpflanzen von 8 Stück *Acer campestre*

A10 Anpflanzen von 18 standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen

Anpflanzung von Einzelbäumen als Kompensation für Eingriffe in den Einzelbaumbestand

A11 Anpflanzen von 25 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen, mindestens 1 Baum je zwei Einzelhäuser 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)
- *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)

III.2) Grünflächen und Wege

III.2.1) Der als öffentliche Grünfläche (– Parkanlage –) ausgewiesene Bereich ist im Sinne einer landschaftlichen Parkanlage anzulegen. Die Wege erlauben den Zugang vom Süden, Westen und Nordosten. 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.

III.2.2) Nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

III.2.3) Die Tiefgarage ist zu begrünen. Die Stärke der durchwurzelbaren Schicht beträgt mindestens 25 cm.

III.2.4) Flachdächer von Nebengebäude sind zu begrünen.

III. 3) Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz

III.3.1) Ersatzmaßnahmen M1 und M2

(Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 34 (anteilig), Fläche 11.770 m<sup>2</sup> s.a. Anlage 4 zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr.2

Anlage eines Biotopkomplexes zur Förderung von Zielarten bestehend aus:

- 1 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit einer dauerhaften Nutzung als extensive Mähwiese (in Anlehnung an Maßnahmevariante 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, 3xv, DB, StU 10-12 cm. 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 (Pfaffenhütchen) und Rosa canina (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1,5 m x 1 m
- 4 Anpflanzen einer Gebüschgruppe 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: Fertigstellungs- und 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 Schutzrichtungen. Entfernen der Verankerung der Bäume nach 5 Jahren. Entfernen der Schutzrichtung bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.

#### III.3.2) Ersatzmaßnahmen M1 und M2 (Ersatzmaßnahme E2 zu FCS 7)

(Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 33 und 34 (jeweils anteilig), Fläche 4.745 m<sup>2</sup> s.a. Anlage 4 zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr.2

Anlage einer Feldhecke als lineare dreireihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft. Maßnahme gemäß Maßnahmevariante 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 pyramidalis (Wild-Birne).
- Überhälter (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 Schutzrichtungen. Entfernen der Verankerung der Bäume nach 5 Jahren. Entfernen der Schutzrichtung 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.

#### III.3.3) 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.

#### III.3.4) Maßnahmefläche M4 Kleingewässer im Gutshof (auf Teilflächen der Flurstücke 22, 23, 24 der Flur 3, Gemarkung Pötenitz)

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.

#### III.3.5) Maßnahmefläche M5 (Sichtfächer im Gutspark)

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

#### III.4) Allgemeine Hinweise zum Artenschutz

Biotopschutz: Die außerhalb des Geltungsbereiches im Wirkungsbereich 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.

### **IV) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### IV.1) Denkmale gemäß DSchG M-V

a) Im Geltungsbereich befindet sich die denkmalgeschützte Anlage „Gutsanlage Pötenitz“ mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei, die unter Nummer 1075 in die Denkmalliste des Landkreises eingetragen ist. In der Planzeichnung ist dieses Denkmal gekennzeichnet als

Ⓓ „Gutsanlage Pötenitz“

Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage bestehen aus Einzeldenkmälern mit folgenden Kennzeichnungen:

- 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 Denkmalspflegerischen Zielstellung PARK Stand 13.04.2020, in der Planzeichnung dargestellt mit einer eigenen Randsignatur (s. Planzeichenerklärung),

- 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.

b) 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.

c) Es leitet sich sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals 'Gutsanlage' als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz ab.

#### IV.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung Gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert -vgl. § 11 Abs. 1., 2, 3 DSchG M-V.

#### IV.3) Altlasten gemäß BBodSchG

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine schädliche Bodenveränderung, oder Altlast besteht, dies auf Grundlage des § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) unverzüglich dem Landrat 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, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### IV.4) Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 (6) BauGB i.V.m. BNatSchG)

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**.

##### IV.4.01\_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 Bautabuzonen, Begleitung bei Fällarbeiten bzw. baumpflegerischen Maßnahmen an Höhlenbäumen etc.

##### IV.4.02 bis 03\_V Fledermäuse

Im Vorfeld der Sicherungs- u. Sanierungsarbeiten an den Gebäuden, jedoch nur außerhalb der Wochenstubezeit (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, sodann 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 Nachthälfte) erfolgen, diese Maßnahme gilt, bis ein Vorkommen von überwinterten 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 Wochenstubenzeit (Mitte August – Mitte April) erfolgen, diese Maßnahme gilt, bis ein Vorkommen von Wochenstuben im Dachbereich des Gebäudes ausgeschlossen werden kann.

#### IV.4.04\_ 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 Überschildung 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

#### IV.4.05\_ V Amphibien und Reptilien (s. III.3.3 Maßnahme M3)

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

#### IV.4.06 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.

#### IV.4.13\_ V Brutvögel

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

#### IV.4.14\_ 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 Reptilienhabitate; 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.

#### IV.4.15\_ 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>

### **IV.5) 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 Artenschutzfachbeitrag, 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.

#### IV.5.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
- Verfugen 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 Hohlblocksteinen mit verschiedenen großen Hohlräumen, ca. je 14 Wandschalen und Hohlblocksteine
- 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.

#### **IV.5.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. Schwegler Modell Nr.10 oder vergleichbar (Rauchschwalbe), Ausrichtung nach SO).

#### **IV.5.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. Schwegler Modell 1N oder vergleichbar, Ausrichtung nach SO)

#### **IV.5.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. Schwegler Modell 1B (26 mm Durchmesser für Blaumeisen, 30-32 mm für Kohlmeisen), Ausrichtung möglichst nach SO

#### **IV.5.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.)

#### **IV.5.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.

#### **IV.5.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.

#### **IV.5.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.

#### IV.5.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.

#### IV.5.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.

#### IV.6) **Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes**

Die Kennzeichnung der jeweiligen FCS-Maßnahme bezieht sich auf die Kennzeichnung im Artenschutzfachbeitrag, 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.

#### IV.6.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. Hasselfeldt, Fledermaus Spaltenquartiere (FSPK) oder vergleichbar) im Dachboden

#### IV.6.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 Spaltenquartierbereiche 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 Zwergfledermaus Wochenstube:

- 4 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FTH oder alternativ Holzverschalungen an der Fassade, 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 Funktionskontrollen innerhalb der ersten 5 Jahre nach Fertigstellung zu dokumentieren. Die Besatzkontrollen sollen 1-malig in den Sommermonaten des 1., 2. und 5. Jahr nach Fertigstellung erfolgen.

#### IV.6.FCS3 Käfer

Erhalt von Bäumen mit Mulmhöhlen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit z.B. durch Kroneneinkürzungen, Kappungen Translokalisierung und aufrechte Lagerung von besiedelten Stämmen und Stammstücken, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, in Abstimmung 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

#### IV.6.FCS4 Amphibien (s. III.3.4 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

#### IV.6.FCS5 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.

#### IV.6.FCS6 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 Biotopausgleichs.

#### IV.6.FCS7 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, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Haselnuss, sowie Wild-Apfel und Wild-Birne herzustellen. Als Überhältern dienen Feld-Ahorn, Stiel-Eiche, und Eberesche. und Hundsrose auf der Brachfläche gepflanzt. And 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).

#### IV.6.FCS8 Brutvögel (s. III.3.1 und III.3.2 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, Pfaffenhütchen und Hundsrose entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 34. Zudem ist eine Gebüschgruppe 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.

#### IV.7) Vermessungspunkte

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

#### IV.8) Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher dem WSA Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

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

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung .....	20
1.1) Allgemeines .....	20
1.1.1) Geltungsbereich / Änderungsumfang .....	20
1.1.2) Rechtsgrundlagen .....	21
1.2) Ziele der Planung .....	21
1.3) Planerische Vorgaben .....	22
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	22
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	24
1.3.3) Darstellung im Landschaftsplan .....	25
1.4) Zustand des Plangebietes .....	26
1.4.1) Nutzungen innerhalb des Plangebietes .....	26
1.4.2) Baurecht .....	27
1.4.3) Denkmalschutz .....	31
1.4.4) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts .....	32
2) Städtebauliche Planung .....	34
2.1) Entwicklungskonzept .....	34
2.2) Änderungsinhalte .....	36
2.2.1) Geltungsbereich .....	36
2.2.2) Art der baulichen Nutzung .....	36
2.2.3) Maß der baulichen Nutzung .....	40
2.2.4) Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise .....	41
2.2.5) Maßnahmen der Grünordnung .....	42
2.2.6) Örtliche Bauvorschriften .....	42
2.3) Belange des Denkmalschutzes .....	43
2.4) Wald .....	45
2.5) Verkehrserschließung und ruhender Verkehr .....	47
2.6) Abfallwirtschaft .....	52
2.7) Immissionen .....	54
2.8) Medientechnische Erschließung .....	57
2.9) Teilaufhebung .....	59
2.10) Flächenbilanz .....	60
3) Auswirkungen .....	61
3.1) Zusammenfassung abwägungsrelevante Belange .....	61
Quellenverzeichnis .....	63
Anlagenverzeichnis .....	64
4) Umweltbericht .....	65

# 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<sub>1</sub> 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.

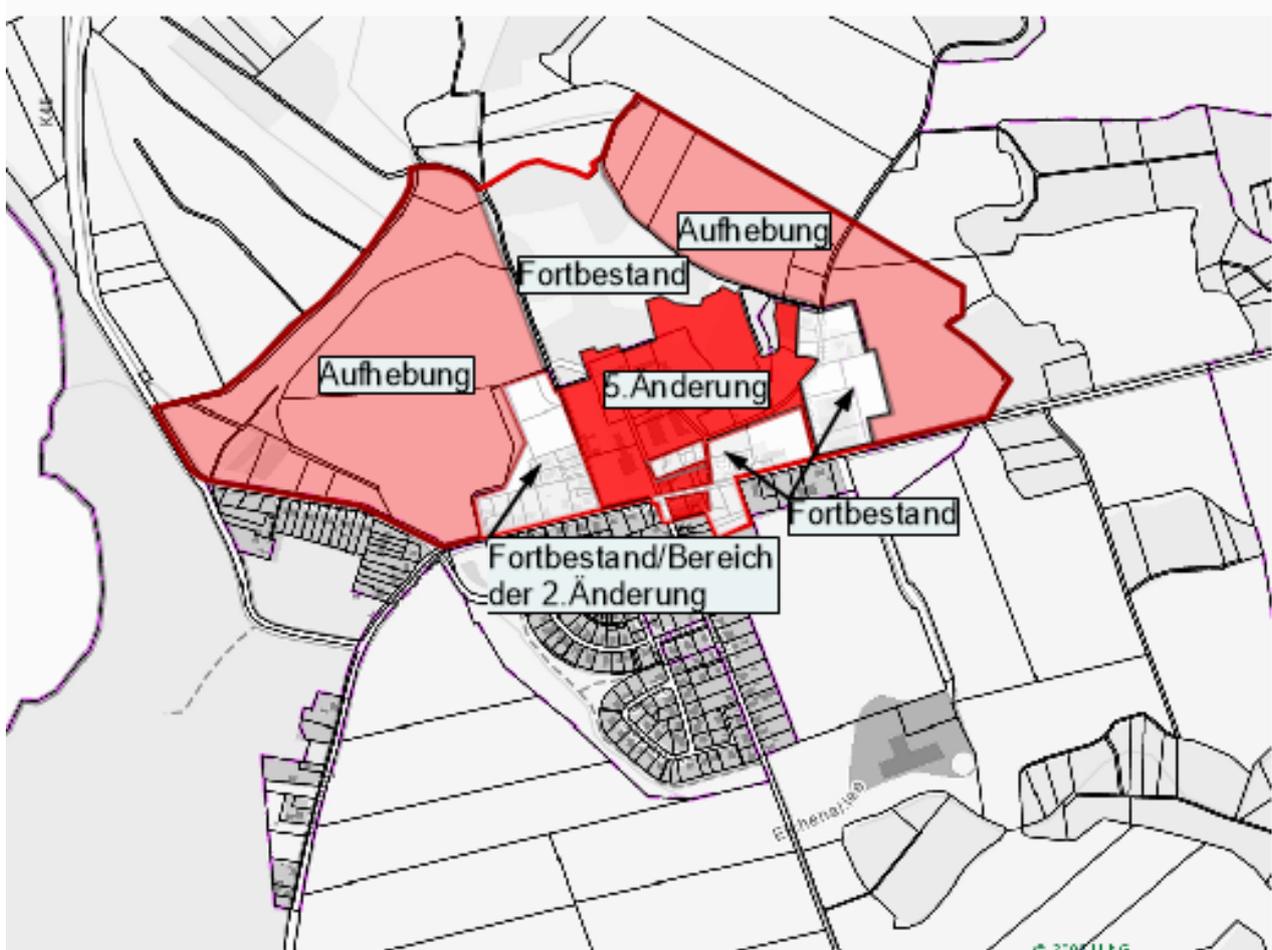


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) sowie der Flächen der Teilaufhebung (blassrot)

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 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- 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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- 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 vorgezogenen 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 überlagernd 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. 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

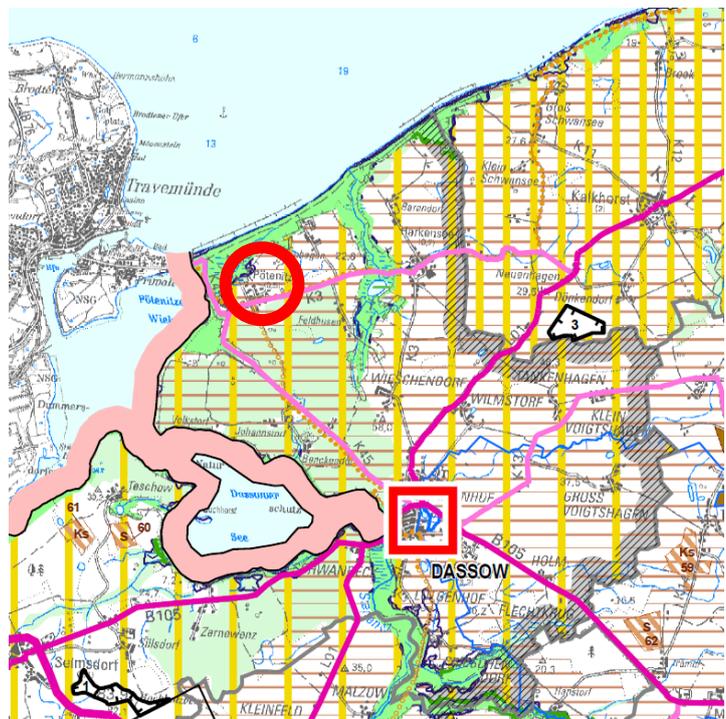


Abbildung 2: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab mit Lage des Plangebiets (roter Kreis)

die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. 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 Dassow 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-Schutzziele 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 Schutzziele nachzuweisen, ist jedoch nicht mehr Bestandteil der Planung. Mit dem Wegfall des Strandanlagenausbaus besteht somit eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele 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 Baugebiete 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 Misstandes 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 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.

In seiner landesplanerischen Stellungnahme stellt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg fest, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

### **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 Gutshausbereich 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. nordwestlich 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 dienen, 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).

Damit sind die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen zwar aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans prinzipiell ableitbar, jedoch entsprechen die Flächen in ihren Geometrien nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan sieht eine schneisenartige Verlängerung des Parks in südöstliche Richtung vor, gleichzeitig werden angrenzende als Parkflächen ausgewiesene Bereiche im Bebauungsplan als Sondergebiet Ferienhausgebiet dargestellt.

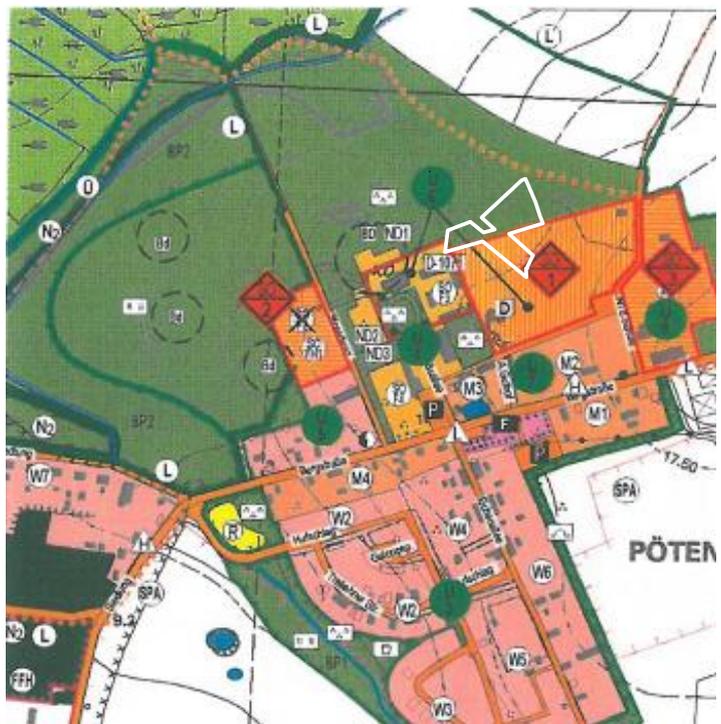


Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit Lage der abweichenden Teilflächen (weiß), Ausschnitt ohne Maßstab

Die 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans ist daher nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert.

### 1.3.3) Darstellung im Landschaftsplan

Für die Ortsteile Pötenitz und Harkensee der Stadt Dassow (Teil Nord) liegt ein Landschaftsplan in der Fassung vom 19.12.2012 vor. Dieser ist, planerische Aussagen zum Plangebiet des Änderungsbereichs betreffend, sehr stark auf die Aussagen des seinerzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich Wiesenkamp“ zugeschnitten. So wird entlang des Strandweges nördlich der Gärtnerei sowie vom Gärtnereigebäude in Richtung Gärtnereitor ein schmaler Grünstreifen „Parkanlage“ ausgewiesen. Im Gegenzug sind im Bereich östlich des Gutsensembles wesentliche Flächen der Parkanlage als Sondergebiet dargestellt, welche aufgrund der Denkmalzielstellung im aktuellen Verfahren von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

Innerhalb der Schlossanlage sind Naturdenkmale dargestellt. Der Staus wurde inzwischen

aufgehoben.

## 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.



Abbildung 3a, b: Ansicht Stallungen (links), Gutshaus mit Resten der historischen Gartenanlage (rechts), Zustand 02/2020

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 Seeterasse und ein den jetzt asymmetrischen Baukörper gliedernder Turm (vgl. Abbildung 4b). Nach 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 (DEMVL1082BB30049); 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 Sandlinie (Anlehmiger Sand (SI)) mit einer Ackerzahl von 45. Für den nördlichen Abschnitt in Richtung der Niederung wird Anlehmiger Sand (SI) mit einer Ackerzahl von nur noch 36 angegeben.



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.



Abbildung 6: Planzeichnung Ursprungsplan, Ausschnitt der zentralen Baugebietsflächen ohne Maßstab

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 Planzeichnung 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 Gutshausbereichs 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 Ausweisung 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 Gutshof 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).



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

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.

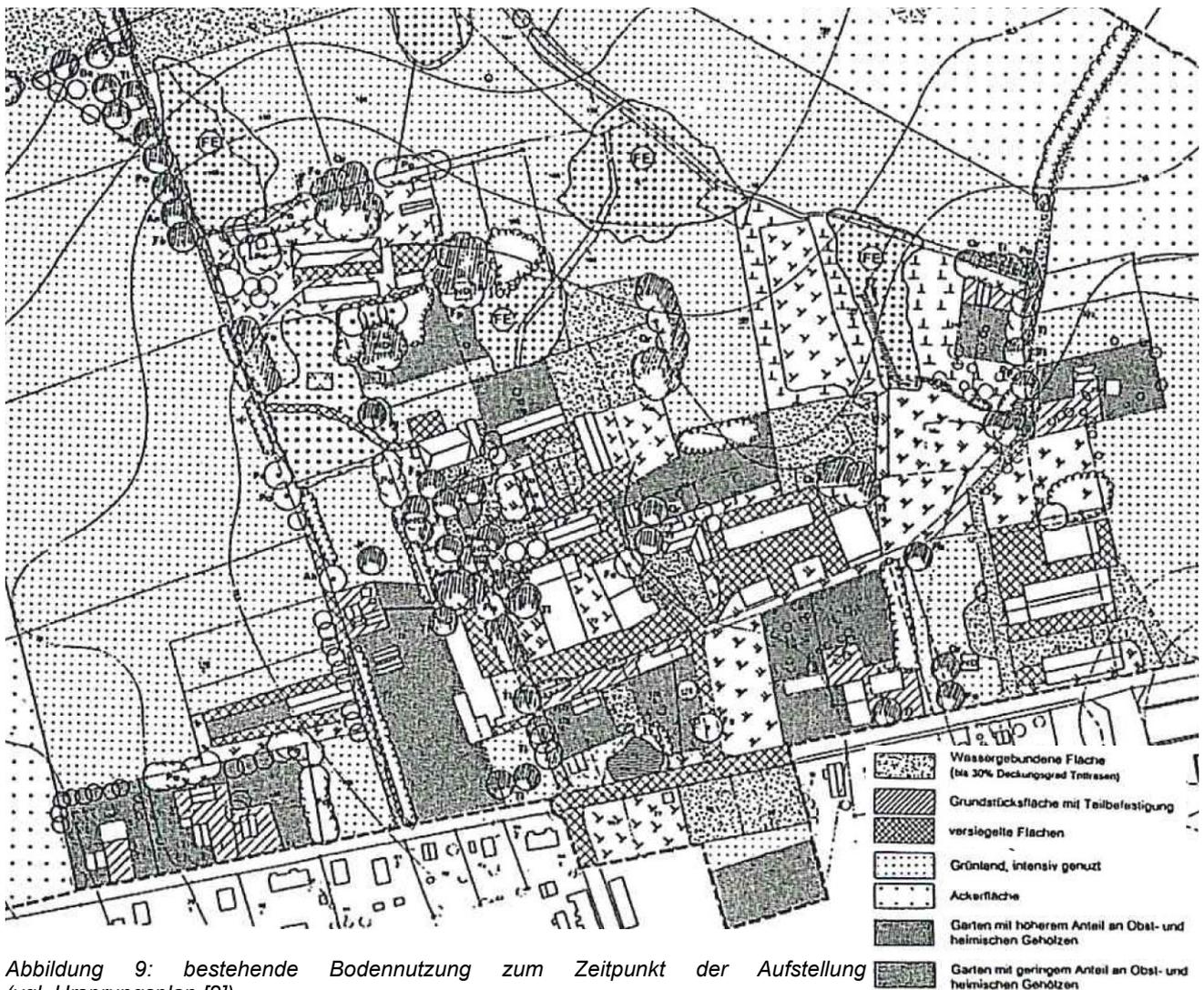


Abbildung 9: bestehende Bodennutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung (vgl. Ursprungsplan [2])

Die bebauten und versiegelten Flächen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfasst (vgl. Abbildung 9). Demnach ist der größte Bereich der Baugelände durch Gebäude und versiegelte 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 Denkmalflegerischen 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 Torpfeilern 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. Harkenbäkkniederung* 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 Harkenbäkkniederung mit stark ausgeprägten Bachschluchten, bewaldeten Hangquellmooren und einem Restsee. Aufgrund des außerordentlichen geomorphologischen und kleinklimatischen 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.

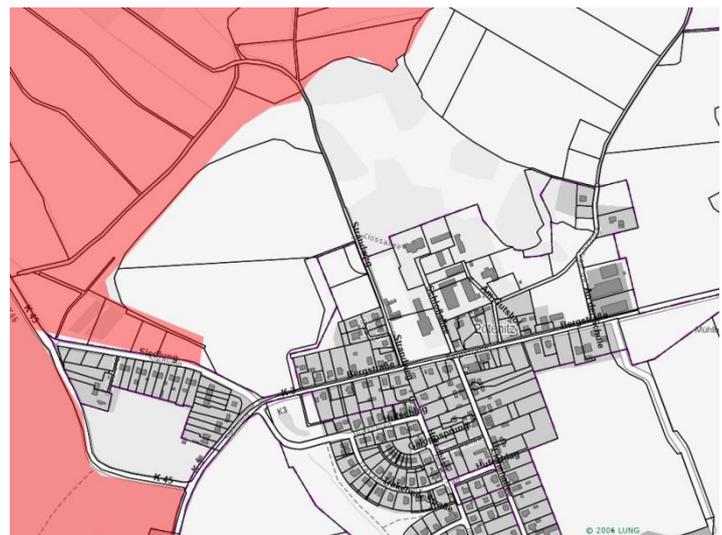


Abbildung 11: Schutzgebiete nach nationalem Recht (NSG rot), Quelle Umweltkarten M-V [3]

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.

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.

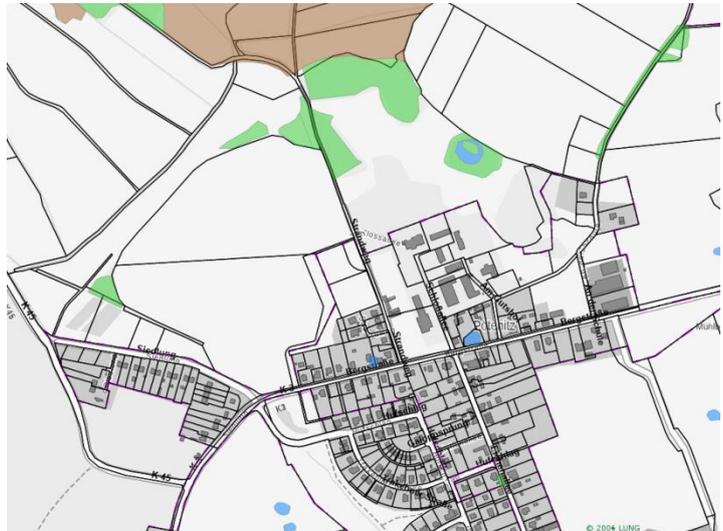


Abbildung 12: gesetzl. Geschützte Biotope, Quelle Umweltkarten M-V [3]

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

## 2) Städtebauliche Planung



Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf, IBUS Architekten, Stand 05/2023, Freianlagendarstellung Kirsten Fuß, grünblau Landschaftsarchitektur

### 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 50 (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 Gesamtfirshöhe 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 Stellflächen 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, verlorengegangene 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 Ankunftsort 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 Querer-schließung an, die das gesamte Areal intern verknüpft (s.a. Kap. 2.4 Verkehrserschließung).

Ziel ist es, die Nutzungseinheiten verkehrstechnisch ausschließlich über ein inneres Erschließungs-system 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 Guts-haus 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 Pla-nung die Rekonstruktion des Alleenbaumbestandes entlang der Schlossallee vor. Zusätzlich wird die zentrale Ost-Westverbindung räumlich durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen un-terstützt. An markanten städtebaulichen Stellen ist die zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen vor-gesehen.

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 Bebauungs-plan 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 insbe-sondere 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 „öffentlich“ 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 vorübergehend 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, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmittel-dienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen 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 Nutzungszweck 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 Teilbereiche 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 schleichenden 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 (Gebäude)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 (OVG 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. Gleiches 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 Feriennutzung 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 „Infrastruktur 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. Angesichts 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 Bioprodukte mit angeschlossener Verköstigung verkauft werden können. 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. Ergänzend können kunsthandwerkliche Einrichtungen einen Einblick in das traditionelle Handwerk bieten.

### 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 angesichts 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. Aufenthaltsqualität 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 insgesamt 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 Appartementshäuser soll das Volumen der früheren Scheunen mit charakteristisch hohen Dächern aufgegriffen werden, was durch Festsetzung einer Traufhöhe von 23,5 m NHN und einer Firsthöhe von 27,5 m NHN gesichert 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 Firsthöhe der Appartementshäuser 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 Firsthöhe 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 Einzelferienhäuser (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<sub>1</sub> 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 durch Baugrenzen und Baulinien angegeben. Der Einsatz von Baulinien wird aus eigentumsrechtlichen Gründen auf Grund der Einschätzung als baugeschichtliche Kulturanlage von hohem Wert in Bereichen von denkmalschützerischem Belang vorgesehen.

In der historischen Anlage bleiben die Baufenster im Wesentlichen eng an der historischen Grundstruktur und den bestehenden Gebäuden ausgerichtet, Überschreitungen stehen unter Ausnahmeverbehalt. 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 Ferienhausgebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Eine ursprünglich angedachte zusätzliche Zulässigkeit von Doppelhäusern wurde auf Grund der Stellungnahme der Denkmalbehörden zurückgenommen. Hintergrund war die Befürchtung, dass das Volumen der Doppelhäuser in der Summe zu massiv in der Umgebung des bestehenden Landschaftsgarten wirkt.

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 Grundstückszuschnitte 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 bebaute 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 im Wesentlichen verzichtet werden. Betroffen von Örtlichen Bauvorschriften sind insbesondere das SO Infrastruktur, das Sondergebiet Forsthaus sowie eingeschränkt das SO Ferienhaus. Letzteres unterliegt in der Umsetzung auf Grund seiner Lage in der denkmalgeschützten Parkanlage allerdings einem Genehmigungsvorbehalt durch die Denkmalbehörde. Die auf einfache Baukörpergestaltung angelegten Vorgaben dienen daher eher einer Orientierung.

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.

### **2.3) Belange des Denkmalschutzes**

Mit der städtebaulichen Planung sind im Geltungsbereich die Substanz eines Baudenkmals und der Umgebungsschutz von Bau- und Bodendenkmalen nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

---

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

Denkmale gemäß § 2 Abs. 2 sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes — DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung geschützt. Es leitet sich sowohl eine Genehmigungspflicht gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V für die geplanten Maßnahmen der baulichen Anlagen und Flächen innerhalb des Baudenkmals Gutsanlage als auch ein Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V in der Umgebung von Bau- und Bodendenkmale in Hinblick auf den Denkmalschutz ab.

### *Schlossallee*

Bei den ehemaligen Stallgebäuden kommt es aus Sicht der Denkmalpflege insbesondere auf ein einheitliches und der ehemaligen Funktion als Stallgebäude angemessenes einfaches Erscheinungsbild der Baukörper an. Die Überbauung zur Schlossallee hin wird daher mit Baulinien geregelt. An den Baulinien ist kein Vortreten Balkonen zugelassen, um optisch den Eindruck einheitlicher kompakter Baukörper zu gewährleisten.

Gleichzeitig wird aber auch der Idee Rechnung getragen, dass die Vorzonen zu den ehemaligen Stallanlagen immer belebt gewesen sind. Daher ist die Errichtung von bodengleichen Terrassen möglich, wobei der Eindruck einer Parzellierung zu vermeiden ist. Eine an untergeordneten Elementen ablesbare Parzellierung (z.B. Terrassensockel, Einzelhecken) würde dem Eindruck einer einheitlichen Nutzungseinheit, wie es ein Stall einmal war, widersprechen. Es wird kein formaler Ausnahmeverbehalt für die Errichtung von Terrassen vorgesehen, sondern diese sind mit den vorgenannten Maßgaben zulässig.

Mit der Nutzung der den EG-Wohnungen zugeordneten Terrassen ist eine Bestückung des Außenraums mit einer bunten Mischung an Gartenmöbeln nicht zu vermeiden. Zur optischen Beruhigung der Gebäudevorzonen soll daher beiderseits, parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baulinien zur Schlossallee hin ein Pflanzgebot für eine einheitliche Hecke mit einer Höhe von max. 1,2m vor jedem einzelnen Gebäude festgesetzt und die Ausführung vertraglich gesichert werden.

Da das Gelände insbesondere nach Süden leicht abschüssig ist, sind Stufen als untergeordnete Bauteile aus den Erdgeschossen auf die Terrassen zulässig. Nach innen liegende Loggien sind grundsätzlich möglich, da diese die Gesamtwirkung des Baukörpers nicht beeinträchtigen, die Errichtung von Balkonen hingegen ist nicht möglich.

### *Wirtschaftshof*

Als Bestandteile der Gutsanlage sind in ihrer Kubatur sowie in ihrem äußeren Erscheinungsbild die vier ehemaligen Wirtschafts- und Stallgebäude östlich vom Gutshaus auf den Flurstücken 22, 23, 24 und 25 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz und Reste von Mauern bedeutend und aus diesem Grunde geschützt, auch wenn sie keine Einzeldenkmale mehr sind.

Die bestehenden baulichen Anlagen insbesondere die Gebäude werden durch Baulinien exakt entlang der Hüllkonstruktion festgelegt. Die Möglichkeit einer das gesamte Baufenster umfassenden Baulinie ist unter der Bedingung möglich, dass geprüft sein muss, dass die zur Verfügung stehende Fläche geeignet ist, vernünftige Grundrisse aufzunehmen, d.h. dass eine Grundrissorganisation im Rahmen dieser massiven Einschränkung überhaupt möglich ist.

Um die Gebäude zu erhalten, sollte deren zukünftige Nutzung im Rahmen einer ferien genutzten Anlage marktfähig sein.

In diesem Sinne sind den jeweiligen Ferienwohneinheiten organisatorisch / funktional zugeordnete Außenbereiche (Terrassen) notwendiger Bestandteil der Anlage. Im Ergebnis führen die Grundrissorganisation im Zusammenhang mit den angrenzenden Außenflächen zu dem vorliegenden Entwurf mit entsprechender Lage der Terrassen. Im Sinne einer weiterhin erkennbaren zu schützenden historischen Kubatur ist es auch denkbar, dass die Terrassen, die auf der Nordseite des Nordstalls und der Ost-West und Südseite des Weststalls sich befinden, eine mit dem bestehenden Außenraum flächengleiche Ausführung erhalten.

Die Überschreitung der Baulinien durch Hauseingangsstufen und nicht überdachte Terrassen ist um maximal 3,5 m und einer Breite von maximal 3,5 m apartmentbezogen zulässig. In der Summe darf

die Länge der Terrassen nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude Nord, Ost, Süd und West überschreiten.

Auf einen Ausnahmeverbehalt zur Überschreitung der Baulinien mit Terrassen wird verzichtet, weil dieser planungsrechtlich bedeutet, dass die Wohnungen u.U. ohne Terrassen gebaut werden müssen. Hauseingangsstufen müssen ebenfalls ohne Ausnahmeverbehalt zugelassen werden, da sonst die Gebäude ggfls. nicht betreten werden können.

#### *Strandweg*

Am Strand weg besteht historisch bis auf die Gärtnerei keine Bebauung. Für die neu hinzutretende Neubauten sollen im Sinne einer „ruhigen“ räumlichen Struktur gebietsweise einheitliche Baufluchten eingehalten werden. Die Neubebauungen nördlich und südlich der Gärtnerei werden daher jeweils gruppenweise zusammengefasst und mit Baulinien versehen, die jeweils aus einer fortgedachten Linie bestehen.

Eine Überschreitung der Baulinien mit Terrassen und Balkone in westliche Richtung sowie untergeordnete Bauteile und technische Anlagen ist grundsätzlich zulässig. Eine Überschreitung der nördlichen und südlichen Baugrenzen der jeweiligen Baufenster mit bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 der BauNVO ist jedoch unzulässig. Dadurch werden Sichtachsen zwischen den Gebäuden möglich. Insbesondere ist die Freihaltung einer Sichtachse vom Gutshaus nach Westen von baulichen Anlagen zwingend zu berücksichtigen.

#### *Gärtnerei*

Die Gärtnerei liegt im Sondergebiet SOF2 „Fremdenverkehr“. Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Unterbringung von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie sonstigen touristischen Unterkünften.“ Eine zukünftige Planung hat sich in ihrem Umfang an der historischen Struktur der alten Gärtnerei zu orientieren.

#### *Ferienhäuser*

Im Ferienhausgebiet soll eine bauliche Kompaktheit entstehen.

Als denkmalgeschützte Anlage soll der Bereich nur von möglichst wenigen baulichen Anlagen bebaut werden. Nebenanlagen sind daher nicht freistehend, sondern müssen in/an das Ferienhaus integriert werden. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Das Errichten von grundstückskennzeichnenden Elementen (Hecken, Steine, Zäune etc.) wird zusätzlich vertraglich zwischen Gemeinde und Investor ausgeschlossen. Zusätzlich ist als strukturierende Elemente die Anpflanzung eines Baumes je zwei Einzelhäuser vorgesehen, um den „grünen“ Charakter der Anlage zu unterstützen (M11).

## **2.4) 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 im Planwerk als zeichnerischer Hinweis 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 neue Bebauungen beansprucht. Daher wird auch anteilig eine Waldumwandlung zugunsten der Rekonstruktion der Sichtbeziehungen vom Gutshaus in die denkmalgeschützte Parkanlage hinein erforderlich. Dieser liegt außerhalb des Änderungsbereichs, aber innerhalb des Geltungsbereichs des fortgeltenden Bebauungsplanbereichs Nr. 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 Bauheldfreimachung 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 abzuwägen.

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 zurückbauen 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 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. Für die im Rahmen der Waldumwandlung notwendig werdende Kompensation wird der Forstbehörde eine Reservierungsbestätigung vorgelegt. Im

Ergebnis der Prüfung des Bebauungsplanes wurde die Genehmigung der Umwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V seitens der Forstbehörde in Aussicht gestellt. Nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, darf die Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V beantragt werden (vgl. § 15a Abs. 3 LWaldG M-V).

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.

## 2.5) Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

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)



Abbildung 14: Innere Erschließung mit dezentraler Parkierung

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 Querererschließung 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 absenkbaaren Poller gesperrt. Nur zu besonderen Anlässen und für die Feuerwehr und Müllabfuhr kann dieser abgesenkt werden, wobei auf Grund der geringen Durchfahrtsbreite des Tores ansonsten die anderen Zufahrten gewählt werden.

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 Bauleitplanung 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)



Abbildung 15: Untersuchungs- und Planungsgebiet, aus: Gutachten Inros Lackner

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

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 BOSSERHOFF [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.

	<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>	-

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.

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 Bundesverkehrserhebung 2015 ein Korrekturfaktor von 1,1 (+10%) auf die Zählraten angewandt.



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

### 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 Zählraten 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 Dienstleistungen 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.

## Zusammenfassung und Empfehlung des Gutachtens

Strukturkennwert Nachfragegruppe: - <i>Beherbergung</i>	Parkzielstruktur Anzahl: - <i>Wohnungen/ Zimmer/ Häuser</i>	Parkraumplanung Anzahl: - <i>Parkplätze nach B-Plan</i>	Parkraumbedarf Anzahl: - <i>Parkplätze nach Richtlinie</i>
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>
- <i>Dienstleistungen</i>	- <i>Büro / Verwaltung / Veranstaltung</i>	- <i>Parkplätze nach B-Plan</i>	- <i>Parkplätze nach Richtlinie</i>
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)		3	
STPL zusätzlich:			
- Kurzzeitstellplätze (An- & Abreise)		14	ohne Nachweis
- Zusätzliche Gästeplätze + temporäre STPL		20	ohne Nachweis
<b>Gesamtbilanz (Überschuss 37 STPL)</b>		<b>243</b>	<b>206</b>

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

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 Ausbauf orm 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. RAS t 06 sind nicht erforderlich.
4. Die Ergebnisse der Parkplatzbilanz ergeben für beide untersuchte Nachfragegruppen eine nachfrageorientierte, ausreichende Stellplatzanzahl.

## 2.6) Abfallwirtschaft

Die Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine lichte Durchfahrts höhe von 4,00 m zzgl. 0,50 m Sicherheitsabstand. Daher werden sie auf Grund der geringen Durchfahrtsbreite des Tores (3,55m) an der Schlossallee die anderen Zufahrten zur Befahrung des Plangebiets nutzen.

Da es sich bei den Verkehrsflächen im Plangebiet um private Straßen handelt, werden diese, um die dauerhafte Befahrbarkeit der Privatstraße gewährleisten zu können mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Abfallentsorgungsbetriebe versehen. Gleichzeitig ist ein Verzicht auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber den Entsorgungsbetrieben und



6. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

## **2.7) 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 sich bei dem Vorhaben 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 Containerwechsellern 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 Nutzungen, an denen am ehesten eine Überschreitung der IRW zu erwarten wäre, dargestellt.

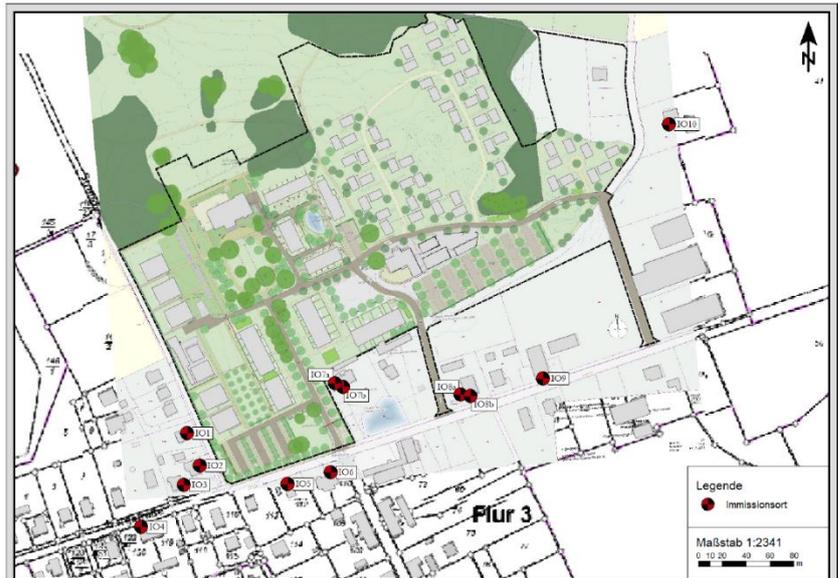


Abbildung 20: Lage schutzwürdiger Nutzungen ; aus: Inros Lackner, 01/2022)

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 BIm-

Immissionsort, Geschoss, Fassade	Grundlage der planungsrechtlichen Einstufung	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte IRW in dB(A)	
			Tag	Nacht
IO1/Whs. Strandweg 1, O, DG	BPL Nr. 2, 2. Änd.	WA	55	40
IO2/Whs. Strandweg 1b, O, EG	BPL Nr. 2, 2. Änd.	WA	55	40
IO3/Whs. Strandweg 1a, O, DG	BPL Nr. 2, 2. Änd.	WA	55	40
IO4/Whs. Bergstr. 10/12, N, DG	BPL Nr. 1, 2.+3. Änd.	WA	55	40
IO5/Whs. Bergstr. 20, N, DG	BPL Nr. 1, 2.+3. Änd.	WA	55	40
IO6/Whs. Bergstr. 29b, S, DG	BPL Nr. 1, 2.+3. Änd.	WA	55	40
IO7a/Whs. Schlossallee 10, W, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
IO7b/Whs. Schlossallee 10, S, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
IO8a/Whs. Bergstr. 29b, W, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
IO8b/Whs. Bergstr. 29b, S, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
IO9/Whs. Bergstr. 31, S, DG	BPL Nr. 2, 4. Änd.	MI	60	45
IO10/Whs. An der Schule 3, S, EG	BPL Nr. 2	MD	60	45

Abbildung 21: aus: Gutachten Inros Lackner: „Tabelle 2 Immissionsrichtwerte IRW gemäß TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte“

SchG 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 22: 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 23: 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 Schlos-sallee 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 Schalldruckpegel-spitzen 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. BImSchV werden in der Gesamtbelastung erstmals oder weitergehend überschritten.

Die Untersuchung zeigte, dass an keinem untersuchten Immissionsort die drei abzu prüfenden 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.

## **2.8) Medientechnische Erschließung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erteilte der zuständige Zweckverband Grevesmühlen der Planung auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung. Zur Sicherung der Erschließung wurde der Hinweis gegeben, dass der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich ist.

### 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.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers sind neue Leitungssysteme zu verlegen. Die Einbindung der neu zu verlegenden Leitungen erfolgt in der Bergstraße. Das Schmutzwasser aus dem Gastronomiebereich, mit dem Öle und Fette abgeschwemmt werden, ist nach DIN 4040 über einen Fettabscheider mit integriertem Schlammfang vorzureinigen. Ein Probeentnahmeschacht ist dem Schlammfang nachzuschalten. Die Größe des Fettabscheiders und des Schlammfanges ist entsprechend der

anfallenden Schmutzwassermenge nach der vorstehend genannten DIN zu bestimmen. Die Abscheideranlagen sind von einem Mitarbeiter des Zweckverbandes abzunehmen, die Bewirtschaftung der Anlagen ist nachzuweisen. Die Grenzwerte der Beschaffenheit und der Inhaltsstoffe des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (Grenzwerttabelle - Entwässerungssatzung des ZVG, Anlage 1) müssen eingehalten werden.

Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurde mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abgestimmt und vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Niederschlagswasser

Die im Plangebiet bestehende Beseitigungspflicht für anfallendes Niederschlagswasser obliegt dem Grundstückseigentümer. Ein entsprechender Antrag wurde der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vorgelegt. 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 Entwässerungsplanung wird auch der Überlauf des Teiches auf dem Flurstück 35 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz (Bereich Uhlenbruch) außerhalb des Änderungsbereichs einbezogen und fachlich begutachtet. Anlass für die Begutachtung ist die Prüfung der Betroffenheit der Amphibien im Bereich der Wassereinleitung des Uhlenbruchs. Aus der Betrachtung aller von der Einleitung betroffenen Schutzgüter ergeben sich verschiedene Notwendigkeiten für Maßnahmen, die in einem Gutachten zusammengestellt sind und das als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist. Bei Beachtung der Maßnahmen kann das Niederschlagswasser eingeleitet werden.

Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurde mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abgestimmt und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

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> Fassungsvermögen 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 Schlos-sallee. 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 Löschwasserentnahmestelle 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. Für den ersten Angriff einer Feuerweereinheit 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 Löschwasserentnahmestellen, wie der Teich an der Bergstraße gegenüber der Feuerwehr oder dem geplanten Teich im Park der Guts-hausanlage, Bedeutung beigemessen werden. Einrichtung einer frostfreien Entnahmestelle ist für die sofortige Wasserentnahme vorzunehmen.

Folgende zusätzliche Löschwasserentnahmestellen können mitbetrachtet werden:

Löschwas-serbereich	Art der Löschwasserentnahme-stelle	Lage der Löschwasserentnah-mestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserstelle
1	Unterflurhydrant, AutoID 767, Nummer A9001-1003	An der Schule Höhe Reiterhof	Kleiner 48 m <sup>3</sup> /h

2	Unterflurhydrant, AutoID 768, Nummer A9002-1042	Bergstraße im Gehweg Höhe Haus Nr. 12/14	48-96 m <sup>3</sup> /h
3	Unterflurhydrant, AutoID 1614, Nummer WA02625127	Bergstr./Am Gutshof	48-96 m <sup>3</sup> /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 Durchfahrthöhe und -breite des denkmalgeschützten Tores (Schlossallee) sind zwar ausreichend, jedoch ist die Breite relativ gering (2,90m). Daher soll eine Feuerwehrezufahrt 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.

Vor Satzungsbeschluss ist eine gesicherte Löschwasserversorgung durch den Fachplaner unter Beachtung der B-Plan-Festsetzungen nachzuweisen. Die konkreten Maßnahmen und Löschbedarfe sind mit dem Bauantrag nachzuweisen und mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

## 2.9) 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 Teilflächen (ca. 7,0 ha) wurden durch inzwischen erfolgte Naturschutzausweisungen gesichert (z.B. NSG-Verordnung *Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung*, Biotop 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 Aufwertung 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 Biotyp	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.

## 2.10) 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 (bisher 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 <sub>a-b</sub> *	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 <sub>a-f</sub> **	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 abzuwägen“; 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 Denkmälern 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 beigefügt.

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 Rodungen 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 verzichtet, 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 Waldflächen 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 Waldflächen (vgl. § 1 (2) LWaldG M-V), nach § 1a BauGB sollen Waldflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, es besteht hierfür eine besondere Begründungspflicht.

Durch die Umwandlung der Waldflächen 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 Baugebietsflächen 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 Schutzanspruch beizumessen ist.

Darüber hinaus sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Innerhalb des Plangebiets besteht Baurecht (grundstücksgleiche Rechte), wie auch die Betroffenheit von Grundstücken, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, durch die Planung betroffen sein können.

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, August 2023

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 01 : Einzelbaumkartierung, Kirsten Fuß, grünblau Landschaftsarchitektur, 2022  
Anlage 02 : Biotoptypenkartierung, Kirsten Fuß, grünblau Landschaftsarchitektur, 2022  
Anlage 03 : Grünordnungsplan, Kirsten Fuß, grünblau Landschaftsarchitektur, 2022  
Anlage 04 : Pflanzplan Maßnahmen M1 und M2, Kirsten Fuß, grünblau  
Landschaftsarchitektur, 2022  
Anlage 05 : Artenschutzfachbeitrag, Büro Ökologische Dienste Ortlieb, Rostock  
Anlage 05-1 : Gutachten zum Umweltschutz im Teilprojekt „Nutzung des hlenbruchs im  
Rahmen der Regenrückhaltung“ im Gesamtvorhaben „Gutsanlage Pöte-  
nitz“  
Anlage 06 : NATURA 2000-Vorprüfung, GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und  
Ufer von Dassower See und Trave, Kirsten Fuß, grünblau  
Landschaftsarchitektur, 2022  
Anlage 07 : NATURA 2000-Vorprüfung, VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an  
Untertrave und Dassower See, Kirsten Fuß, grünblau Landschaftsarchitektur,  
2022  
Anlage 08 : Verkehrsgutachten, INROS LACKNER SE , B-Plan Nr. 2 Schloss &  
Gutsanlage Pötenitz, Stadt Dassow  
Anlage 09 : Schalltechnische Untersuchung, INROS LACKNER SE, zum B  
Bebauungsplanverfahren Nr. 2 „Schloss & Gutsanlage Pötenitz“, der Stadt  
Dassow