

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6
FERIENPARK GUTSANLAGE TÜZEN
GEMEINDE PASSEE
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSEN

AUFTRAGGEBER

VAUWERK GmbH

Strandstraße 95

18055 Rostock

BEARBEITUNG

Dipl.-Ing. Anne Höpfner

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

STAND

Entwurf

DATUM

11.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Grundlagen.....	2 -
1.1. Anlass und Aufgabe	2 -
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3 -
2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	8 -
2.1. Einleitung	8 -
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung	8 -
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008	8 -
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete.....	10 -
3. Standortmerkmale und Schutzgüter	10 -
3.1. Mensch und Nutzungen	10 -
3.2. Oberflächen- und Grundwasser.....	11 -
3.3. Boden.....	13 -
3.4. Klima und Luft	16 -
3.5. Landschaftsbild	16 -
3.6. Lebensräume und Flora	21 -
3.6.1. Geschützte Biotope.....	21 -
3.6.2. Lebensräume im Geltungsbereich.....	23
3.7. Fauna.....	28
3.8. Kulturgüter	29
3.9. Sonstige Sachgüter.....	30
4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	31
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	31
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	31
4.2.1. Erschließung	31
4.2.2. Baubedingte Wirkungen.....	31
4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....	31
4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....	31
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	31
4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	32
4.4.1. Biotopbeeinträchtigung (allg. Funktionen)	32
4.4.2. Mittelbare Beeinträchtigungen.....	35
4.4.3. Geschützte Einzelbäume (§ 18 NatSchAG MV)	36
4.5. Eingriffskompensation.....	39
5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	45
6. Quellenangabe.....	46
7. Anhang.....	47

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Pasee im Ortsteil Tüzen, auf dem Gelände der ehemaligen Gutsanlage und umfasst die Flurstücke 55/2 (tlw.), 53 (tlw.), 54 (tlw.), 56/1, 213, 57, 58, 59, 60 (tlw.), 62 (tlw.), 63 (tlw.), 136/1, 136/2 (tlw.), 174 (tlw.), der Flur 1 der Gemarkung Tüzen. Das Plangebiet wird im Westen durch die Dorfstraße Tüzen und die Straße nach Pasee begrenzt. Die weiteren Bereiche grenzen an landwirtschaftliche Flächen und Grünland an. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zentral die Flurstücke 55/1 und 56/2 der Flur 1, Gemarkung Tüzen. Diese sind von dem Bebauungsplan ausgeschlossen, da diese einen anderen Eigentümer haben und nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingebunden werden können. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11,4 ha.

Mit dem nunmehr vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 grundsätzlich neu begonnen. Die Ausgangssituation bleibt jedoch weiterhin bestehen. Durch den Wechsel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden jedoch nur die Flurstücke überplant, für die es auch ein unmittelbares Zugriffsrecht gibt.

Der Eigentümer beabsichtigt die bereits in der Vergangenheit touristisch genutzte Gutsanlage für Freizeit und Erholung zu reaktivieren. Dazu ist auch die Umnutzung und der Umbau bestehender Gebäude sowie die Ausweisung von Stellplätzen und Erholungsflächen geplant. Insgesamt soll jedoch die Gutsanlage weiterhin erkennbar bleiben, um auch die Geschichte des Ortes erlebbar zu machen und das Nutzungskonzept einzubeziehen.

Das Plangebiet soll zukünftig als Sondergebiet Freizeit- und Erlebnispark mit Stellplätzen für Zelte, Wohnmobile und Caravan genutzt werden sowie auch Räume und Möglichkeiten für Veranstaltungen bieten.

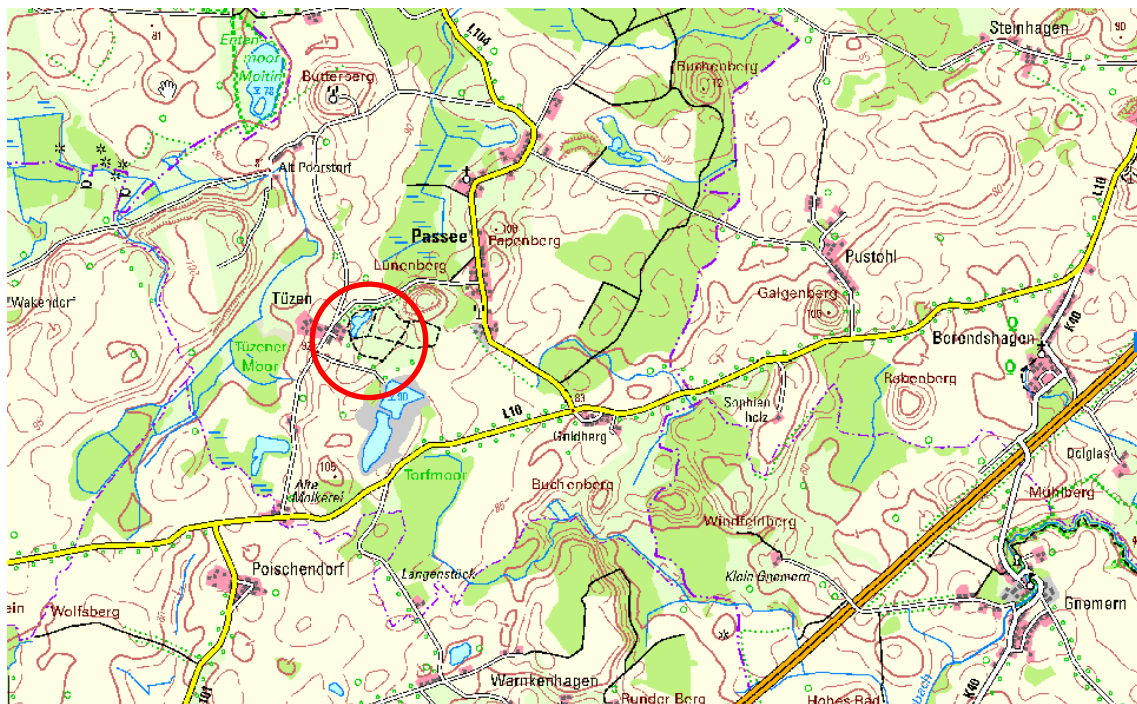


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, Roter Kreis Lage des Vorhabengebietes: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2024.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teilbereich des Ortsteils Tüzen der Gemeinde Pässe. Es umfasst nahezu vollständig das Areal des Gutshofes inklusive der Nebenanlagen und umgebenden Flächen.

Die bestehenden Grundstücke und Gebäude waren Bestandteil des Haustierparks Tüzen und sind daher durch eine landwirtschaftstypische Nutzung geprägt, die vormals zu Freizeitzwecken der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden.

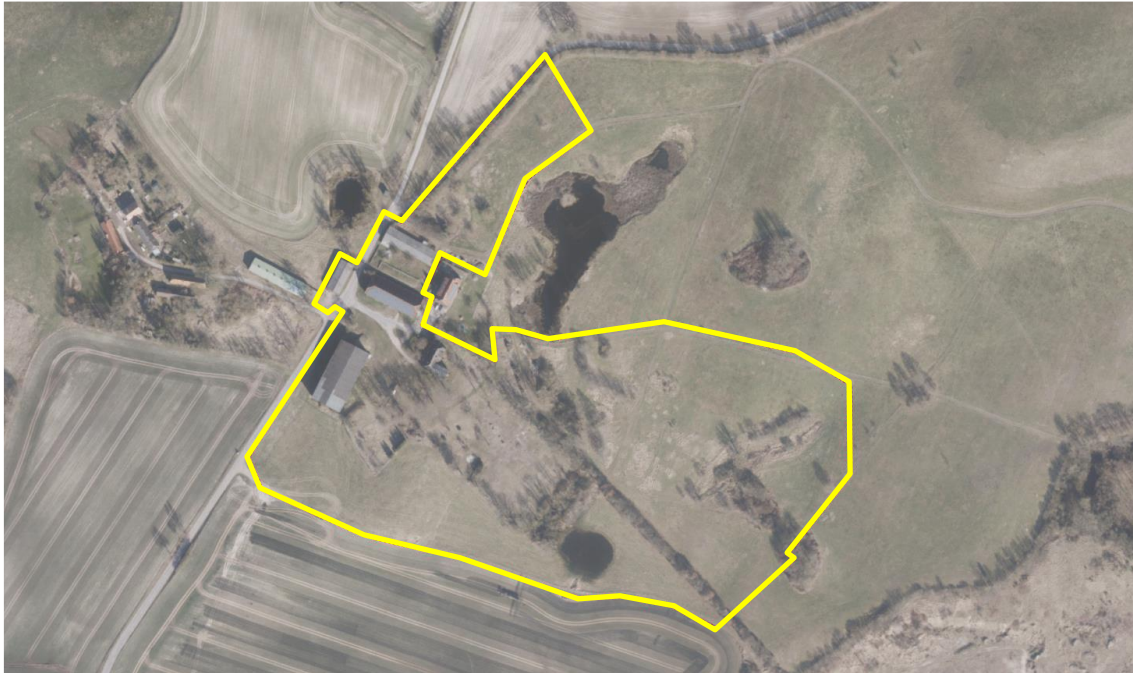


Abbildung 2: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabensgebietes (gelbe Linie). Kartengrundlage: Luftbild Kartenportal Umwelt M-V 2024.

Plankonzept

Gemäß des Vorhabens-Konzeptes Ferienpark Gutsanlage Tüzen, Stand November 2024, hat der Vorhabenträger im Vorfeld der Planungen umfassende Recherchen und Studien durchgeführt, um den Ansprüchen aus Wirtschaftlichkeit, Regionalität, Nachhaltigkeit, Klima/Energie, Regionalentwicklung, Digitalisierung und Barrierefreiheit gerecht zu werden. Ziel des Projekts ist es, einen naturnahen Erlebnis- und Ferienpark zu schaffen, der Menschen jeden Alters zusammenbringt, um die Schönheit der Natur zu genießen. Der Park wird nicht nur Unterhaltung bieten, sondern auch ein Bekenntnis zur Nachhaltigkeit und zum Umweltschutz sein, indem innovative Konzepte und Technologien mit einer natürlichen, dem Ort entsprechenden Architektur in Einklang gebracht werden.

Die Rahmenbedingungen und die Bauleitplanung wurden sorgfältig berücksichtigt, wobei die Gemeinde Pässe das Bauleitverfahren für den Ferienpark initiiert hat. Die Planung und Entwicklung des Parks umfassen eine Vielzahl von Angeboten, die auf verschiedene Zielgruppen abzielen, darunter Camping- und Glamping-Möglichkeiten, Spielplätze, Sport- und Aktivitätsangebote sowie gastronomische Erlebnisse.

Über das multifunktionale, ganzheitliche Konzept verbinden sich Natur, Abenteuer und Genuss zu einer einmaligen sinnvollen Einheit. Größte Sorgfalt wurde bei der Entwicklung auf den Erhalt der naturnahen Kulturlandschaft gelegt.

Im Rahmen der Entwicklung des **Naturnahen Erlebnis- und Ferienparkes Tüzen** ist es erklärtes Ziel, den hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht zu werden und ein Vorzeigebispiel für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen – auch und gerade im Ferien- und Freizeitbereich – zu schaffen.

Die gesamte Parkkonzeption berücksichtigt die Auszeichnungsmerkmale der örtlichen Situation: Naturnähe, Naturerlebnis und Nachhaltigkeit. Dies umfasst u.a. Bereiche wie Energieeffizienz, weitestgehende Nutzung regenerativer Energien, die weitestgehende Nutzung ökologischer und regionaler Baustoffe im Innen- und Außenbereich, die achtsame Einbettung und Aufwertung in die umliegenden Biotope und die behutsame Nutzung des sich darbietenden Landschafts- und Lebensraumes. Die Bestandsgebäude werden im Sinne der Ressourcenschonung, aber auch zum Erhalt einer ortsspezifischen Gestalt möglichst in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Aufgrund der sich aus der Parkentwicklung ergebenden besonderen Nutzungsanforderungen wurde mit Augenmaß geprüft, welche Gebäude(-teile) erhalten oder auch auf ggf. unkonventionelle Weise umgestaltet werden können, um so minimalinvasiv und ressourcensparend wie möglich eine ansprechende und der weiteren Nutzung dienliche Umgestaltung vorzunehmen.

Die vorliegenden Planungen zum Ferienpark Gutsanlage Tüzen sind das Ergebnis einer Zusammenarbeit eines qualifizierten Kompetenznetzwerks, aus den Bereichen Projektentwicklung, Energieplanung und zukunftsfähiges Bauen sowie der frühzeitigen Einbeziehung der Gemeinde und Fachplaner aus dem Bereich Städtebau, Umwelt und Naturschutz.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den entsprechend gestalteten Vorhaben- und Erschließungsplan.



Abbildung 3: Ausschnitt detaillierter Vorhabenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“, Quelle: Vauwerk 11/2024.

In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 6 wird das geplante Vorhaben folgendermaßen beschrieben und definiert:

„Das Plangebiet war ursprünglich ein Haustierrassenpark und liegt zwischen der Ortslage Passee und dem Ortsteil Tüzen. Die Fläche wurde zunächst von der Gemeinde Passee betrieben und 2006 an den sozialen Träger GGP übergeben, bevor der Parkbetrieb 2008 eingestellt wurde. Seit 2018 ist die VOSS Grundbesitz GmbH, ein Unternehmen im Firmenverbund der VOSS GmbH, Eigentümerin des Areals. Die Gesamtfläche grenzt im Norden an die „Dorfstraße“, im Westen an den Ortsteil Tüzen, im Osten an ein kleines Waldgebiet sowie Ackerflächen und im Süden an einen Kiestagebau. Ein markantes Merkmal des Geländes ist der Lünenberg, die höchste Erhebung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit 118 m ü. NHN. Auf dem Areal befindet sich zudem ein Teich, der durch die Betreiber des ehemaligen Haustierrassenparks angelegt wurde. Aufgrund der vermehrten Dürreperioden ist dieser Teich jedoch nahezu ausgetrocknet. Um den Erhalt des Gewässers langfristig zu sichern, sind Sanierungsmaßnahmen geplant, bei denen Regenwasser von umliegenden Flächen gesammelt, gereinigt und dem Teich zugeführt werden soll, um einem weiteren Austrocknen entgegenzuwirken.“

Das Vorhabensgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 11,4 ha. Bei der Anreise mit dem Rad kann das Fahrrad oder E-Bike im Bike-Port geparkt, ggf. geladen, repariert werden oder auch ein Rad für die Dauer des Aufenthalts geliehen werden. Tagesgäste, die mit dem PKW anreisen finden auf einem der ca. 130 Parkplätze in einem der PV-Carports Platz.

Der ca. 2.000 m² große Schaustall empfängt die Tagesgäste mit einem großzügigen Eingangs-, Service- und Shopbereich. In der oberen Etage ist zusätzlich ein Eventbereich geplant. Die große Holzscheune mit einer Fläche von ca. 1.700 m² lädt zum ganzjährigen Spielen, Toben, Genießen und Events besuchen, ein. Im ehemaligen Gutshaus soll ein Restaurant mit Innen- und Außenbereich angesiedelt werden.

Im natürlich begrünten östlichen Teil des Geltungsbereiches findet man das Areal mit Caravan Stellplätzen in ganz unterschiedlichen Qualitäten von „Natürlich“ bis „Wellness“ mit privater Sauna und eigenem Jacuzzi oder um auf der Wiesenfläche das eigene Zelt aufzuschlagen. Klettern, Bouldern und seine Grenzen testen können die Gäste an der 12 m hohen Kletterwand und an bis zu 4 m hohen Boulderwänden in der Aktiv- Area, in der mehr als 20 Sportarten auf jedem Level von Einsteiger bis Sportprofi betrieben werden können. Abwechslungsreiche Outdoorspielplätze befinden sich im gesamten Parkgelände.

Ausführlich wird das Vorhaben in der Anlage Vorhabens-Konzept in Verbindung mit dem Vorhabenplan und dem Erschließungsplan sowie über die Unterlagen zu den Hochbauplanungen beschrieben.

(...)

Art der baulichen Nutzung

*Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 *Ferienpark Gutsanlage Tüzen* wird in Festlegung der zukünftigen Nutzung als ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnispark“ festgesetzt.*

Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Ferien-, Erlebnis- und Freizeitparks.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke (indoor und outdoor),*
- Ferien- und Gästehäuser,*
- Gebäude und Anlagen für Seminar- und Tagungsveranstaltungen,*
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Messen,*
- Bereiche für temporäre Freiluftveranstaltungen,*

- Gebäude und Anlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),
- mit der Zweckbestimmung funktional verbundene zentrale Einrichtungen der Infrastruktur (z. B. Verwaltung, Information, Service, Werkstatt, Sanitäranlagen),
- dem Gebiet dienende Schank und Speisewirtschaften,
- Verkaufsstände und Läden mit freizeitparkbezogenen Sortimenten,
- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und / oder Bereitschaftspersonal,
- notwendige Stellplätze für Pkw, Busse und Fahrräder
- Stellplätze für Wohnmobile, Caravane und Zelte sowie die notwendigen Zufahrten und Wege.

SO3

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO3 sind folgende Nutzungen zulässig:

Mobilitätshub mit

- Stellplätzen (auch überdacht) für Fahrräder und fahrradähnliche Fahrzeuge, E-Scooter
- Servicestation für Reparatur und Versorgung
- E-Ladestationen der zulässigen Fahrzeuge

Ausgeschlossen sind PkW, LkW, Busse.

SO4

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen die der Unterhaltung und Pflege des Freizeit- und Erlebnisparks dienen
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser),
- notwendige Stellplätze für Pkw, Busse, Fahrräder und Maschinen des Betriebshofes zur Unterhaltung und Pflege des Freizeit- und Erlebnisparks

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung und Baugrenze

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächen für die einzelnen Bereiche SO1 bis SO4 in der Planzeichnung festgesetzt.

Für den Bereich SO1, der vorrangig den Altbestand der baulichen Anlagen beinhaltet, wird eine Grundfläche von 10.000 m² festgesetzt

Für den Bereich SO2, der vor allem den Campingplatz, Stellplätze für Wohnmobile, Freizeit- und Erholungsbereiche sowie weitere Übernachtungsmöglichkeiten beherbergen soll und stark durchgrünt ist, wird eine Grundfläche von 8.000 m² festgesetzt. Im Bereich SO3 Mobilitätshub wird aufgrund der nutzbaren Fläche die Grundfläche mit 450 m² und für den Bereich des Betriebshofes SO4 eine Grundfläche von 1.600 m² festgesetzt.

Als Grundlage für alle Grundflächenfestsetzungen dient der Vorhabenplan, dem die Flächen der unterschiedlichen Nutzungen entnommen wurden.

Die Baugrenzen werden in Ausrichtung zu den Geltungsbereichsgrenzen und den natürlich räumlichen Grenzen festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zu Nachbargrundstücken und zu

landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu festgesetzten Verkehrsflächen beträgt im SO1 und SO2 3,00 m. Aufgrund des baulichen Bestandes und um ihn vollständig innerhalb der Bau-grenze zu fassen, beträgt der Abstand der Baugrenze zur Geltungsbereichsgrenze im SO3 2,00 m. Im Bereich Betriebshof SO4 wird aufgrund der geplanten Nutzung, Maschinen- und Gerätepark zur Pflege und Unterhaltung des Freizeit- und Erlebnisparks und dem direkten Anschluss an die Stellplatzanlage kein Abstand der Baugrenze zum Geltungsbereich festgesetzt. Eine offene Bauweise, in Anlehnung an den baulichen Bestand des ehemaligen Guts-hofes, soll in allen Bereichen des Sondergebietes eingehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen in den einzelnen Bereichen des Freizeit- und Erlebnisparks werden entsprechend der geplanten Nutzung bzw. der zu erwartenden Umgestaltung und in Abstimmung mit den geplanten baulichen Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Deshalb wird im SO1 die Höhe, entsprechend den bestehenden baulichen Anlagen, mit maximal 14,00 m, gemessen über der Geländehöhe festgesetzt. Die baulichen Anlagen sollen hier die Höhe der Bestandsanlagen nicht überschreiten. Die Festsetzungen der anderen Gebiete bleiben mit den festgesetzten Maximalhöhen mit 5,00 m, 7,00 m und 8,00 m deutlich unter den Festsetzungen für den Bestandsbereich. Damit verringert sich die zulässige Höhe in Richtung der freien Landschaft. Im Bereich SO2 wird damit auch gewährleistet, dass eine Überdeckung der baulichen Anlagen und Plätze mit Bäumen möglich ist und die baulichen Anlagen die Bäume nicht überragen. Als Bezugspunkt für die maximale Höhe wird die mittlere Oberkante der zu überbauenden Geländeoberfläche angenommen. Die bestehenden Geländehöhen sind in der Darstellung der Planzeichnung erhalten und sind Grundlage für die Höhenfestsetzungen. Eine Überschreitung durch technische Aufbauten ist bis zu 2,5 m zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze

In den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sollen in erster Linie die Stellplätze für Tagesbesucher zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sind im sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen

im Sinne des §12 und §14 BauNVO, die der Parknutzung dienen, z. B. auch Sitzgruppen, Bänke, Wege, zulässig. Weitere Stellplätze in den Sondergebieten sind notwendig vor allem für Personal und Übernachtungsgäste.

Werbeanlagen

In allen Sondergebieten sind Werbeanlagen als ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf für die Stätte der Leistung als Eigenwerbung dienen, zulässig. Hierzu zählen u.a. Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln oder Flächen (auch Flächen an Gebäuden). Dabei wird aufgrund des Artenschutzes bei Werbeträgern mit wechselnder Motivwahl der Motivwechsel eingeschränkt. Motivwechsel ist hierbei nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr zulässig. Werbeanlagen werden in der Höhe auf max. 7,5 m begrenzt, um im Be-reich der festgesetzten Höhen für die baulichen Anlagen zu bleiben und ein geschlossenes Bild für den gesamten Freizeit- und Erlebnispark einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Grundwassers wird die Festsetzung getroffen, dass die Verwendung von unbeschichteten Metalledachflächen nicht zulässig ist. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet.“

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Westmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

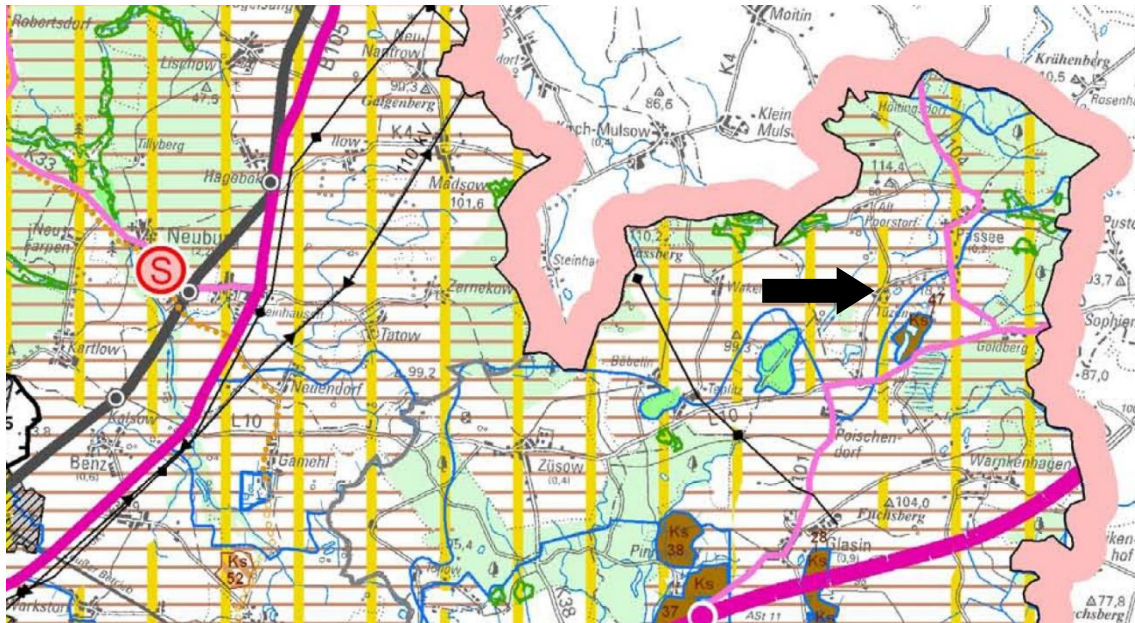


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Schwarzer Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

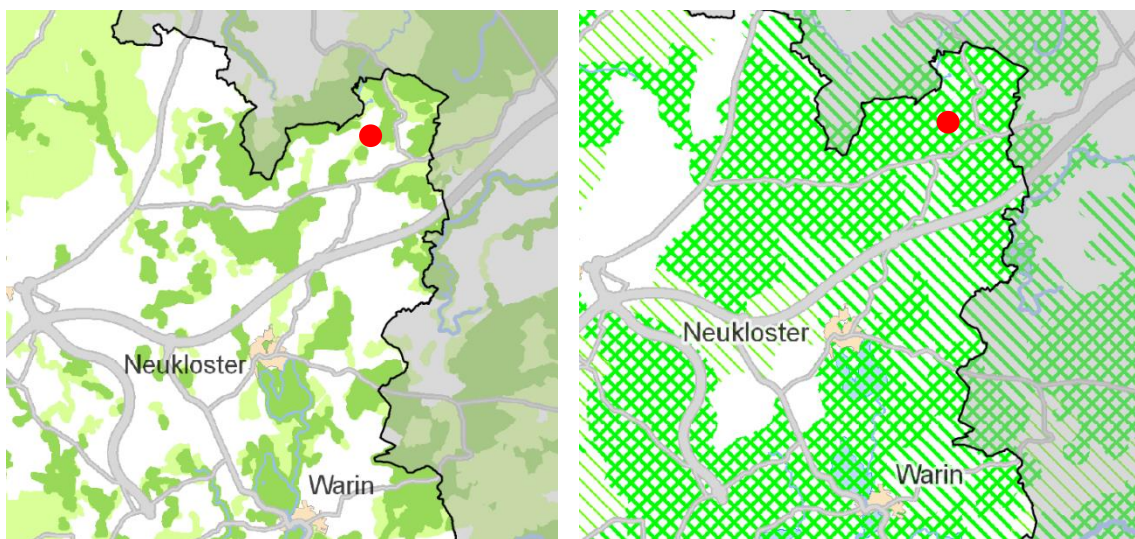


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2008.

Gemäß Abbildung 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort in einem Bereich geringer Schutzwürdigkeit der Arten- und Lebensräume und mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

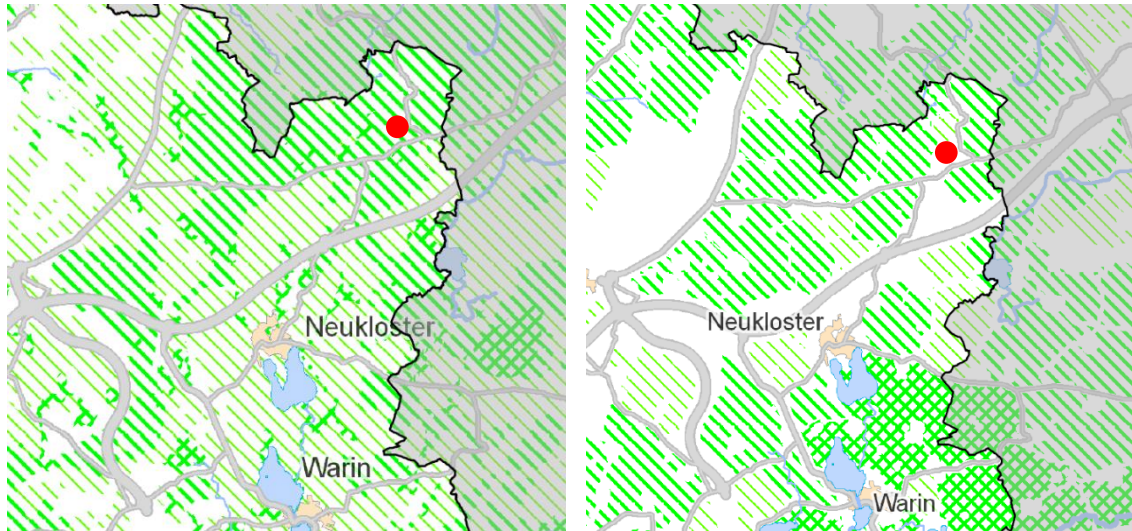


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2008; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2008.

Gemäß Abbildung 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort im Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens (Stufe 3). Das geplante Vorhaben befindet sich in Bezug auf den Freiraum im Bereich der Stufe 1 (geringe Schutzwürdigkeit).

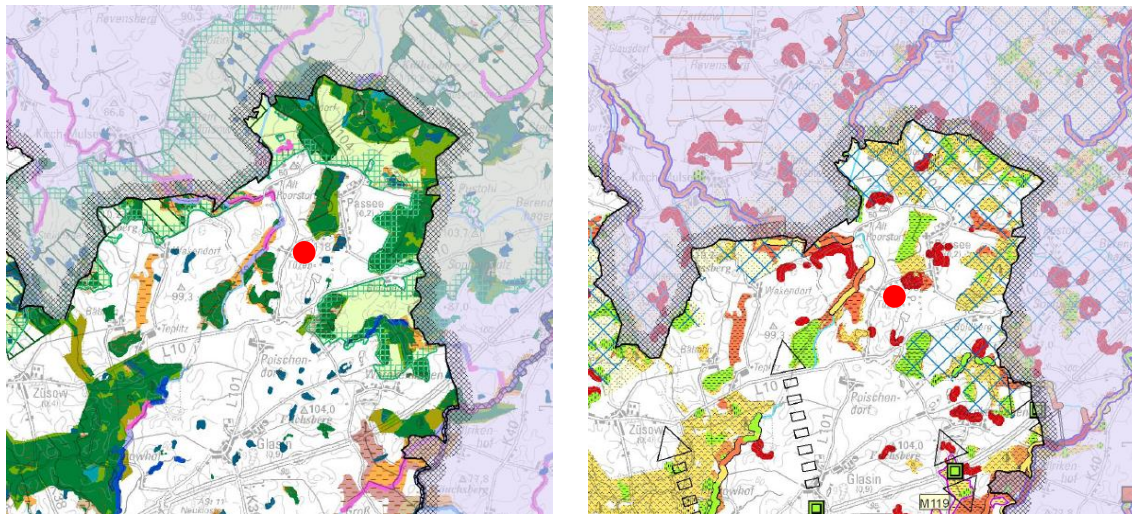


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2008, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2008.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass am Standort selbst keine besonderen Lebensräume vorhanden sind. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich Wälder mit unterschiedlichen Strukturmerkmalen sowie Feuchtlebensräume. Dementsprechend sind am Standort selbst auch keine Maßnahmen vorgesehen.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

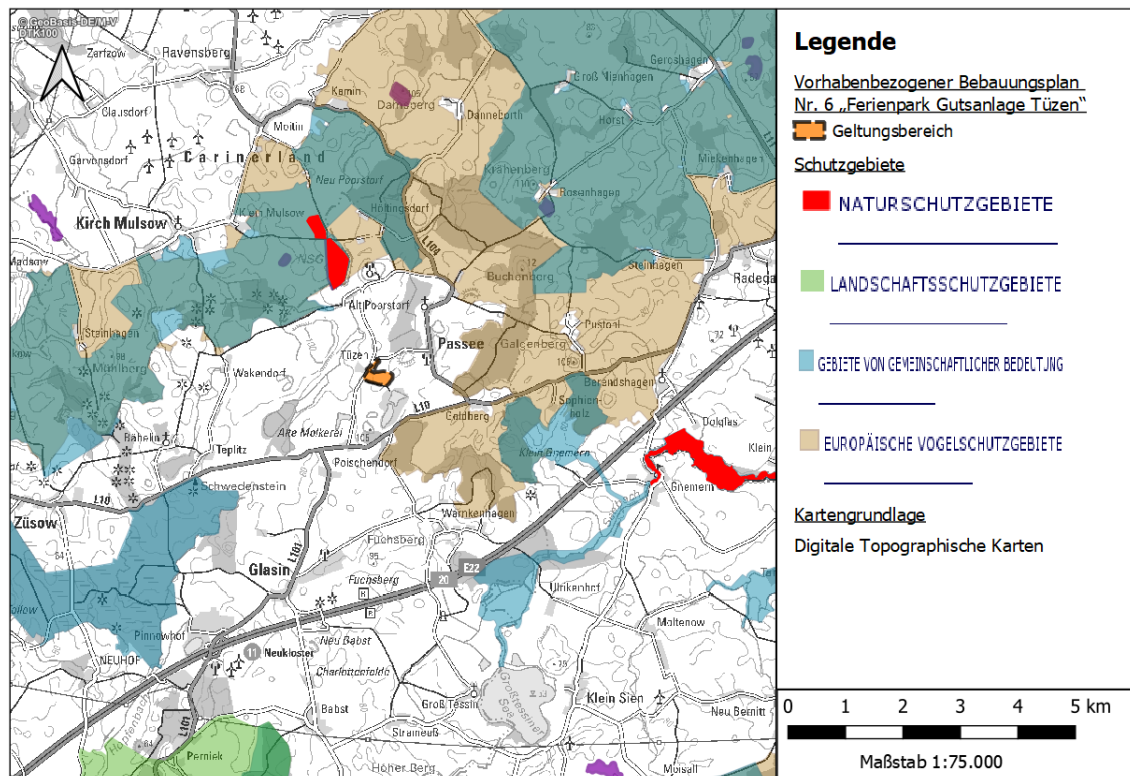


Abbildung 8: Geltungsbereich (schwarz umrandet) im Zusammenhang mit nationalen und internationalen Schutzgebieten. Erstellt mit: QGIS-Version 3.16.4. Kartengrundlage: DTK LAiV M-V 2024.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weiteren Umfeld (s. Abb. 3) befinden sich folgende europäischen Schutzgebiete mit einer minimalen Entfernung zum Plangebiet:

- SPA DE 2036-401 „Kariner Land“, ca. 660 m südlich
- FFH DE 2036-302 „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Mulsow“, ca. 1.125 m nördlich
- FFH DE 1936-302 „Kleingewässerlandschaft südlich von Kröpelin“, ca. 2.830 m nordöstlich
- FFH DE 2037-301 „Beketal mit Zuflüssen“, ca. 2.040 m südöstlich

Aufgrund der Entfernung der umgebenden Schutzgebiete und der lokal begrenzten, vorhabenrelevanten Auswirkungen sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele der umgebenden Natura2000-Kulisse zu erwarten.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich umfasst Flächen des ehemaligen Haus- und Nutztierparks. Die vorhandenen Gebäude sind ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die der Tierhaltung und Heulagerung dienten. Das ehemalige Gutshaus ist unbewohnt und wird in die neuen Nutzungsanforderungen integriert.

Innerhalb des Geltungsbereiches und angrenzend befindet sich keine Wohnbebauung. Ein Gebäude im direkten Umfeld des Plangebiets wurde bisher illegalerweise zum Wohnen genutzt. Diese Situation wurde gerichtlich klargestellt, so dass dieses Gebäude für die vorliegende Planung keine Berücksichtigung findet.

Mit der Umsetzung des Vorhabens entstehen Übernachtungsmöglichkeiten und Freizeitangebote im Rahmen einer naturnah ausgelegten Freizeit- und Erholungsnutzung.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Vorhandene Energienutzung und Forstwirtschaft spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Der Vorhabenträger hat für den Bau und Betrieb der „Ferienanlage Gutsark Tüzen“ ein Energiekonzept unter vorrangiger Einbindung regenerativer Energieträger erstellt.

Die bisher als Grünland genutzten Flächen stehen nach Umsetzung des Vorhabens der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Standgewässer. Diese werden von den Belangen der Planung nicht berührt. Stattdessen bindet die Planung die Kleingewässer in einer Weise ein, dass deren gesetzlicher Schutz weder direkt, noch indirekt beeinträchtigt wird.

Der Vorhabenträger hat im Übrigen ein umfassendes Wasserkonzept erarbeitet, welches sich mit den Belangen von Reinigung, Versickerung und Einleitung des Niederschlagswassers beschäftigt. Dies geschah insbesondere unter Beachtung des einstmals künstlich hergestellten Gewässers, welches nördlich an das Plangebiet angrenzt. Laut Kartenportal Umwelt bzw. Gewässerkataster MV soll dieses Gewässer eine Fläche von 10.830 m² aufweisen. Laut Vermessung (Stand Nov. 2022) ergibt sich durch Begrenzung der unteren Uferböschungsunterkante¹ eine Fläche von 7.239 m², bei Ansatz der oberen Uferböschungskante 10.334 m². Wird aus diesen vermessenen Böschungskanten eine dazwischen liegende Höhenlinie ermittelt, die näherungsweise einen Mittelwasserstand simuliert, so hat die sich daraus ergebende Fläche eine Größe von 8.566 m². Anlage 1 und (verkleinert) die nachfolgende Abbildung dokumentieren diesen Sachverhalt. Ein Gewässerschutz im Sinne von § 29 Abs. 1 NatSchAG MV ergibt sich für dieses Gewässer insofern nicht; in situ stellt sich das allein durch Abgrabung entstandene Gewässer im Übrigen nicht als permanent, sondern als temporär Wasser führend dar und fällt daher regelmäßig gänzlich trocken.

Das Gewässerkonzept des Vorhabenträgers sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser nach Reinigung dem vorgenannten Gewässer zuzuführen, um hier (trotz klimawandelbedingter Trockenperioden) eine möglichst permanente Wasserführung zu generieren und so auch die entstandenen, entsprechend gesetzlich geschützten Röhrichte dauerhaft zu erhalten. Aus artenschutzfachlicher Sicht ergibt sich daraus insbesondere für Amphibien, Wasservögel und Röhrichtbrüter eine vorhabenbedingt dauerhafte Sicherung des Habitats.

¹ In 2022 war eine Vermessung der unteren Böschungskante / gewässersohle möglich, weil das Gewässer 2022 vollständig trockengefallen war.

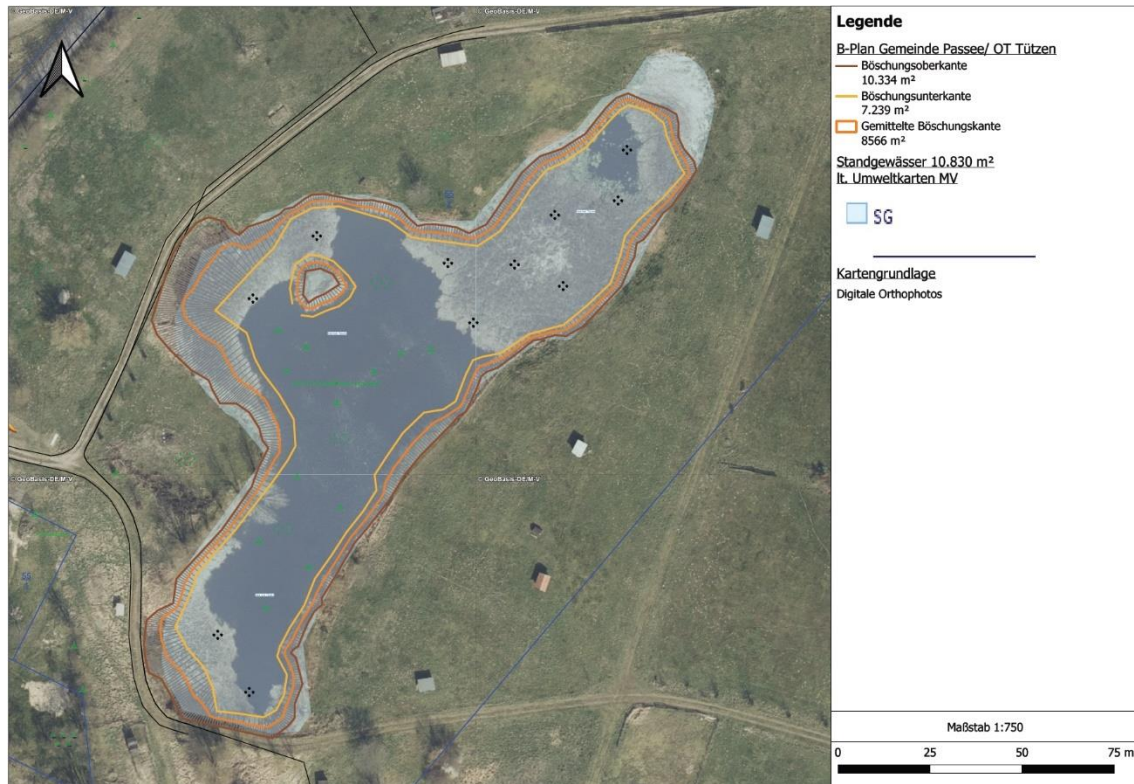


Abbildung 9: Darstellung des nördlich an den Geltungsbereich des Plangebiets angrenzenden Gewässers. Verkleinerte Darstellung der Anlage 1. Erläuterung im Text. Kartengrundlage: GeoPortal MV 2022.

Gleiches gilt im übertragenen Sinne für die inmitten des Plangebiets liegenden, permanent Wasser führenden Kleingewässer (vergleiche Anlagen 2 und 3), die mit dem vorgenannten Gewässer in Korrespondenz stehen und den Verlauf einer geologischen Rinne innerhalb der Endmoräne abbilden; dabei liegt das im Plangebiet liegende, südlichste Gewässer topografisch etwas höher und entwässert nach länger anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlagsereignissen nach Norden in die übrigen Gewässer (beobachtet und fotografisch dokumentiert z.B. am 7.5.2024).

Neben diesen Standgewässern existiert im Osten des Plangebietes noch ein von Feuchtgebüsch bestandener Entwässerungsgraben, der offenbar das von nördlichen Richtungen kommende Hangwasser abfängt und letztendlich über einen Schacht an dessen südlichen Ende ableitet. Dieser permanent wasserführende Graben ist gem. Kartenportal Umwelt MV nicht Bestandteil des darin dargestellten Fließgewässernetzes.

Das Plangebiet liegt über einem Grundwasserleiter, der allerdings > 10 m mit Geschiebemergel überdeckt ist. Der Ostrand des Plangebietes liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone II.

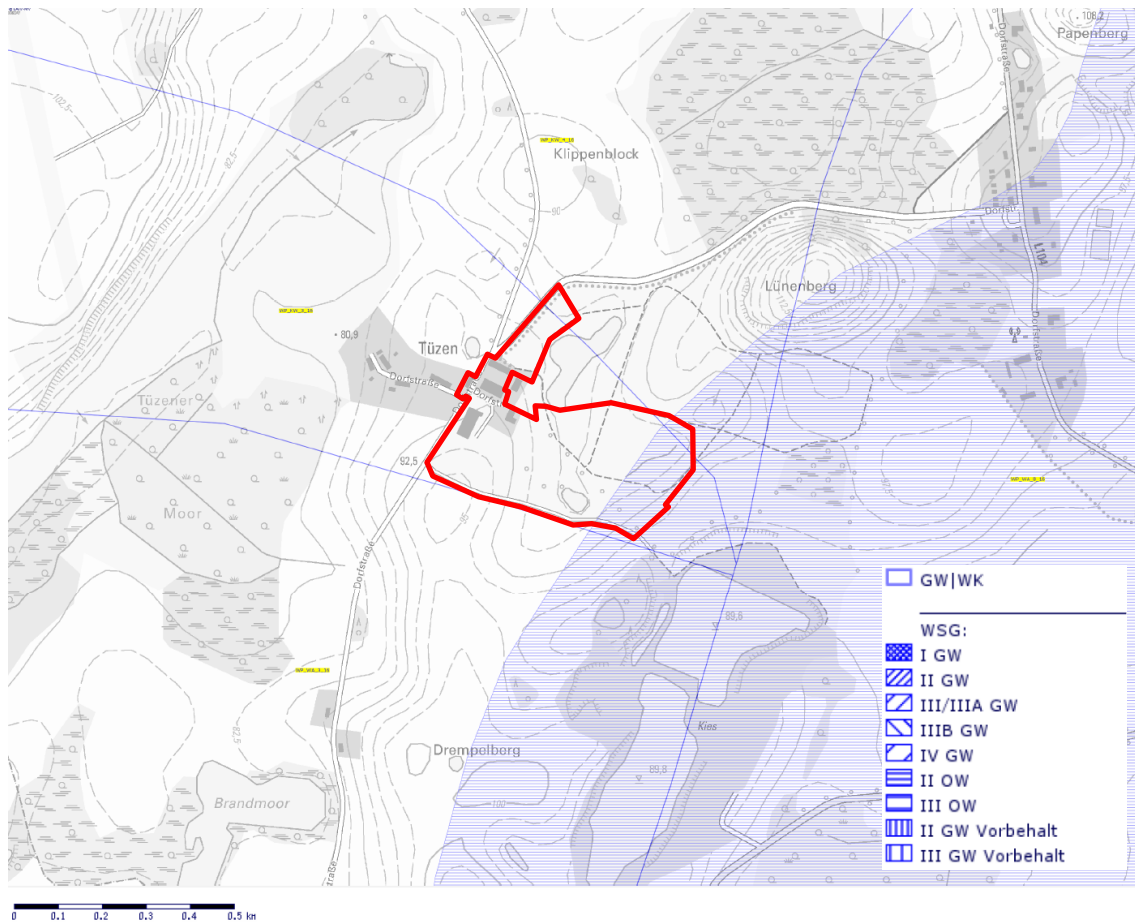


Abbildung 10: Grundwasserleiter und Trinkwasserschutzgebietskulisse im Umfeld der Planung (rote Linie). Kartengrundlage: Kartenportal Umwelt MV 2024.

3.3. Boden

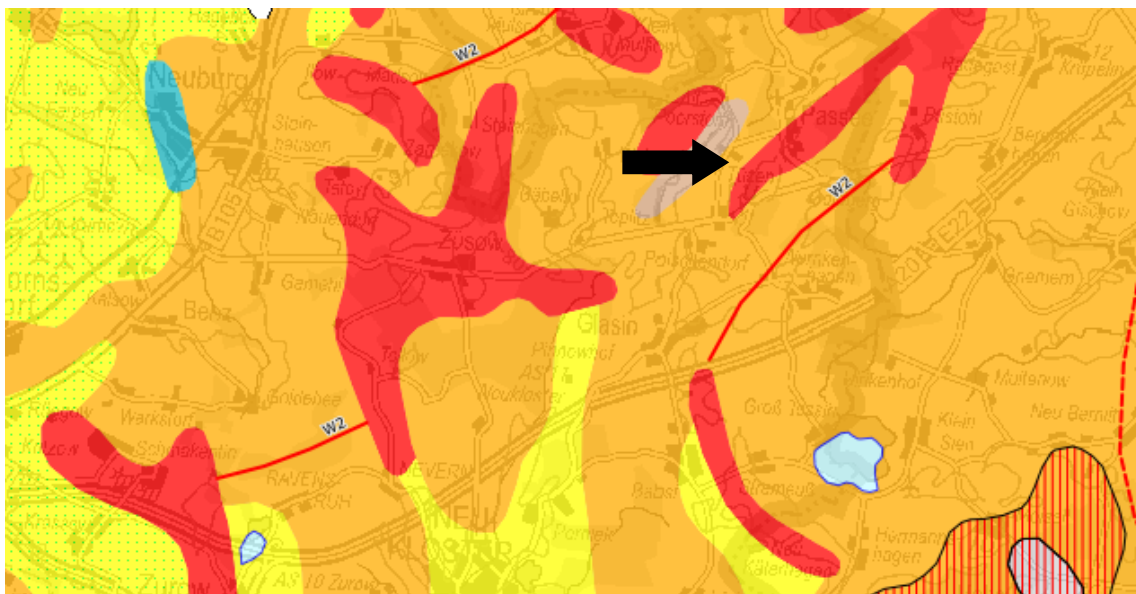


Abbildung 11: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, Quelle: Umweltkartenportal MV 2024.

Das Plangebiet liegt inmitten eines weichseleiszeitlichen Endmoränengebiets (Pommersche Haupttrandlage). Vorherrschend sind hier dementsprechend Sand und Kiessand (Abb. 11 gelb), Geschiebemergel (Abb. 11 orange) sowie Blockpackungen (rot) in der Endmoräne

Der Vorhabenstandort liegt im Übergangsbereich von der Bodengesellschaft Nr. 19 und Lehm-Parabraunerde/ Pararendzina (Rendzina)/ Kolluvisol (Kolluvialerde)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit mäßigem Stauwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig und 20 Lehm-/ Sand-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley); Endmoränen und Gebiete mit starkem Relief (z.T. gestaucht), mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, kuppig bis hügelig, heterogen, steinig.

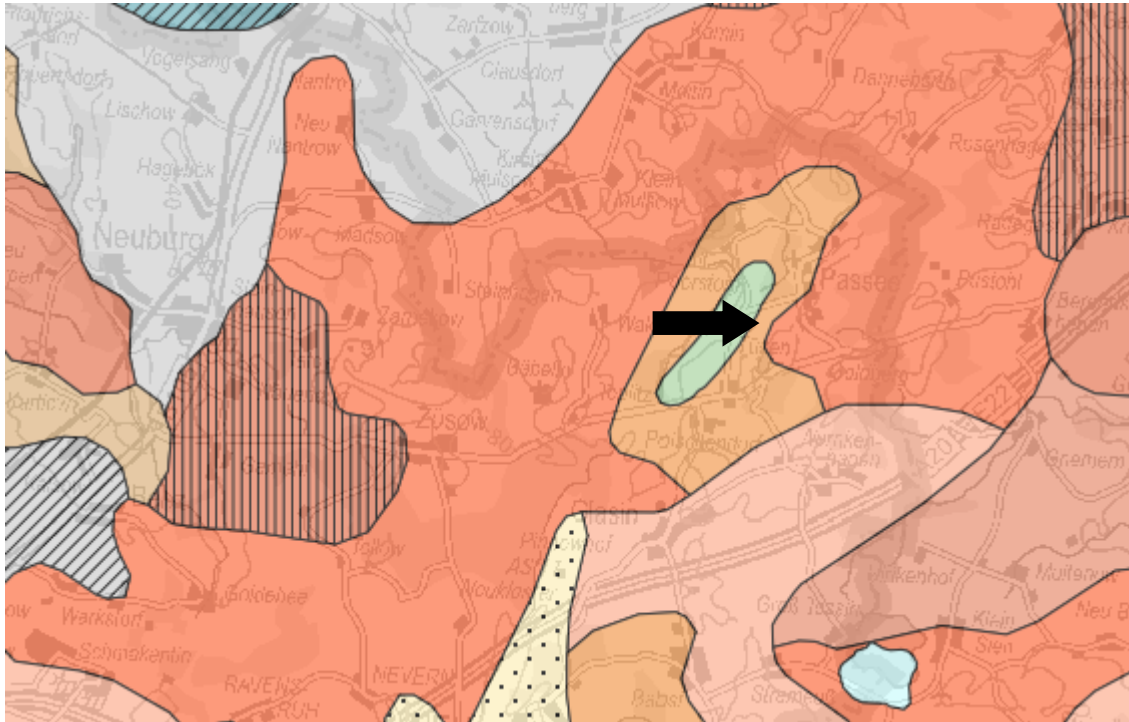


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, Quelle: Umweltkartenportal MV 2024

Das Plangebiet beansprucht bereits langjährig unter Nutzung stehende Flächen (u.a. Gebäudenutzung, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Flächen), deren Untergrund insofern bereits anthropogen beeinflusst ist, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene oder/und besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant, sofern eine Überbauung festsetzungsgemäß zulässig ist.

Gemäß frühzeitigem Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 07.10.2022 befindet sich im Südwesten des Plangebietes eine Altablagerung. Der Hinweis hierzu lautet:

- Zitat Anfang -

Altlastenauskunft



Luftbild 2019

„Im Planungsgebiet befindet sich lt. digitalem Altlasten- und Bodenschutzkataster M-V eine Altablagerung (Deponie Tüzen, Kennziffer AA_Z_74_0230). Die genaue Lage und Ausdehnung der Altablagerung sind nicht dokumentiert. Wahrscheinlich entspricht die Lage der in der TK25 von 1980 dargestellten Grube. Dies passt etwa zur angegebenen Ausdehnung von ca. 45 * 45 m. Nach Zeitzeugenangaben erfolgte auf einem Teil des Flurstücks Nr. 62 zunächst die Grubenverfüllung etwa bis 1990-91, danach, bis 1993 wurden Teile des Flurstücks 63 als Kippe in Anspruch genommen. Zur Mächtigkeit der Altablagerung liegen keine Angaben vor. Die Mächtigkeit der Abdeckung

wird mit 5 – 6 m angegeben.² Sichere Angaben über Art und Menge der abgelagerten Abfälle liegen nicht vor. Hausmüllverkippung ist erwähnt. Die Fläche gilt als durch Sicherungsmaßnahmen (Abdeckung) saniert. Aktuelle landwirtschaftliche Nutzung bietet keine Gewähr, dass mit unbelasteten Bodenmaterialien abgedeckt wurde.

Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des weiteren Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

² Anfang der 1990 bis Mitte der 1990-er Jahre waren Abdeckungen von 0,3 m üblich, 0,5-0,6 m kamen vor. Der UBodB sind an diesem Standort keine an die Oberfläche gelangenden Abfälle bekannt. Dies deutet auf eine Abdeckung von deutlich über 30 cm Mächtigkeit hin. Falls die Angabe einer 5 - 6 m mächtigen Abdeckung zutrifft, könnte dies auf relativ die geringe Fläche von ¼ ha und evtl. einen noch bestehenden tiefen Grubeneinschnitt zurückzuführen sein. Der Einsatz von mehr als 10.000 m³ Bodenmaterial deutet allerdings auch auf die evtl. Entsorgung belasteter Bodenmaterialien hin.“

- Zitat Ende -

Die im oben zitierten Text genannte Darstellung einer Grube in der TK 25 von 1980 ist zur besseren Nachvollziehbarkeit und Verortung nachfolgend mit zusätzlicher Darstellung der Flurkarte (gem. ALK) abgebildet.

Derzeit ist die betreffende Fläche Gegenstand des landwirtschaftlich genutzten Feldblocks DEMVLI084BA30168. Die Planung sieht gerade in diesem Bereich – dieser stellt eine ausgeprägte Kuppe im Gelände dar – deshalb sehr bewusst die Anlage einer vollversiegelten Skaterbahn vor. Die Vollversiegelung der Kuppe wirkt – vorsorglich – einem Durchsickern des betreffenden Bereiches (der offenbar abgedeckten und gesicherten Altablagerung) mit Niederschlagswasser entgegen und verhindert so (im Gegensatz zur gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung) eine etwaige Deposition von Schadstoffen. Die Planung trägt demnach zur zusätzlichen Sicherung der ehemaligen Deponie bei.

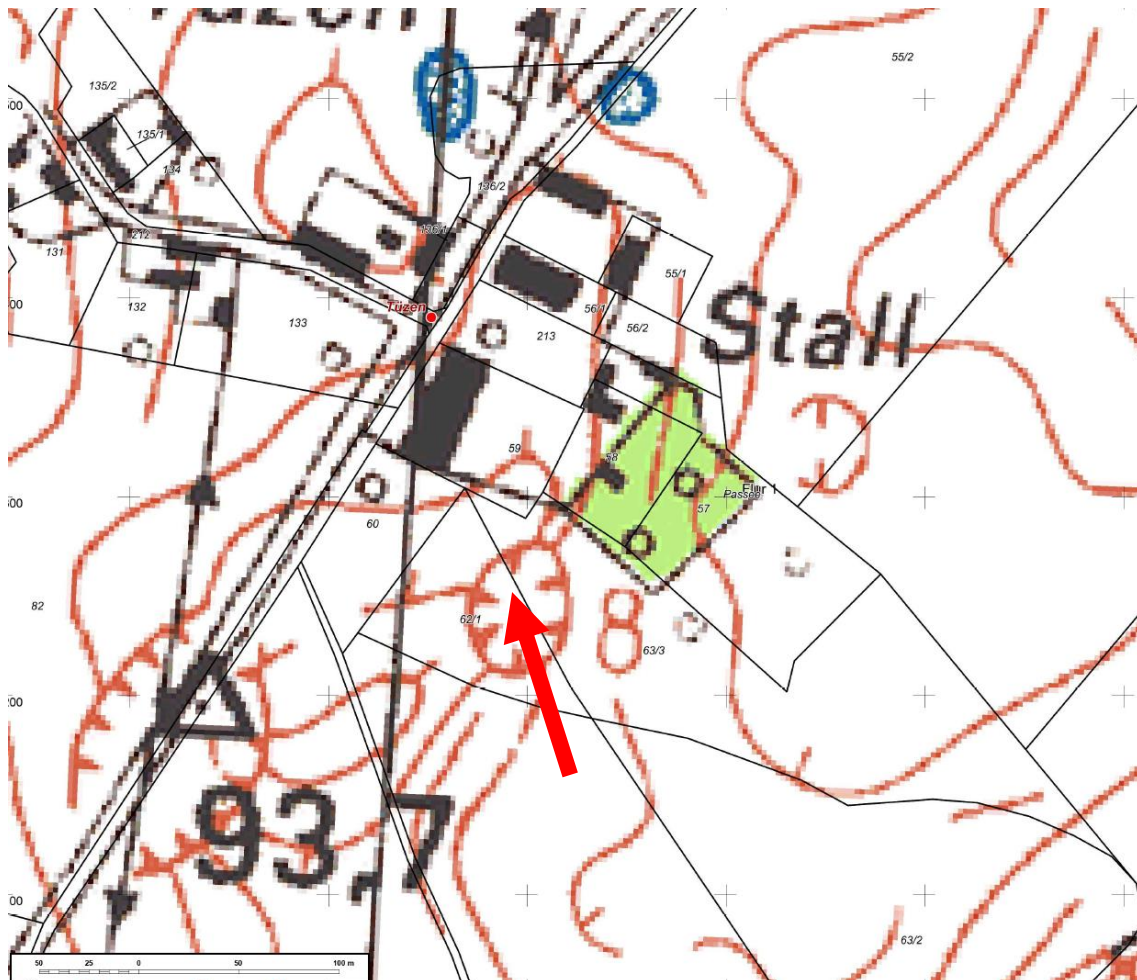


Abbildung 13: Topografisches Kartenwerk TK 25 von 1980, zur besseren Orientierung hier mit der Darstellung der ALK. Erkennbar ist die Darstellung der Hohlform (Pfeil), die etwa hälftig auf den Flurstücken 62/1 und 63/3 liegt und offenbar als Deponie diente. Erläuterung im Text. Kartengrundlage: GeoPortal MV 2024.

3.4. Klima und Luft

Der Vorhabenträger hat für den Bau und Betrieb der „Ferienanlage Gutsanlage Tüzen“ ein Energiekonzept erstellt, welches die Nutzung regenerativer Energie (Solar) beinhaltet. Zudem ist durch die obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Freizeitgebäude eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

3.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt. Ausgehend von dieser Definition ist die Realisierung der Planinhalte nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten.

Das Plankonzept sieht eine deutliche Zonierung der Nutzungsintensität vor. Im Bereich der Straße und der vorhandenen Gebäude entstehen weitere Gebäude und Verkehrsflächen sowie intensiver genutzte Freizeiteinrichtungen. Mit zunehmender Entfernung verringert sich die Nutzungsintensität und auch die Veränderungen in der Landschaft.



Abbildung 14: Blick auf den Schaustall sowie den Zufahrtbereich. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022.



Abbildung 15: Blick auf die Scheune. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022.



Abbildung 16: Blick vom Gutshaus in das Gelände. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022.

Die Abbildungen 14 bis 16 zeigen den intensiver genutzten Bereich entlang der Straße. Die hier geplanten Nutzungen aus dem Freizeit- und Eventbereich sind nicht nur für die Übernachtungsgäste gedacht, sondern insbesondere auch für Tagesgäste.



Abbildung 17: Blick vom südlichen Planbereich nach Nordwesten. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abb. 17 zeigt den Planbereich von Süden in Richtung Nordwesten. Das Relief steigt in Richtung Straße an.



Abbildung 18: Blick vom östlichen Rand des Plangebietes nach Nordwesten auf Gehölzgruppen innerhalb der Grünlandfläche. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abb. 18 zeigt das auch das Gelände im östlichen Planbereich sanft nach Norden ansteigt.



Abbildung 19: Blick entlang der östlichen Plangeietsgrenze nach Norden. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abbildungen 19 bis 22 verdeutlichen, den von menschlicher Nutzung jahrzehntelang geprägten, aber sehr vielfältigen und schönen Landschaftsbildausschnitt mit hoher Eigenart.



Abbildung 20: Blickbeziehung aus dem Plangebiet heraus auf die östlich angrenzende Umgebung. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.



Abbildung 21: Blick von der südöstlichen Plangeietsgrenze nach Osten in die angrenzende Landschaft. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abbildung 21 und 22 zeigen die östlich angrenzende Umgebungslandschaft, die ebenfalls von weiträumigen Grünlandflächen mit sanft bewegtem Relief und eingestreuten Gehölzgruppen geprägt wird.



Abbildung 22: Blick von der nordöstlichen Plangebietsgrenze nach Westen in den für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Bereich. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022.

Die Umsetzung des Vorhabens führt insbesondere im westlichen Plangebiet durch die Anlage von zumeist wassergebundenen Wegedecken zu einer Erschließung der jahrzehntlang als Tierpark genutzten Flächen. Vorhandene Wegebeziehungen werden aufgegriffen und die neuen Nutzungen mit Caravan-Stellplätzen, Zeltstellplätzen und Spielplätzen sanft in die Landschaft eingebettet. Einzige größere entstehende Gebäude sind die Sanitärgebäude sowie das Hauptgebäude mit der Rezeption, Bistro und Shop. Sie dienen der Versorgung der Gäste und so konzipiert, dass sie sich in die Landschaft einpassen. Camping-Lodges und Abenteuer-Cabins werden unter Berücksichtigung, d.h. Erhaltung der prägenden Biotopstruktur errichtet.

Der nördliche Bereich ist bereits derzeit durch große Gebäude geprägt und wird in der Nutzung intensiviert. Die Gebäude bleiben weitestgehend erhalten. Gutshaus, Scheune und Schaustell bilden eine Einheit, die durch die Umsetzung des Vorhabens noch verstärkt wird. Der Bereich wird durch das Aktivzentrum, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie Gastronomie verdichtet und aufgewertet.

Eine neue Situation hinsichtlich des Landschaftsbildes ergibt sich im nordöstlichen Plangebiet. Eine derzeit als Grünland genutzte Fläche ist für die Anlage von Stellplätzen und einem Betriebsgebäude vorgesehen. Bei den geplanten Flächen für den ruhenden Verkehr handelt es sich um Carport-Anlagen mit Solardach. Dieser Bereich wird also intensiv bebaut und versiegelt. Hinsichtlich das Landschaftsbildes sind aber insbesondere nach Norden und Nordwesten keine Auswirkungen zu erwarten, da der Bereich von einer dichten Baumhecke zur Straße hin abgeschirmt wird.

Insgesamt kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

3.6. Lebensräume und Flora

3.6.1. Geschützte Biotope

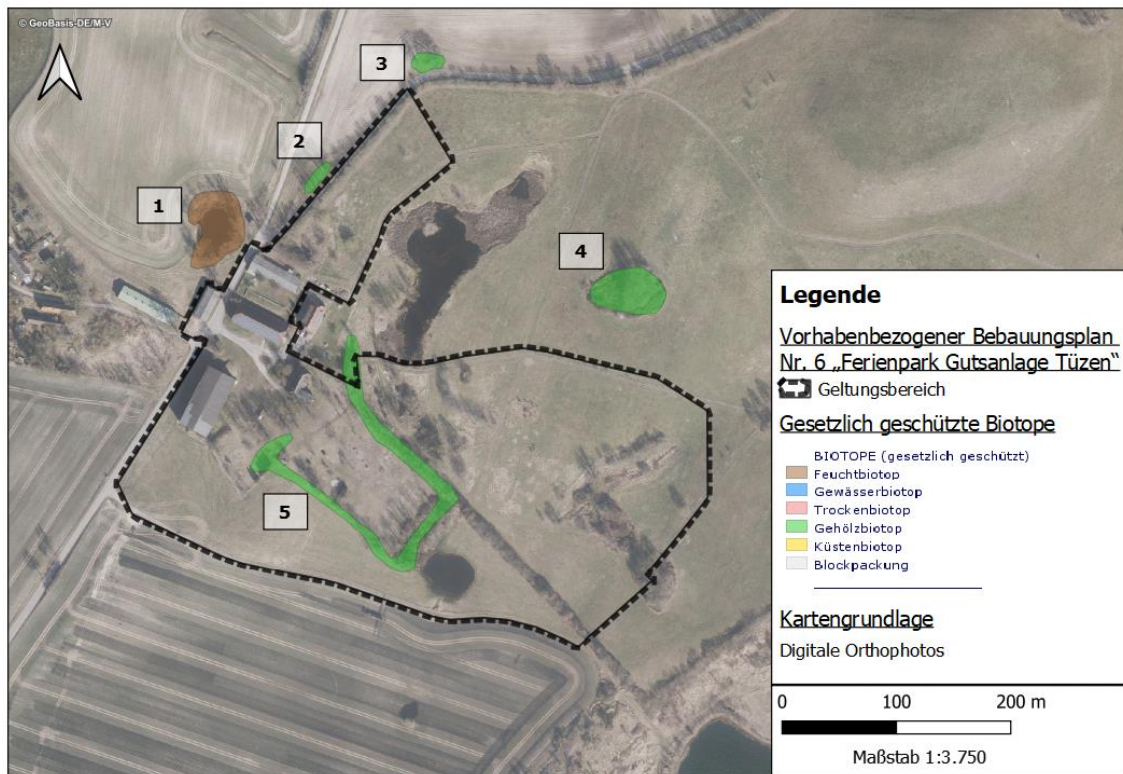


Abbildung 23: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 (schwarz umrandet) mit Darstellung der geschützten Biotope.
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2024.

Das Biotopkataster MV stellt innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherer Umgebung folgende gesetzlich geschützten Biotope dar (s. Abb. 23):

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23373

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Soll;
Gehölz

Gesetzesbegriff: Sölle

Fläche in qm: 2.449

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23379

Biotopname: Baumgruppe; Esche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 266

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23393

Biotopname: Baumgruppe; Eiche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 371

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23388

Biotopname: Baumgruppe; Eiche

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 2.054

5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM23369

Biotopname: Hecke

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecke

Fläche in qm: 4.655

Der Geltungsbereich des B-Plan wurde von UmweltPlan GmbH Stralsund 2019 detailliert kartiert. Diese Biotoperfassung wurde 2022 und 2024 durch Vor-Ort-Aufnahmen von STADT LAND FLUSS aktualisiert. Daraus resultiert eine von der oben gezeigten Abbildung erheblich abweichende Biotopstruktur. Die nachfolgende Abbildung zeigt die sich aus der aktuellen Kartierung ergebenden, faktisch gesetzlich geschützten Biotope und Einzelbäume.

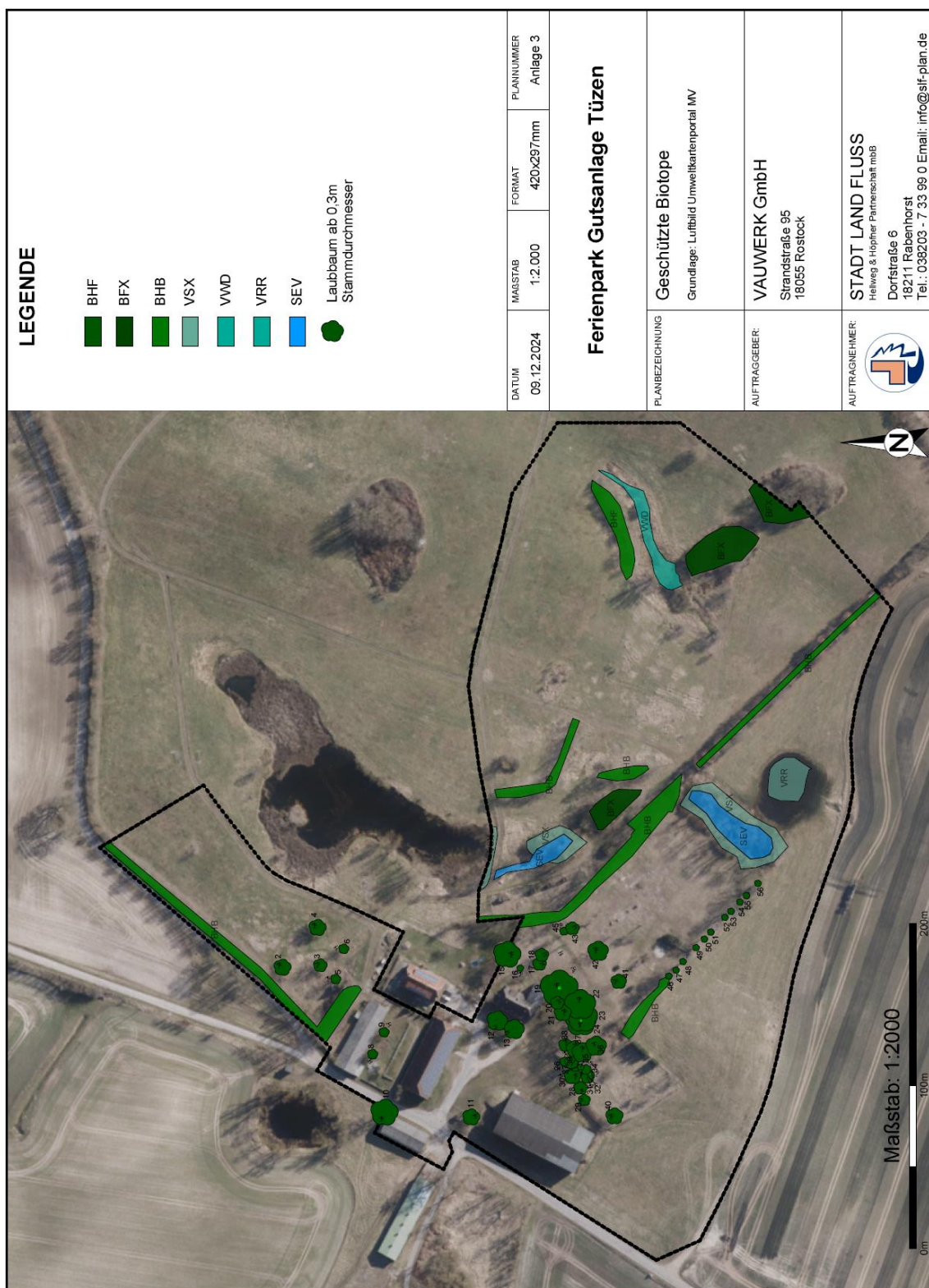


Abbildung 24: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 (schwarz umrandet) mit der Darstellung der geschützten Biotope und Einzelbäume. Verkleinerte Darstellung der im Anhang befindlichen Karte (Anlage 3). Kartengrundlage: Luftbild Kartenportal Umwelt M-V 2024.

Direkte Eingriffe in geschützte Biotope werden durch sorgfältige Planung und Anwendung schonender Methoden (z.B. Durchschießen von Leitungen statt Grabenverlegung) weitestgehend vermieden. Unvermeidbare Eingriffe in geschützte Biotope werden auf ein Minimum beschränkt und auf Grundlage eines Antrags auf Ausnahme vom Biotopschutz direkt vor Ort ausgeglichen.

3.6.2. Lebensräume im Geltungsbereich

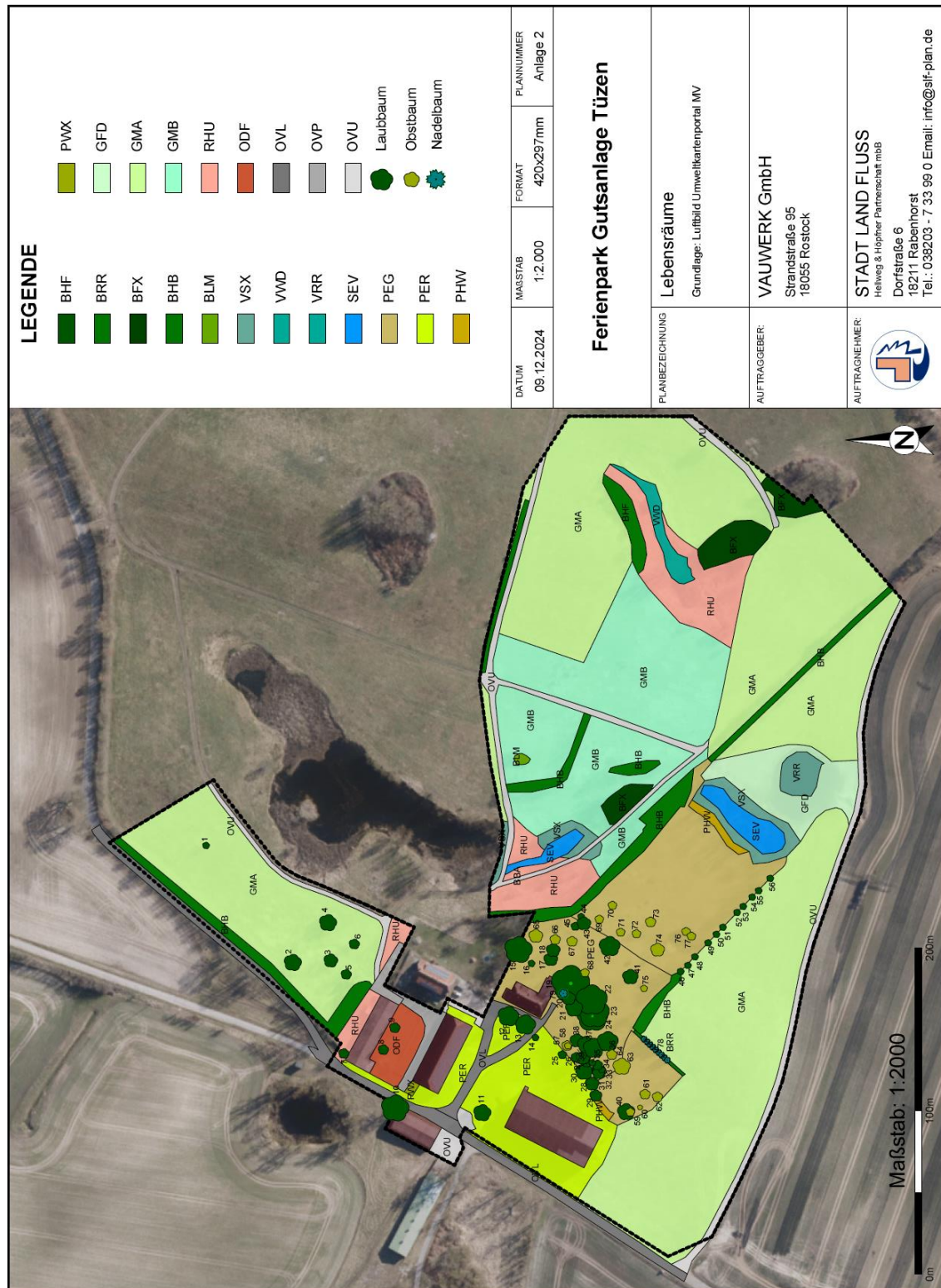


Abbildung 25: Geltungsbereich des B-Plan Nr. 6 (schwarz umrandet) mit der Darstellung der Lebensräume. Verkleinerte Darstellung der im Anhang befindlichen Karte (Anlage 2). Kartengrundlage: Luftbild Kartenportal Umwelt M-V 2024.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes herrschen Siedlungsbiotope vor: Landwirtschaftliche Gebäude, Sonstige landwirtschaftliche Flächen, Zufahrten und Parkplätze, Siedlungsgehölze und Freiflächen des Siedlungsbereiches. In den von der Straße weiter entfernten Flächen im Geltungsbereich dominieren der Vornutzung entsprechend Grünlandbereiche, die sich überwiegend auf Mineralstandorten befinden. Einige Ruderalflächen, Gehölz- und Gewässerstrukturen sowie teilversiegelte Wege ergänzen die Lebensraumstruktur.



Abbildung 26: Blick vom südlichen Planbereich nach Nordwesten. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abb. 26 zeigt das den Planbereich von Süden in Richtung Nordwesten. Der Weg entlang des Rapsackers markiert die Grenze des Geltungsbereichs. Der Gehölzgürtel in der Mitte ist ein von Ufergehölzen umgebenes, permanentes Kleingewässer. Am rechten Bildrand verläuft eine geschützte Baumhecke.



Abbildung 27: Blick über den südöstlichen Biotopkomplex aus Ruderalflächen, Feuchtgebüsch und Strauchhecke. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abb. 27 zeigt den im südöstlichen Plangebiet befindlichen, von Grünland umgebenden Biotopkomplex aus Ruderalflächen, Feuchtgebüsch und Strauchhecke. In diesen Komplex wird nicht eingegriffen. Es sind dort keine Versiegelungen oder Teilversiegelungen vorgesehen.



Abbildung 28: Randbereich Parkplatz. Foto: Stadt Land Fluss 07.05.2024.

Die Abb. 28 zeigt den Blick vom östlichen Plangebietsrand über die Flächen im Geltungsbereich nach Nordwesten. Am rechten Bildrand ist eine Baumhecke erkennbar. Diese verläuft von Nord nach Süd etwa mittig im Geltungsbereich und wird an zwei Stellen mit einem Weg gequert werden. In der Bildmitte sind weitere Gehölzgruppen innerhalb der Grünlandbereiche erkennbar.



Abbildung 29: Blick von Süden über die Freifläche in Richtung ehemaliges Gutshaus. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022

Die Abb. 29 zeigt den Blick von Nord nach Süd in Richtung des ehemaligen Gutshauses. Innerhalb der Freifläche befinden sich mehrere Laub- und Obstbäume. Gefasst wird der Bereich von Baumhecken und Baumreihen.



Abbildung 30: Gewässer mit Ufergehölzen und Siedlungshecke. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022.

Die Abb. 30 zeigt einen gewässerkomplex am Südrand der Freifläche mit offener Wasserfläche, typischen Gehölzsaum und einer Siedlungshecke.



Abbildung 31: Nördliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Fotos: Stadt Land Fluss 11.05.2022.

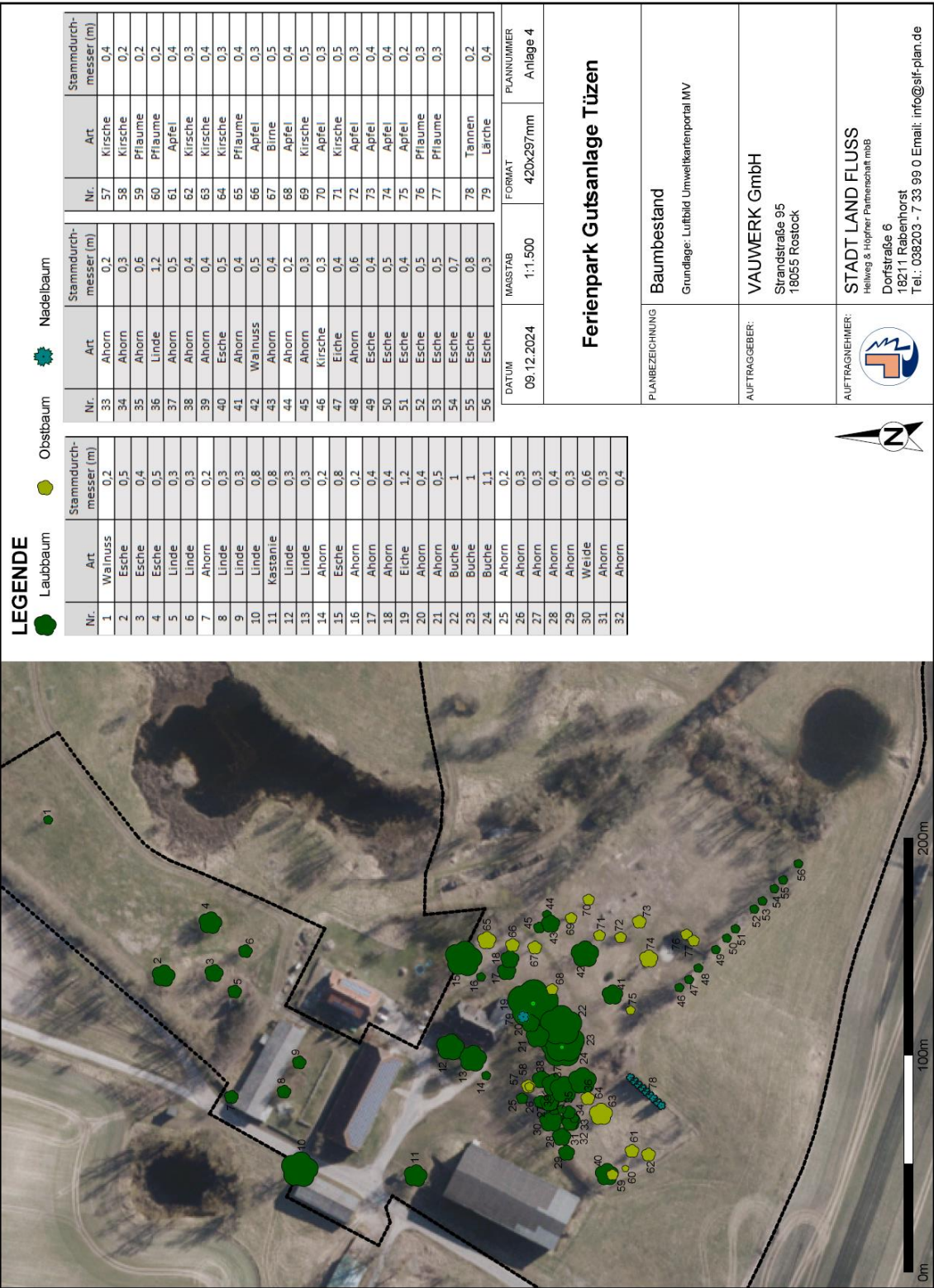
Die Abb. 31 zeigt die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches. Die dichte Baumhecke im Hintergrund schirmt das Plangebiet zur Straße ab. In den anschließenden Grünlandflächen befinden sich verschiedene, teilweise geschützte Einzelbäume. Die jungen Bäume in der Bildmitte sowie das Gewässer am rechten Bildrand liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 32: Blick auf den Eingangsbereich. Foto: Stadt Land Fluss 11.05.2022.

Die Abb. 32 zeigt die den Eingangsbereich nördlich und südlich der Durchfahrtsstraße. Am rechten Bildrand befindet sich der ehemalige Schaustall. Hinter der Einfahrt auf das Gelände steht die ehemalige Scheune. Das am rechten Bildrand befindliche Gebäude liegt ebenfalls noch zum innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 4.4 quantitativ ermittelt. Die Biotoptypenkarte (Anlage 2) dient hierzu als Grundlage.



3.7. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird, sofern die im Fachbeitrag Artenschutz dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Dieser trifft zusammenfassend folgende Aussagen:

„Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Entwurf legt dar, inwieweit diesbezüglich gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) vom Vorhaben betroffen sein können.

Auf Grundlage der vor Ort dargestellten Biotopstruktur und der daraus abgeleiteten Potenzialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen:

Vorsorglicher Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme 1 Gehölzbrüter	<u>Bauzeitenregelung:</u> Sämtliche Rodungen erfolgen zum Schutz der etwaig in den Gehölzen brütenden Tiere außerhalb des Zeitraums 01.02. - 30.09. (Zeitlich erweiterte Anwendung von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
Vermeidungsmaßnahme 2 Feldlerche und andere Bodenbrüter	<u>Bauzeitenregelung:</u> Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig auf der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.08. Eine Abweichung von dieser Bauzeitenregelung ist nur dann möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche, evtl. Beseitigung des Lesesteinhaufens) vor dem 01.03. erfolgt und der vegetationslose Zustand bis zum Beginn regelmäßig stattfindender Erdbauarbeiten auf der betreffenden Fläche gehalten wird. Alternativ ist der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. der Bauarbeiten auch innerhalb des oben genannten Zeitraums möglich, wenn maximal 7 Tage vor Beginn der Baufeldfreimachung/Bauarbeiten eine qualifizierte Fachkraft den Nachweis erbringt, dass keine Bodenbruten im betreffenden Bereich stattfinden. Eine entsprechende, von der Fachkraft zu erstellende und unterzeichnende Dokumentation ist der Gemeinde sowie der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Baufeldfreimachung/Baubeginn unaufgefordert zuzustellen.
Vermeidungsmaßnahme 3 Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter	<u>Bauzeitenregelung:</u> Falls in Erwägung gezogen wird, die Bestandsgebäude im Plangebiet abzureißen, erfolgt zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter durch ein geeignetes Gutachterbüro. Im Übrigen siehe Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse).
Vermeidungsmaßnahme 4 Fledermäuse	Bei eventuellen Änderungen an Dächern und/oder Außenfassaden der Bestandsgebäuden im Plangebiet sowie Fällungen von Höhlenbäumen erfolgen zur Vermeidung baubedingter Tötungen nach Begutachtung auf das Vorkommen von Fledermäusen durch ein geeignetes Gutachterbüro.

	Bei Negativbefund können Tötungen durch die Bauarbeiten ausgeschlossen werden. Bei Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und es werden CEF-Maßnahmen erforderlich. Es wird im Übrigen empfohlen, die Abriss- und Fällarbeiten im Zeitraum 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
Vermeidungsmaßnahme 5 Amphibien	Errichtung von Amphibienleitzäunen zu den Wanderungszeiten (15. Februar – 15. November), die Laichhabitate und umgebende Gehölzgürtel von Baustellen abgrenzen und somit Wanderungen in diese Flächen während Bauzeit verhindern.

CEF-Maßnahme 1 Feldlerche	CEF-Maßnahme zugunsten der Feldlerche (2 Reviere), ggf. multifunktional über Realkompensationsmaßnahme (Eingriffsregelung) im räumlich-funktionalen Zusammenhang durch Neuschaffung attraktiver Bruthabitate auf einer Gesamtfläche von ca. 1 ha, vorzugsweise durch Umwandlung von Intensivacker zu Brache oder Dauergrünland. Eine Konkretisierung der Maßnahme erfolgt bis Satzungsbeschluss.
CEF-Maßnahme 2 Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse	Ergeben die Kontrollen auf das Vorkommen von Fledermäusen vor Abriss bzw. vor Fällung einen Positivbefund sind die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen und Fledermausflachkästen (Sommerquartiere) und Nisthilfen für Halbhöhlen/Nischenbrüter entsprechend der dann festzulegenden Anzahl an geeigneter Stelle anzubringen. Es besteht auch die Möglichkeit, vorsorglich und frühzeitig ohne jeweils konkreten Anlass entsprechende Nisthilfen und Fledermauskästen an bestehen bleibenden Großbäumen und Gebäudefassaden zu installieren.

Die oben genannten Maßnahmen verhindern den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verboten (Vermeidungsmaßnahmen 1 – 5) bzw. gleichen diese aus (CEF-Maßnahmen).

Tierarten, die nicht dem Besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG unterliegen, werden über den landesmethodisch verankerten Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung HZE mV 2018 berücksichtigt.

3.8. Kulturgüter

Gemäß frühzeitigem Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 07.10.2022 befindet sich in der Nähe des geplanten Vorhabens das Bodendenkmal „Tüzen, Fpl. 4“. Es befindet sich hiernach östlich des ehemaligen Gutshauses auf der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Gem. Vorhaben- und Erschließungsplan sind in diesem Bereich jedoch keine baulichen Tätigkeiten vorgesehen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass alle Maßnahmen an Denkmälern gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V sind genehmigungspflichtig sind. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Darüber hinaus gelten im Übrigen die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu

benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.



Abbildung 34: Lage des Bodendenkmals „Tüzen, Fpl. 4“ gem. Hinweis der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde vom 07.10.2022.

3.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass auf den Freiflächen eine landwirtschaftliche Nutzung beibehalten würde. Das Gebäudeensemble würde mittel- bis langfristig ohne Nutzung in einen ruinösen Zustand übergehen, der ehemalige Gutsgarten/-park würde ohne Pflege verwildern.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. *Erschließung*

Entsprechend der neuen touristischen Nutzung soll die Erschließung teilweise neu geregelt werden. Der Besucherverkehr erreicht das Gelände über die vorhandene Gemeindestraße. Tagesgäste werden direkt auf eine große, teilweise überdachte Stellplatzanlage geleitet.

Ein vorhandener Weg am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird als Zufahrt zum Camping- und Caravanplatz ausgebaut und in diesem Zusammenhang vollversiegelt. Er dient auch der Ver- und Entsorgung.

Das weitläufige Gelände mit zahlreichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen wird über eine Vielzahl von größtenteils teilversiegelten Wegen erschlossen.

4.2.2. *Baubedingte Wirkungen*

Baubedingt kommt es innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans durch Teil- und Vollversiegelung sowie Biotopbeseitigung zu Eingriffen in verschiedene Biotoptypen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft sind kompensationspflichtig.

4.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer innerörtlichen Freizeit- und Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei erheblich erhöhen, da auch die Einbettung verschiedener Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen ist.

Diese Nutzungsintensivierung bedeutet eine Überprägung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie darüber hinaus in verschiedenen Wirkzonen und wird in Kapitel 4.4. bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

4.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Das gesamte Plankonzept wurde sorgfältig erarbeitet und darauf geachtet, die Landschaft und Lebensräume zu erhalten, da das Naturerlebnis als besonderes Ziel des Vorhabens im Vordergrund steht.
- Die verkehrliche Erschließung für Tagesbesucher erfolgt im unmittelbaren Nahbereich vorhandener Straßen.
- Die Neuanlage von Wegen und Stellplätzen erfolgt unter weitgehender Verwendung sickerfähiger Tragdeckschichten.
- Die Ergänzung durch neue Gebäude beschränkt sich auf wenige Teilbereiche und erfolgt in bereits nutzungsintensiven Arealen. Eingriffe in derzeit störungsarmen Bereichen finden nicht statt.

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und

Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) 2018 untermauert.

4.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

4.4.1. Biotopbeeinträchtigung (allg. Funktionen)

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Für das Vorhaben „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ erfolgt die Eingriffsberechnung auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der 2022 und 2024 aktualisierten Biotoptypenkartierung. Berücksichtigt werden alle Flächen, die teil- und vollversiegelt werden sowie die gestalterisch überprägten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches.

Zu den vollversiegelten Flächen zählen die asphaltierten Parkplätze und Zufahrtsstraßen, die Gebäude und Lodges sowie der Skatepark und einige andere Spielbereiche. Zu den teilversiegelten Flächen gehören befestigte Bereiche aus Natursteinpflaster, Rasenstein, Rasenfugenpflaster und Brechsand. Das betrifft insbesondere Wege, Stellplätze, Bereiche um die Lodges, die Fahrspuren der Caravanstellplätze sowie Sand- und Spielflächen. Zu den überprägten Bereichen, die jedoch in keiner Weise versiegelt werden, gehören neben allen Freiflächen auch die Stellplätze für die Zelte.

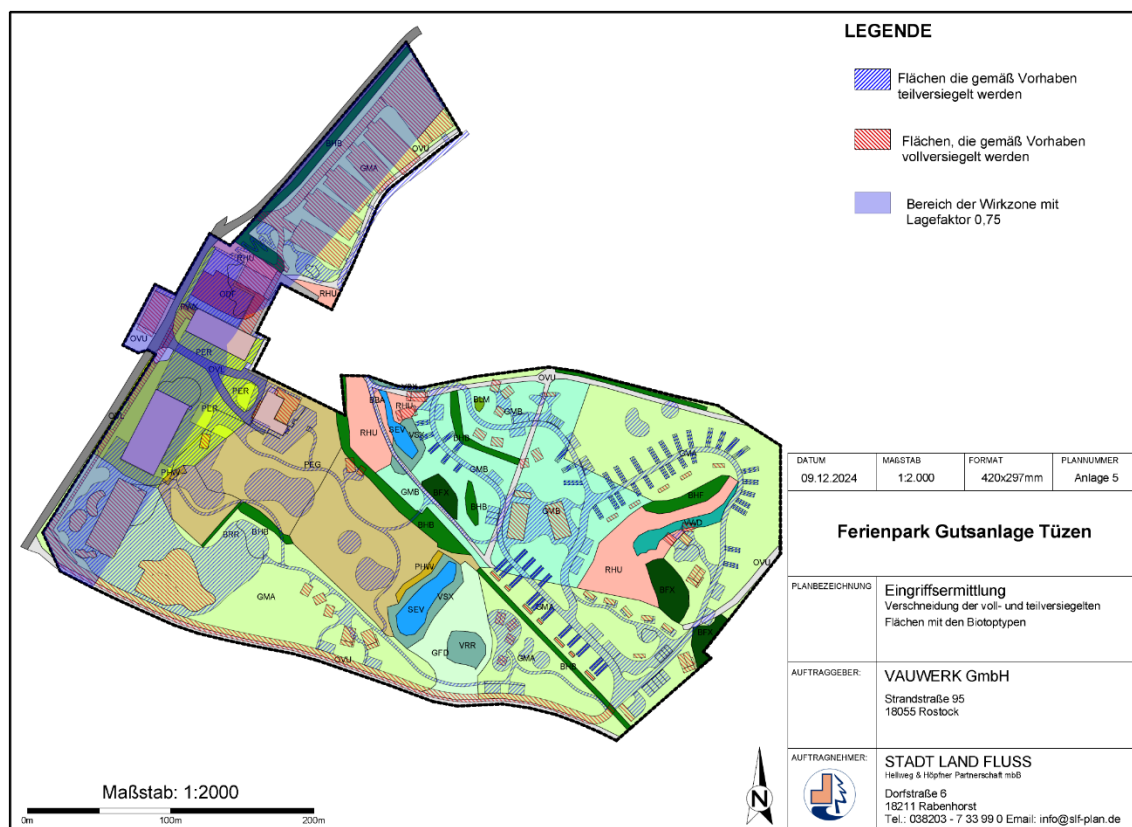


Abbildung 35: Verschneidung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Biotopen zur Ermittlung des Eingriffs. Verkleinerter Auszug aus der Anlage 5.

Die in Anlage 3 der HZE M-V aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Gemäß HZE MV wird die Lage des vom Eingriff betroffenen Biotoptyps in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- und Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Bei der Festlegung des Lagefaktors wurde die Straße als Vorbelastung

berücksichtigt. In einem 50 m Streifen wird der Lagefaktor mit 0,75 festgelegt, danach beträgt er 1,0.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Tabelle 1: Eingriffsermittlung (Biotopbeseitigung) nach HZE MV 2018.

Bei der Ermittlung des Flächenverbrauches wird generell zwischen Teil- und Vollversiegelung unterschieden. Die Teil- und Vollversiegelung der Biotope wird mit einem Zuschlag von 0,2 und 0,5 berücksichtigt:

Tabelle 2: Eingriffsermittlung (Versiegelung) nach HZE MV 2018.

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

Aus den Eingriffsäquivalenten für die Biotopbeseitigung/Biotopveränderung und der Teil-/Vollversiegelung ergibt sich durch die Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf, dargestellt in der nachfolgend abgebildeten Tabelle.

Tabelle 3: Eingriffsermittlung (Biotopbeseitigung und Zuschlag Versiegelung) nach HZE MV 2018.

Gesamtfläche Biotoptyp m²	Eingriff Biotoptyp	Flächengröße m²	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Biotopbeseitigung EFÄ	Versiegelung Zuschlag	Versiegelung EFÄ	Kompensationsbedarf EFÄ	Kompensationsbedarf EFÄ Vor-Ort-Ausgleich
38.803	GMA	4.837	2	1	2	3	1,00	14.511	0,5	2.419	16.930	
	GMA	11.306	2	1	2	3	1,00	33.918	0,2	2.261	36.179	
	GMA	22.660	2	1	2	3	1,00	67.980	0,0	0	67.980	
2.541	GFD	150	2	2	2	3	1,00	450	0,5	75	525	
	GFD	53	2	2	2	3	1,00	159	0,2	11	170	
	GFD	2.338	2	2	2	3	1,00	7.014	0,0	0	7.014	
14.042	GMB	984	2	2	2	3	1,00	2.952	0,5	492	3.444	
	GMB	3.746	2	2	2	3	1,00	11.238	0,2	749	11.987	
	GMB	9.312	2	2	2	3	1,00	27.936	0,0	0	27.936	
4.642	RHU	191	2	1	2	3	1,00	573	0,5	96	669	
	RHU	32	2	1	2	3	1,00	96	0,2	6	102	
	RHU	4.419	2	1	2	3	1,00	13.257	0,0	0	13.257	
49	BLM	49	2	2	2	3	1,00	147	0,0	0	147	
2.414	BHB	80	2	3	3	6	1,00	480	0,5	40		520
	BHB	140	2	3	3	6	1,00	840	0,2	28		868
	BHB	2.194	2	3	3	6	1,00	13.164	0,0	0	13.164	
536	BHF	536	2	3	3	6	1,00	3.216	0,0	0	3.216	
1.633	BFX	1.633	2	2	2	3	1,00	4.899	0,0	0	4.899	
1.102	SEV	1142	2	3	3	6	1,00	6.852	0,0	0	6.852	
1281	VSX	92	2	2	3	6	1,00	552	0,2	18		570
	VSX	1.189	2	2	2	3	1,00	3.567	0,0	0	3.567	
605	VWD	48	2	3	3	6	1,00	288	0,5	24		312
	VWD	557	2	3	3	6	1,00	3.342	0,0	0	3.342	
13.763	PEG	376	0	1	1	1,5	1,00	564	0,5	188	752	
	PEG	4077	0	1	1	1,5	1,00	6.116	0,2	815	6.931	
	PEG	9.310	0	1	1	1,5	1,00	13.965	0,0	0	13.965	
292	PHW	91	0	0	0,5	0,5	1,00	46	0,2	18	64	
	PHW	201	0	0	0,5	0,5	1,00	101	0,0	0	101	
1.773	PER	60	0	0	0,5	0,5	1,00	30	0,5	30	60	
	PER	1.144	0	0	0,5	0,5	1,00	572	0,2	229	801	
	PER	569	0	0	0,5	0,5	1,00	285	0,0	0	285	
550	VRR	550	1	1	1	1,5	1,50	1.238	0,0	0	1.238	
656	OVU	656	0	0	0	0,5	1,00	328	0,5	328	656	
10.950	GMA	5.676	2	1	2	3	0,75	12.771	0,5	2.838	15.609	
	GMA	268	2	1	2	3	0,75	603	0,2	54	657	
	GMA	5.006	2	1	2	3	0,75	11.264	0,0	0	11.264	
1.256	BHB	114	2	3	3	6	0,75	513	0,5	57	570	
	BHB	94	2	3	3	6	0,75	423	0,2	19	442	
	BHB	1.048	2	3	3	6	0,75	4.716	0,0	0	4.716	
430	RHU	192	2	1	2	3	0,75	432	0,5	96	528	
	RHU	40	2	1	2	3	0,75	90	0,2	8	98	
	RHU	198	2	1	2	3	0,75	446	0,0	0	446	
3.846	PER	409	0	0	0,5	0,5	0,75	153	0,5	205	358	
	PER	2.135	0	0	0,5	0,5	0,75	801	0,2	427	1.228	
	PER	1.302	0	0	0,5	0,5	0,75	488	0,0	0	488	
45	PWX	23	0	0	0,5	0,5	0,75	9	0,2	5	13	
	PWX	22	0	0	0,5	0,5	0,75	8	0,0	0	8	
3.503	OVU	146	0	0	0	0,5	0,75	55	0,5	73	128	
3797	OD	keine relevante Biotopbeseitigung und Versiegelung durch geringen Ausgangswert										
1003	ODS											
3528	OVL											
746	OVP											
113.786	Gesamteingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ):										282.782	2.270

Für die Umsetzung der im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Eingriffe hinsichtlich Biotopbeseitigung/Teil- und Vollversiegelung/Überprägung ergibt sich so insgesamt ein Kompensationsbedarf von 285.782 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Hiervon sind infolge der Betroffenheit geschützter Biotope 2.270 m² EFÄ direkt vor Ort, d.h. im räumlich funktionalen Zusammenhang auszugleichen.

4.4.2. Mittelbare Beeinträchtigungen

Die nachfolgende Abbildung stellt den Geltungsbereich sowie davon ausgehend die Wirkzone I (50m) und die Wirkzone II (200 m) grafisch dar. Darüber hinaus wurden vorhandene Störquellen mit den entsprechenden Wirkzonen verschnitten. Dabei handelt es sich um Gemeindestraßen mit einer Wirkzone von 50 m sowie einer illegalen, aber faktisch bis dato anhaltenden Wohnnutzung mit Wirkzonen von 50 m und 200 m. Im verbleibenden Wirkbereich des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Biotope mit einer Wertstufe ≥ 3 . Dazu gehören Feldgehölze, Baum- und Strauchhecken sowie ein Feuchtbüsch.

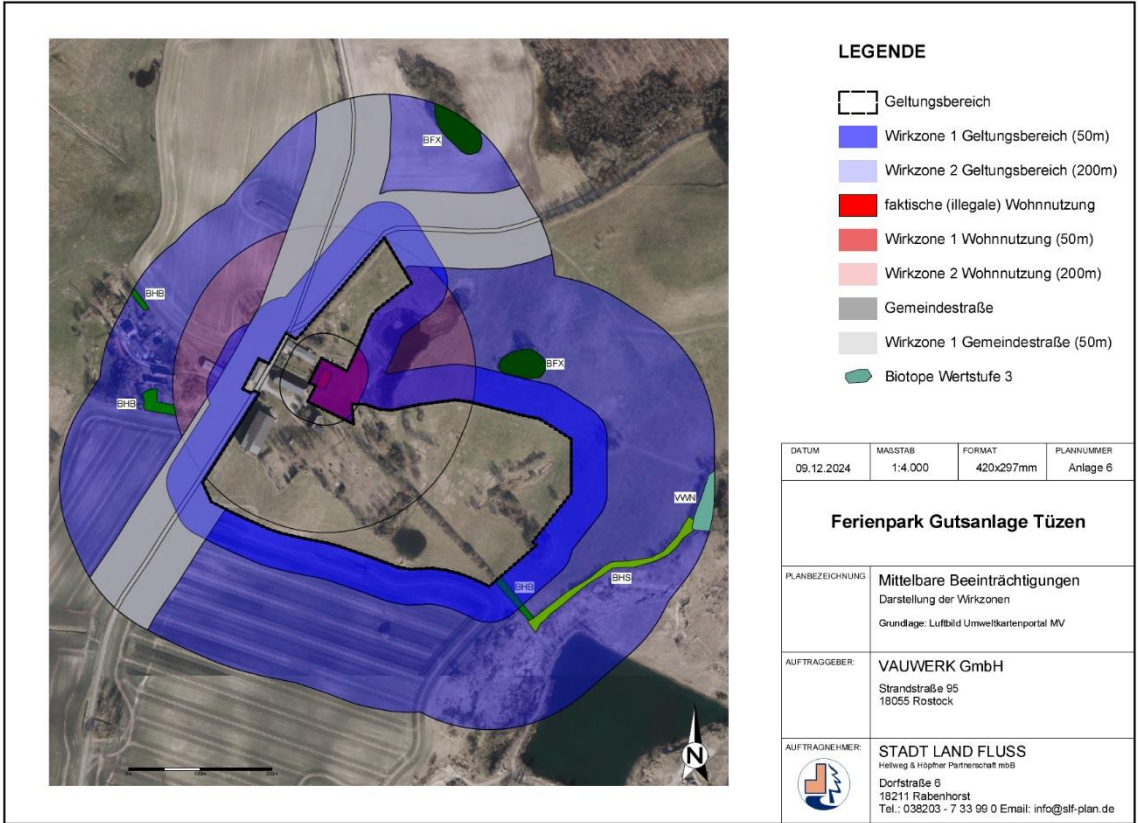


Abbildung 36: Schematische Darstellung der Wirkzonen des Geltungsbereiches sowie vorhandener Störquellen im Zusammenhang mit den mittelbar beeinträchtigten Biotopen der Wertstufe 3. Verkleinerter Auszug aus der Anlage 6. Kartengrundlage: Luftbild Umweltkartenportal MV 2024.

Beeinträchtigungen von Biotopen in Wirkzone I werden mit einem Wirkfaktor von 0,5 und in Wirkzone II mit einem Wirkfaktor von 0,15 berücksichtigt. Die Funktionsbeeinträchtigung von Wertbiotopen wird gemäß HZE MV 2018 Punkt 2.4 wie folgt ermittelt:

Fläche [m²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
---	---	--	---	------------	---	---

Für das Vorhaben „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ ergibt sich die aus Tab. 4 ersichtliche Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen.

Tabelle 4: Eingriffsermittlung (Funktionsbeeinträchtigung mittelbar) nach HZE MV 2018.

Eingriff Biotoptyp	Flächengröße m²	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert	Wirkfaktor	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung
BHB	491	2	3	3	6	0,50	1.473
BHB	1295	2	3	3	6	0,15	1.166
BHS	2572	2	3	3	6	0,15	2.315
BFX	4603	2	2	2	3	0,15	2.071
VWN	1.514	2	2	2	3	0,15	681
Gesamteingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ):							7.706

Von der Umsetzung der vom Vorhaben und Erschließungsplan ausgehenden mittelbaren Eingriffe in das Umfeld ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 7.706 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent).

4.4.3. Geschützte Einzelbäume (§ 18 NatSchAG MV)

Im Geltungsbereich befindet sich innerhalb der parkartig angelegten Struktur ein Altbaumbestand, der größtenteils nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützt ist (vgl. Abb. 33 bzw. Anlage 4). Der Vorhabenträger hat bei der Planung größtmögliche Rücksicht auf die Einbindung des Gehölzbestandes gelegt. Es ist aber unvermeidbar bzw. nicht ausgeschlossen, dass einige Einzelbäume gerodet bzw. (sofern sie vorrangig erhalten bleiben können) zumindest in ihrer Vitalität eingeschränkt werden (vgl. Abb. 38). Viele Bäume werden in platzartige Situationen eingebunden. Hier kann nicht immer der Kronenbereich freigehalten werden. Da nicht absehbar ist, ob sich für diese Bäume aus der neuen Situation Vitalitätseinschränkungen ergeben, werden diese Einzelbäume ebenfalls bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses wie gerodet behandelt.

Der Ausgleichsumfang für die Beseitigung von Einzelbäumen (auch solchen, die nicht nach § 18 NatSchAG MV geschützt sind) erfolgt auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0).

Alleebäume sowie einseitige Baumreihen an privaten und öffentlichen Verkehrswegen sind gem. § 19 NatSchAG gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile. Bäume, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Tabelle 5: Tabelle der im Planungsgebiet vorhandenen Einzelbäume.

Nr.	Art	Stammdurchmesser (m)	Nr.	Art	Stammdurchmesser (m)	Nr.	Art	Stammdurchmesser (m)
1	Walnuss	0,2	29	Ahorn	0,3	57	Kirsche	0,4
2	Esche	0,5	30	Weide	0,6	58	Kirsche	0,2
3	Esche	0,4	31	Ahorn	0,3	59	Pflaume	0,2
4	Esche	0,5	32	Ahorn	0,4	60	Pflaume	0,2
5	Linde	0,3	33	Ahorn	0,2	61	Apfel	0,4
6	Linde	0,3	34	Ahorn	0,3	62	Kirsche	0,3
7	Ahorn	0,2	35	Ahorn	0,6	63	Kirsche	0,4
8	Linde	0,3	36	Linde	1,2	64	Kirsche	0,3
9	Linde	0,3	37	Ahorn	0,5	65	Pflaume	0,4
10	Linde	0,8	38	Ahorn	0,4	66	Apfel	0,3
11	Kastanie	0,8	39	Ahorn	0,4	67	Birne	0,5
12	Linde	0,3	40	Esche	0,5	68	Apfel	0,4
13	Linde	0,3	41	Ahorn	0,4	69	Kirsche	0,5
14	Ahorn	0,2	42	Walnuss	0,5	70	Apfel	0,3
15	Esche	0,8	43	Ahorn	0,4	71	Kirsche	0,5
16	Ahorn	0,2	44	Ahorn	0,2	72	Apfel	0,3
17	Ahorn	0,4	45	Ahorn	0,3	73	Apfel	0,4
18	Ahorn	0,4	46	Kirsche	0,3	74	Apfel	0,4
19	Eiche	1,2	47	Eiche	0,4	75	Apfel	0,2
20	Ahorn	0,4	48	Ahorn	0,6	76	Pflaume	0,3
21	Ahorn	0,5	49	Esche	0,4	77	Pflaume	0,3
22	Buche	1	50	Esche	0,5			
23	Buche	1	51	Esche	0,4	78	Tannen	0,2
24	Buche	1,1	52	Esche	0,5	79	Lärche	0,4
25	Ahorn	0,2	53	Esche	0,5			
26	Ahorn	0,3	54	Esche	0,7			
27	Ahorn	0,3	55	Esche	0,8			
28	Ahorn	0,4	56	Esche	0,3			

Vom Baumschutzkompensationserlass M-V 2007 erfasst sind Alleen und Baumreihen, unabhängig von ihrer Länge, wenn diese etwa aus gleichartigen und vom Erscheinungsbild her gleichartigen Bäumen bestehen, außerdem alle Einzelbäume ab 50 Zentimeter Stammumfang, gemessen in einer Höhe von 1,3 Metern über dem Erdboden. Der Kompensationsumfang berechnet sich nach Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses von 2007, siehe Tab. 6.

Tabelle 6: Kompensationsbedarf für Baumfällungen

Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3



Abbildung 37: Darstellung der für den Kompensationsbedarf zu berücksichtigen Bäume. Rot = Baumfällung, lila = Arbeiten im Kronenbereich (ebenfalls Ausgleich erforderlich). Quelle: Vorhabenträger 2024.

Tabelle 7: Kompensationsbedarf für Baumfällungen

	Baumnummer/art gemäß Baumtabelle	Besonderheit	Stammdurch- messer	Stamm- umfang	Kompensations- bedarf
1	4 Esche	3-stämmig	40 cm	125 cm	1:1
			40 cm	125 cm	1:1
			40 cm	125 cm	1:1
2	2 Esche		45 cm	140 cm	1:1
3	3 Esche		48 cm	151 cm	1:2
4	6 Esche		59 cm	185 cm	1:2
5	10 Sommerlinde		78 cm	245 cm	1:2
6	9 Winterlinde		30 cm	94 cm	1:1
7	19 Eiche		113 cm	355 cm	1:3
8	18 Berg-Ahorn		33 cm	105 cm	1:1
9	17 Berg-Ahorn		33 cm	105 cm	1:1
10	16 Berg-Ahorn		16	50 cm	1:1

Die Pflanzung von 17 Bäumen als Ersatz für die 10 zu fällenden bzw. in ihrer Vitalität möglicherweise eingeschränkten Bäume hat im räumlich-funktionalem Zusammenhang zu erfolgen.

Für die Umsetzung der vom Vorhaben und Erschließungsplan „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ ausgehenden Eingriffe ergeben sich folgende Kompensationsbedarfe:	
Biotopbeseitigung und Versiegelung	EFÄ: 282.782 m ²
Mittelbare Biotopbeeinträchtigung	EFÄ 7.706 m ²
Eingriff in geschützte Biotope	EFÄ 2.270 m ²
Rodung Einzelbäume	Pflanzung von 17 Bäumen

4.5. Eingriffskompensation

Der Umfang des Eingriffsflächenäquivalents von **292.758 m² EFÄ** wird vorrangig über unterschiedliche Maßnahmen vor Ort bzw. mittels Beanspruchung von Ökokonten im vom Vorhaben beeinflussten Naturraum (Landschaftszone III Rückland der Seenplatte) kompensiert.

Maßnahmen vor Ort

Maßnahme 1-Anlage parkartiger Grünflächen

Maßnahme 6.10	Anlage von Grünflächen
Maßnahme 6.11	Anlage parkartiger Grünflächen

Beschreibung:

Anlage parkartiger Grünflächen im Siedlungsbereich und Pflanzung von Gehölzen

Anforderungen für Anerkennung:

- keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungstrassen, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche
- maximal 10% der Gesamtfläche als Verkehrsflächen (z. B. Wege- oder Platzflächen) in wassergebundener Bauart zulässig
- Mindestbreite: 50 m
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Flächenanteil von Bäumen und Sträuchern mind. 30% (mit Bäumen überkronte bzw. mit Sträuchern bestandene Fläche)
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Anteil von nichtheimischen Gehölzen max. 20%
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 175/200 cm, Verankerung der Bäume, Sträucher mind. 125/150 cm
 - Pflanzdichte: auf 100 m² ein Baum, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m
 - Einsaat mit einer Wiesenmischung mit Regiosaatgut
 - keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Grünflächen
 - Erstellung von Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss im Bedarfsfall
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall von Bäumen, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfall
 - Jungwuchspflege der Gehölze (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Auslichten der Junggehölzbestände, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen/gedüngten Standorten im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Baum- und Strauchpflege sind im Pflegeplan zu regeln
 - Mahd der Grünflächen max. dreimal jährlich gemäß Pflegeplan mit Abfuhr des Mähgutes
- Mindestflächengröße: 5.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0 für Gehölzflächen
2,0 für dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen

Das Vorhaben zielt darauf ab, Freizeiterlebnisse in naturnaher Umgebung zu generieren. Die Maßnahme 6.11 der HZE MV 2018 beinhaltet die Anlage von parkartigen Grünanlagen in Siedlungsbereichen und trifft damit auf das vorliegende Plankonzept zu. Die in der Maßnahmenbeschreibung genannten Anforderungen für eine Anerkennung werden erfüllt. Nachfolgende Abbildung zeigt die anrechenbaren Flächen für die Maßnahme. So wurden alle voll- und teilversiegelten Flächen (Verkehrsflächen, Gebäude, Spielplätze) innerhalb des Geltungsbereiches ausgenommen und nur den verbleibenden Bereich zur Ermittlung der Flächengröße angesetzt.

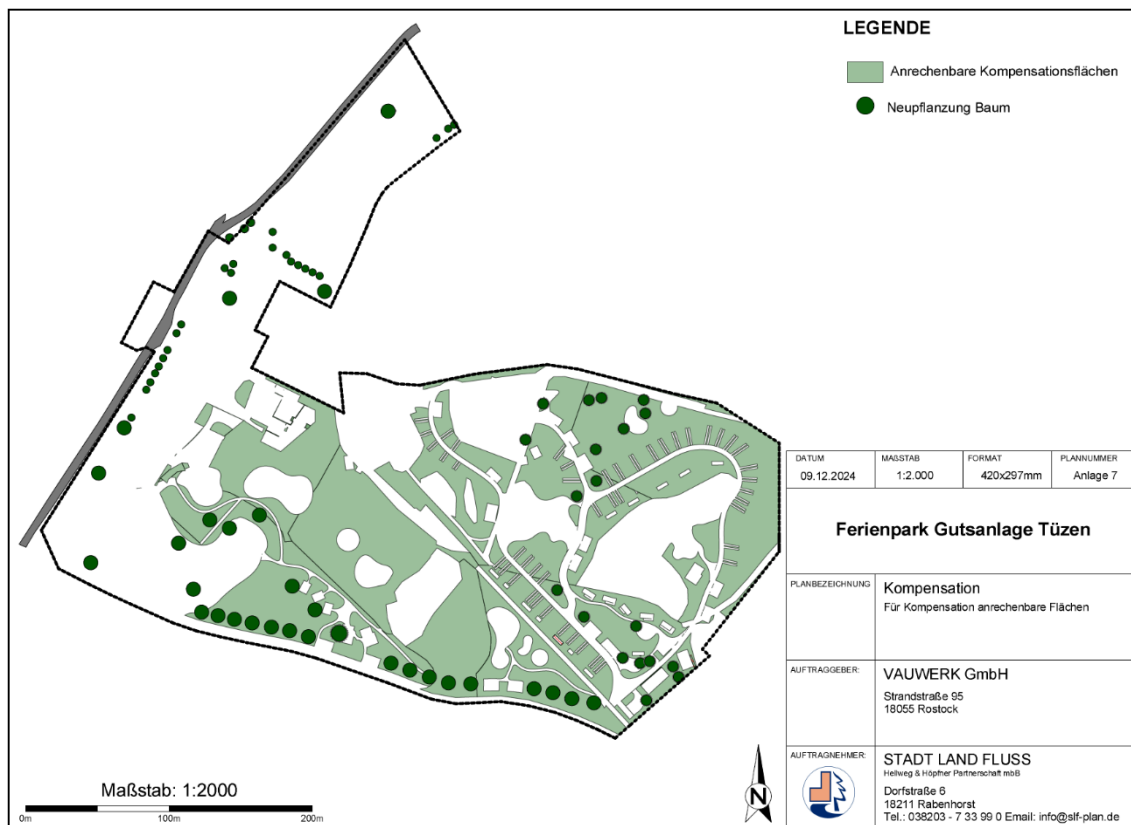


Abbildung 38: Für die Kompensationsmaßnahme anrechenbare Flächen. Verkleinerte Darstellung der Anlage 7.

Tabelle 8: Übersicht über die Flächen, die keiner Biotopbeeinträchtigung unterliegen, sondern in die Anlage parkartiger Grünflächen eingebunden werden können.

nicht direkt beeinträchtigte Flächen	Flächengröße m ²
GMA	22.889
GFD	2.888
GMB	9.312
PEG	9.310
PHW	201
PER	569
Gesamtfläche für Kompensation	45.169

Für die geplante Maßnahme wird folgendes Kompensationsflächenäquivalent ermittelt:

Teilbereiche der Gesamtfläche	Fläche der Maßnahme	Kompensationswert der Maßnahme	Kompensationsflächenäquivalent
Baum/Gehölzpflanzung 30%	13.551	1	13.551
Wiesenpflege 70%	31.618	2	63.236
Gesamtkompensationsflächenäquivalent m² KFÄ			76.787

Um den Anforderungen der Maßnahme gerecht zu werden, müssen bei einer anrechenbaren Gesamtfläche von 45.169 m² auf 13.551 m² (entspr. 30 % Anteil) Gehölzflächen angelegt werden.

Gemäß Vorhabenträger werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens 76 Bäume auf dem Gelände neu gepflanzt. 17 Bäume werden als direkter Ausgleich für den Baumverlust durch Rodung angerechnet. Die verbleibenden 59 Bäume werden mit einem Wert von 25 m² je Baum angesetzt, so dass sich nach Abzug der Baumpflanzungen ($59 \times 25 \text{ m}^2 = 1.475 \text{ m}^2$) noch eine anzulegende Gehölzfläche von 12.076 m² ergibt.

Als Orientierung für die Anlage Gehölzflächen gilt der nachfolgende Pflanzplan beispielhaft:

Rc	Ps	Ps	Cm	Vo	Ps	Ca	Ps	Vo		Dt. Name	Bot. Name	Kürzel	Anzahl	Anteil %	Qualität
Rc	Ps	Ps	Cm	Vo	Ps	Ca	Ps	Vo		Schlehe	Prunus spinosa	Ps	16	36%	60/100; Wurzelware
Qr	Ps	Ps	Ps	Ac	Ps	Ca	Ca	Rc		Weißdorn	Crataegus monogyna	Cm	5	11%	60/100; Wurzelware
Vo	Vo	Rc	Ca	Ps	Ps	Cm	Vo	Rc		Hundsrose	Rosa canina	Rc	7	16%	60/100; Wurzelware
Vo	Vo	Rc	Ca	Ps	Ps	Cm	Vo	Rc		Strauch-Hasel	Corylus avellana	Ca	5	11%	60/100; Wurzelware
										Gew. Schneeball	Viburnum opulus	Vo	10	22%	60/100; Wurzelware
										Feldahorn	Acer campestre	Ac	1	2%	175/200; Heister
										Stiel-Eiche	Quercus robur	Qr	1	2%	175/200; Heister

Reihenabstand 1,5 m
Pflanzabstand 1,0 m

Maßnahme 2 – direkter Ausgleich der Eingriffe in geschützte Biotope

Zum Ausgleich der Eingriff in geschützte Biotope erfolgt die Pflanzung von 17 Bäumen entsprechend der Vorgaben zu Pflanzqualität sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Maßnahme 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen.

Zudem erfolgt die Anlage von Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von 2.270 m² als Ausgleich der Eingriffe in Baumhecke, Feuchtgebüsche und Ufergehölze. Diese richten sich nach den Vorgaben der Maßnahme 6.31 Anlage von freiwachsenden Gebüschen und Hecken. Das Pflanzschema aus Maßnahme 1 kann beispielhaft dazu herangezogen werden.

Weitere Maßnahmen vor Ort

Zur Eingriffskompensation sind weitere Maßnahmen vor Ort vorgesehen. Dazu gehören voraussichtlich auch Umwandlungen von Intensivacker zu Dauergrünland. Von Maßnahmen dieser Art profitieren u.a. auch Bodenbrüter wie insb. die Feldlerche – infolge der artenschutzrechtlichen Betroffenheit von zwei Revierpaaren (nähere Ausführungen hierzu siehe Kap. 6.3.2.3 Fachbeitrag Artenschutz) bedarf es der Umsetzung einer CEF-Maßnahme zur ersatzweisen Herstellung neuer Feldlerchenhabitate.

Derzeit befinden sich grundsätzlich geeignete Flächen noch in der Prüfung auf Verfügbarkeit. Da die Ausgleichs- und Ersatzflächen in das Gesamtkonzept eingebunden werden sollen, um insbesondere Umweltbildung vor Ort umzusetzen, ist davon auszugehen, dass eine geeignete und verfügbare Flächenkulisse in die Abwägung bis zum Satzungsbeschluss eingebracht werden kann. Zum aktuellen Zeitpunkt jedoch ist eine Darstellung konkreter Flächen noch nicht möglich.

Da insofern auch noch nicht absehbar ist, ob die Umsetzung von Realkompensationsmaßnahmen in ausreichendem Umfang geschehen kann, bedarf es vorsorglich noch der Heranziehung von Ökokonten (siehe nachfolgende Tabelle), die in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone III Rückland der Seenplatte liegen müssen, um einen räumlich-funktionalen Bezug zwischen Eingriff und Kompensation zu gewährleisten.

Tabelle 9: Liste der Ökokonten in M-V, Landschaftszone 3 Rückland der Seenplatte, Stand: 28.11.2024.

DBR-003	Herstellung von Magergrünland aus Acker und dauerhafte Pflege, nördlich von Fresendorf	Dilp.-Ing. Ute Hoffmann, Landschaftsarchitektin, Stadt & Dorfplanung	03813770643 / Handy 01637132222	info@ute-hoffmann.net	151767	18094
DBR-004	Fresendorf - Magergrünland als offener Trockenstandort mit Trockenbüschen und Sollerhaltung Flurstück : 60	Dilp.-Ing. Ute Hoffmann, Landschaftsarchitektin, Stadt & Dorfplanung	03813770643 / Handy 01637132222	info@ute-hoffmann.net	227135	14443
DBR-006	Magergrünland als offener Trockenstandort mit Gehölzpflanzungen, einer Steilwand und Erhaltung der geschützten Biotop	Dipl.-Ing. Ute Hoffmann, Landschaftsarchitektin, Stadt & Dorfplanung	03813770643 / Handy 01637132222	info@ute-hoffmann.net	493578	69633
LRO-003	Nutzungsverzicht in vorhandenen überwiegend älteren Laubnadelmischwäldern	Helmuth Maltzahn	039953-70557 oder 0172-6101358	helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de	133752	116828
LRO-004	Nutzungsverzicht in vorhandenen naturnahen Erlen / Feuchtwäldern	Helmuth Maltzahn	039953-70557 oder 0172-6101358	helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de	2927964	1614785
LRO-005	Nutzungsverzicht in vorhandenen Erlen / Feuchtwäldern mit Wiedervernässung	Helmuth Maltzahn	039953-70557 oder 0172-6101358	helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de	371290	365022
LRO-007	Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen	Helmuth Maltzahn	039953-70557 oder 0172-6101358	helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de	580956	5038
LRO-008	Anlage und Erhalt von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünlandflächen	Helmuth Maltzahn	039953-70557 oder 0172-6101358	helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de	758164	243470
LRO-009	Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Wirtschaftsgrünflächen; Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes	Helmuth Maltzahn	039953-70557 oder 0172-6101358	helmuth.maltzahn@ulrichshusen.de	781792	248302
LRO-018	Einrichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1a	Christian von Wendorff	0170 5645164	christian.wendorff@t-online.de	825325	825325
LRO-019	Einrichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1b	Christian von Wendorff	0170 5645164	christian.wendorff@t-online.de	535101	535101
LRO-020	Naturwald "Sigge Charlottenthal"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	294212	47079
LRO-024	Naturwald "Kleverhof-Rosengarten"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	220708	5712
LRO-025	Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1b	Christian von Wendorff	0170-5645164	christian.wendorff@t-online.de	203350	203350
LRO-026	Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 2	Bernhard C. Schäfer	+49 175 431 75 22	bcschaefer@gmx.de	195835	14589
LRO-033	Wiedervernässung Luckower - Beltzer Moor	Joachim Walther und Torsten Levsen	382957650	gut@guthohenluckow.de	636070	433358
LRO-034	Errichtung von Naturwaldparzellen im Bereich Gottesgabe, Lühburg, Untersuchungsgebiet 1b	Frau Heise	039971 18231	heise@amt-gnoien.de	6271	6271
LRO-035	Vegetationsmanagement zur Neuanlage und Wiederherstellung von Magerrasen und Heiden, Anlage von Waldrändern, Frischwiesen und Feuchtgrünland	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	604467	155655
LRO-036	Naturwald "Pölchow"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	117111	3795
LRO-037	Naturwald "Vilz"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	219083	13100
LRO-038-01	Naturwald "Schwaan"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	325000	941
LRO-038-02	Naturwald "Schwaan"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	64574	61470

Fortsetzung Tabelle 9: Liste der Ökokonten in M-V, Landschaftszone 3 Rückland der Seenplatte, Stand: 28.11.2024.

LRO-041	Moorwald "Bauernbüsche II"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	82720	62351
LRO-042	Moorwald "Bauernbüsche I"	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	266350	6772
LRO-043	Umwandlung Sportplatzfläche zu einer Streuobstwiese südlich der Ortslage Ravensberg an der Straße "Zum Mühlenberg"	Alexander von Storch	038294-70240 / -702555	bauamt@neubukow-salzhaff.de	6696	6696
LRO-046	dauerhafter Nutzungsverzicht in einem naturnahen Buchenwald	Johann Herrmann / Erik Peretzke	01743228568 / 01744482879	herrmann_johann@web.de / ep1990@web.de	23957	23957
LRO-064	Renaturierung einer Senke/ Kleingewässer in Altenhagen	Thomas Gutteck	038292-85112	gutteck@stadt-kroepelin.de	157320	42826
LRO-069	Entwicklung von strukturreichen Extensivwiesen am Dolgener See bei Sabel Gemarkung Kankel	Stefan Dechering	038454 328586	sabel@dechering.com	441646	99046
LRO-070	Neuanlage eines Waldrandes durch Anpflanzung und Sukzession bei Bützow - ausschließlich zur Kompensation von Straßenbaumaßnahmen (Bundes- und Landesstraßen)-	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	12890	730
LRO-090	Extensivgrünland mit Streuobstwiese und Hecke Rukieten Gem. Rukieten, Flur 3, Flurstück 95, Rückland der Meckl. Seeplatte	Carla Beck	38.438.554.623	info@flaechenagentur-mv.de	109398	92752
LRO-092	Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239	Thomas Bandt	03843-82647	thomas_bandt@hof-rosin.de	118460	14857
LRO-098	Moorwald Altkalen West	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	166036	162502
LRO-099	Moorwald Altkalen Ost	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	44862	44862
LRO-103	Bruchwald bei Samow	Christian von Wendorff	0170 5645164	christian.wendorff@t-online.de	290860	290860
LRO-106	Waldlandschaft Ahrenshagen	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	172500	172000
LRO-109	Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese südwestlich Selpin	Bernd Ziegelmann	0171-8120455	B.Ziegelmann@t-online.de	122657	99474
LRO-110	Niedermoor bei Spoitgendorf Süd Teilwiedervernässung von Moorflächen mit Nutzungsoption	Reinhold Wellen	0170 8089578	reinhold.wellen@email.de	492859	492859
MSE-041	Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	353657	220949
MSE-042	Entwicklung einer strukturreichen Brachfläche am Nord-Ost-Ufer des Rödliner Sees bei Groß Schönfeld	NaturGrund e. V. - Verein für naturnahe Landschaftsentwicklung	(0170) 2401455 / (039826) 249982	post@naturgrund-ev.de	86903	78715
MSE-044	Extensive Mähwiese mit Hecken bei Wendorf	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	424488	375233
MSE-045	Feldhecken Kiever See, Buchholz	Dr. Achim Ahrendt	1751880611	achim.ahrendt@hww.eu	9391	11
MSE-046	Anlage einer extensiven Mähwiese mit Einzelbäumen am Schmalen Luzin	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	78266	78266
MSE-047	Naturwald Schöne Aussicht bei Usadel	Romy Kasbohm	03843 8301 211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	126478	82808
VG-018	Obstsortensammlung Waldeshöhe	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	108150	42337
VG-019	Wiedervernässung des Gelliner Bruches	Frau Dr. Hennicke	03834832-29	sonja.hennicke@lgm.de	1053686	724887

Fortsetzung Tabelle 10: Liste der Ökokonten in M-V, Landschaftszone 3 Rückland der Seenplatte, Stand: 28.11.2024.

VG-021	Trockengrasland Bellinger Höhe	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	151018	43127
VG-025	Feldhecke Waldhof, Feldgehölz Marienthal und Feldhecke Schwarz III	Dr. Andre Bönsel, Dr. Sven Grumbach	0174/3049556, 039748/55012	andre.boensel@pfau-landschaftsplanung.de, s.grumbach@weidehof.de	78852	5735
VG-031	Umwandlung und Ergänzung einer Windschutzpflanzung zu einer naturnahen Feldhecke Marienthal hinter Bleidorn	Dr. Andre Bönsel, Herr Dr. Grumbach	0174/3049556, 039748/550 00	andre.boensel@pfau-landschaftsplanung.de, s.grumbach@weidehof.de	87771	59366
VG-032	Extensive Mähwiese mit Hecke am Burgwall Schwennenz	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	72869	65273
VG-033	Randowtalhang bei Radewitz	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	454159	454159
VG-037	Extensivlandschaft Roggow	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	422117	140205
VG-038	Extensivlandschaft Klein Spiegelberg	Carla Beck	03843 8554623	info@flaechenagentur-mv.de	349505	62033
VG-044	Streuobstwiese Dargitz	Björn Schwake	0385/59587948	b.schwake@flaechenagentur-mv.de	74730	74730
VG-050	Ökologische Bewirtschaftung einer Ackerfläche bei Gellin	Kathrin Brozio	03834/83234	kathrin.brozio@lgm.de	91701	91701
VR-051	Flächiger, dauerhafter Nutzungsverzicht und Renaturierung des "Stubbendorfer Torfbruchs" Landkreis Vorpommern-Rügen	Martin Schmidt	+49 (0) 171-2661673	bauermartinschmidt@web.de	216847	14634
VR-052	Flächiger, dauerhafter Nutzungsverzicht und Renaturierung des "Stubbendorfer Torfbruchs" Landkreis Rostock	Berndt Ziegelmann	+49 (0) 171-8120455	b.ziegelmann@t-online.de	181277	14968

Die oben aufgeführten Ökokonten liegen allesamt innerhalb der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone und weisen eine so hohe Gesamtkapazität auf, dass auch in Zukunft von einer ausreichenden Verfügbarkeit auszugehen ist; im Übrigen ist damit zu rechnen, dass weitere Ökokonten hinzukommen werden.

Abzüglich der zum aktuellen Zeitpunkt beschreibbaren Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans realisiert werden, besteht zum aktuellen Zeitpunkt ein **Restbedarf** von **213.701 m² EFÄ**, der momentan über Ökokonten der Landschaftszone III zu decken ist.

Es wird jedoch angestrebt, bis zum Satzungsbeschluss ein Kompensationsflächenkonzept erstellt zu haben, welches im multifunktionalen Sinne gleichzeitig auch neue Habitate für die artenschutzrechtlich betroffene Feldlerche generiert. Nach Möglichkeit sollen die vor Ort umzusetzenden Maßnahmen eine Vollkompensation des Eingriffs herbeiführen.

5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Der Vorhabenträger plant die Umnutzung und Umgestaltung eines Teils des ehemaligen Haus- und Nutztierparks zum „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 6 möchte die Gemeinde die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche und touristische Entwicklung im diesem Bereich schaffen.

Der B-Plan stellt darauf ab, ein sorgfältig entwickeltes Konzept zur Freizeitnutzung mit verschiedenen Übernachtungsangeboten in naturnaher Umgebung umzusetzen. Hierdurch ergeben sich auch kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft.

Für die Umsetzung der vom Vorhaben und Erschließungsplan „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“ ausgehenden Eingriffe ergeben sich folgende Kompensationsbedarfe:

Biotopbeseitigung und Versiegelung	EFÄ: 282.782 m²
Mittelbare Biotopbeeinträchtigung	EFÄ 7.706 m²
Gesamt EFÄ	EFÄ 290.488 m²
Eingriff in geschützte Biotope	EFÄ 2.270 m²
Rodung Einzelbäume	Pflanzung von 17 Bäumen

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt durch folgende Maßnahmen:

1. Anlage parkartiger Grünflächen	76.787 m ² KFÄ
2. 17 x Baumpflanzungen	2.270 m ² Gehölzpflanzungen
3. Ökokonto LZ III	213.701 m ² KFÄ
Kompensationswert gesamt:	290.488 m² KFÄ

Unter Beachtung der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich eine ausgewogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

In Bezug auf den Besonderen Artenschutz besteht die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen (Brutvögel, Fledermäuse).

Darüber hinaus ergibt sich das Erfordernis, für die Feldlerche sowie ggf. auch (vorsorglich) für Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse CEF-Maßnahmen umzusetzen. Diese können bei der Feldlerche mit der Eingriffsregelung kombiniert werden, sofern eine Eingriffskompensation in ausreichendem Maße auch durch Umwandlung von Acker zu Brache oder Dauergrünland stattfindet. Ein diesbezügliches Kompensationsmaßnahmenkonzept wird bis zur Abwägung erstellt und liegt somit bis zum Satzungsbeschluss vor.

In Bezug auf die übrigen Schutzgüter ergeben sich angesichts des vorhabenbezogenen Nutzungskonzeptes keine Beeinträchtigungen. In Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt besteht die Möglichkeit, durch Zufuhr von geeinigtem Oberflächenwasser eine permanente Wasserführung der im Plangebiet vorhandenen bzw. daran angrenzenden Standgewässer herbei zu führen. Eine als saniert geltende, ehemalige und bereits als gesichert eingestufte Deponie erfährt durch Vollversiegelung eine zusätzliche Abdeckung, die ein etwaiges Durchsickern von Oberflächenwasser bzw. eine Schadstoffdeposition verhindert. Ein am Rande des Plangebiets befindliches Bodendenkmal bleibt festsetzungsgemäß unberührt.

6. Quellenangabe

Biota (2018a): Artenschutzfachliche Begleituntersuchungen im Rahmen des Vorhabens: „Ferienpark Tüzen“, ERGEBNISSE BRUT-, ZUG- UND RASTVÖGEL, 30.10.2018

Biota (2018b): Artenschutzfachliche Begleituntersuchungen im Rahmen des Vorhabens: „Ferienpark Tüzen“, ERGEBNISSE AMPHIBIEN / REPTILIEN, 30.10.2018

Biota (2018c): Artenschutzfachliche Begleituntersuchungen im Rahmen des Vorhabens: „Ferienpark Tüzen“, ERGEBNISSE FLEDERMÄUSE, 30.10.2018

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

HAFF Vermessung GmbH & Co.KG (2024): Entwurfsvermessung vom 18.04.2024

HSW Ingenieurbüro, Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH (2024): OBJEKT/AUFTRAG: B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Passee/Tüzen, Prüfung Herstellung Retentionsmulde, Prüfbericht Nr. H.S.W./05082024/PS-01, PRÜFBERICHT-DATUM: 05.08.2024

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018

LUNG M-V (2022-2024): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

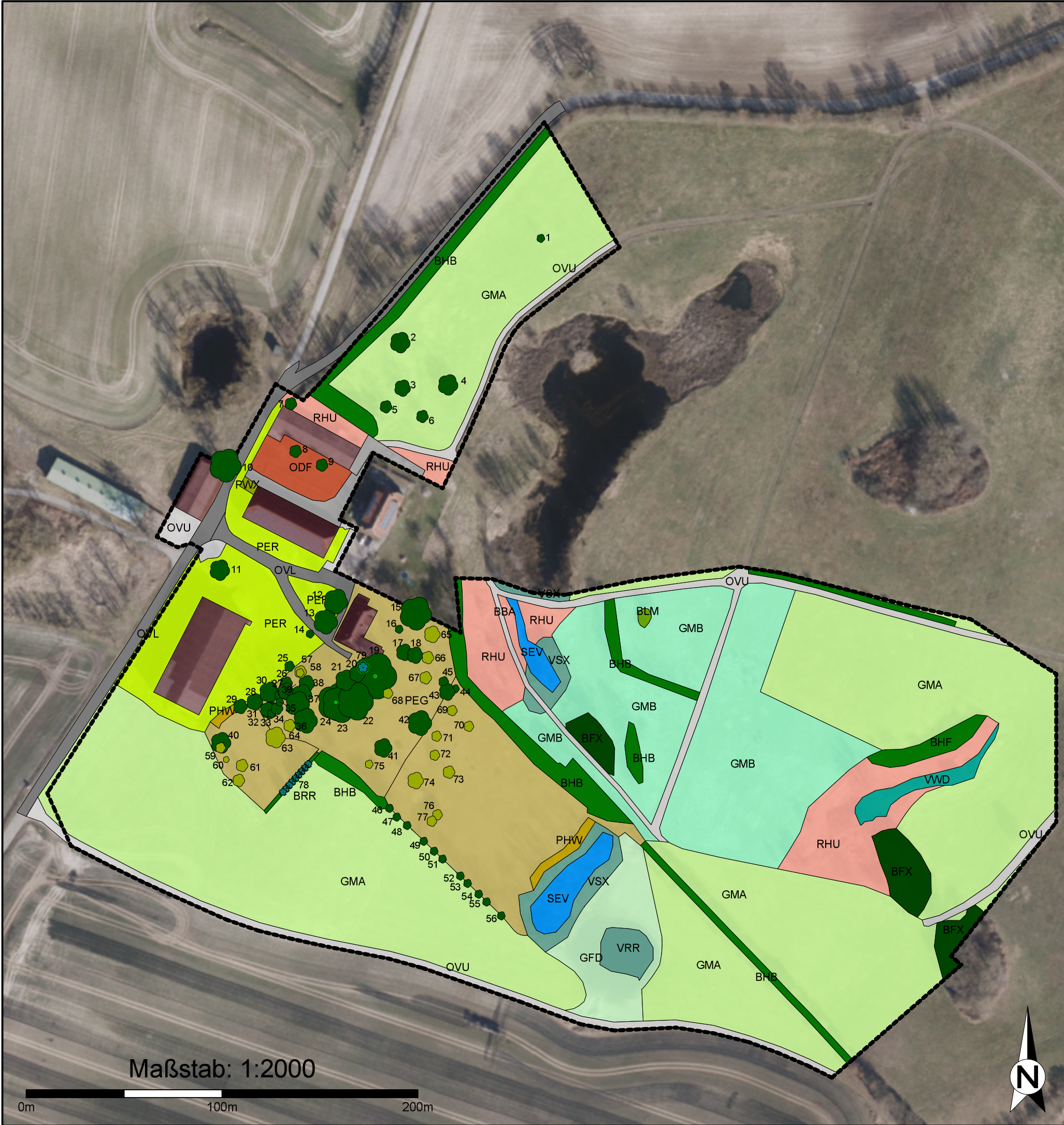
UmweltPlan GmbH Stralsund (2019): Bestandsplan und Tabellen Biotope und Bäume

VAUWERK (2024): Vorhabens-Konzept Ferienpark Gutsanlage Tüzen, Stand November 2024

VAUWERK (2024): Entwurf Regenwasserhaushaltskonzept „Ferienpark Gutsanlage Tüzen“, Stand Juni 2024

7. Anhang

- Anlage 1: Karte Gewässer Nord, Format A3
- Anlage 2: Karte Lebensräume
- Anlage 3: Karte Geschützte Biotope
- Anlage 4: Karte Baumbestand
- Anlage 5: Karte Eingriffsermittlung
- Anlage 6: Karte Mittelbare Beeinträchtigungen
- Anlage 7: Karte Kompensation



LEGENDE

- BHF

BRR

BFX

BHB

BLM

VSX

VWD

VRR

SEV

PEG

PER

PHW
- PWX

GFD

GMA

GMB

RHU

ODF

OVL

OVP

OVU

Laubbaum

Obstbaum

Nadelbaum

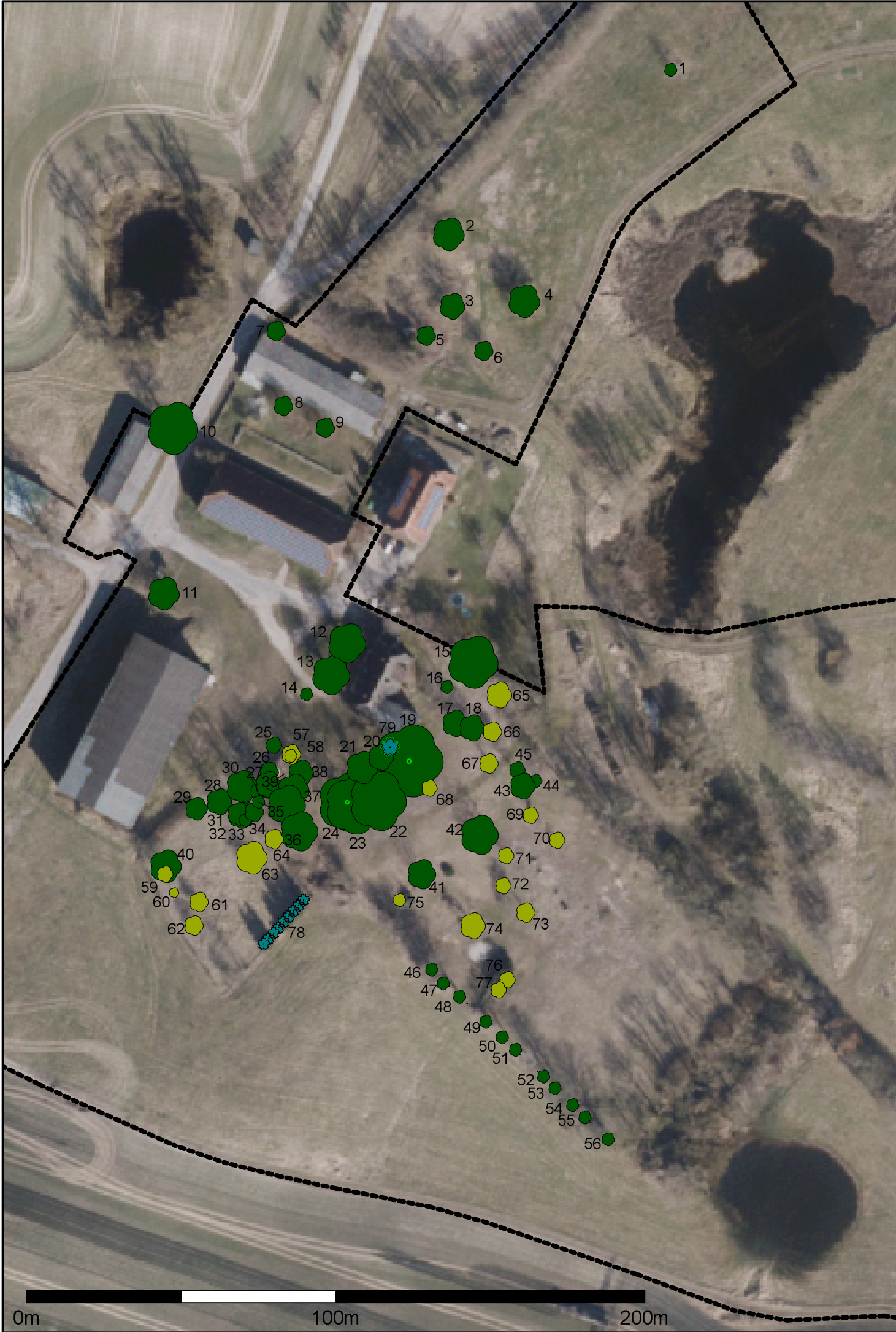
DATUM	MAßSTAB	FORMAT	PLANNUMMER
09.12.2024	1:2.000	420x297mm	Anlage 2
Ferienpark Gutsanlage Tüzen			
PLANBEZEICHNUNG	Lebensräume		
	Grundlage: Luftbild Umweltkartenportal MV		
AUFTRAGGEBER:	VAUWERK GmbH		
	Strandstraße 95 18055 Rostock		
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS		
	Hellweg & Höpfner Partnerschaft mbB		
	Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Email: info@slf-plan.de		



LEGENDE

- BHF
- BFX
- BHB
- VSX
- VWD
- VRR
- SEV
- Laubbaum ab 0,3m
Stammdurchmesser

DATUM	MAßSTAB	FORMAT	PLANNUMMER
09.12.2024	1:2.000	420x297mm	Anlage 3
Ferienpark Gutsanlage Tüzen			
PLANBEZEICHNUNG	Geschützte Biotope		
	Grundlage: Luftbild Umweltkartenportal MV		
AUFTRAGGEBER:	VAUWERK GmbH		
	Strandstraße 95 18055 Rostock		
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS		
	Hellweg & Höpfner Partnerschaft mbB		
	Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Email: info@slf-plan.de		



LEGENDE

Laubbaum Obstbaum Nadelbaum

Nr.	Art	Stammdurchmesser (m)
1	Walnuss	0,2
2	Esche	0,5
3	Esche	0,4
4	Esche	0,5
5	Linde	0,3
6	Linde	0,3
7	Ahorn	0,2
8	Linde	0,3
9	Linde	0,3
10	Linde	0,8
11	Kastanie	0,8
12	Linde	0,3
13	Linde	0,3
14	Ahorn	0,2
15	Esche	0,8
16	Ahorn	0,2
17	Ahorn	0,4
18	Ahorn	0,4
19	Eiche	1,2
20	Ahorn	0,4
21	Ahorn	0,5
22	Buche	1
23	Buche	1
24	Buche	1,1
25	Ahorn	0,2
26	Ahorn	0,3
27	Ahorn	0,3
28	Ahorn	0,4
29	Ahorn	0,3
30	Weide	0,6
31	Ahorn	0,3
32	Ahorn	0,4

Nr.	Art	Stammdurchmesser (m)
33	Ahorn	0,2
34	Ahorn	0,3
35	Ahorn	0,6
36	Linde	1,2
37	Ahorn	0,5
38	Ahorn	0,4
39	Ahorn	0,4
40	Esche	0,5
41	Ahorn	0,4
42	Walnuss	0,5
43	Ahorn	0,4
44	Ahorn	0,2
45	Ahorn	0,3
46	Kirsche	0,3
47	Eiche	0,4
48	Ahorn	0,6
49	Esche	0,4
50	Esche	0,5
51	Esche	0,4
52	Esche	0,5
53	Esche	0,5
54	Esche	0,7
55	Esche	0,8
56	Esche	0,3

Nr.	Art	Stammdurchmesser (m)
57	Kirsche	0,4
58	Kirsche	0,2
59	Pflaume	0,2
60	Pflaume	0,2
61	Apfel	0,4
62	Kirsche	0,3
63	Kirsche	0,4
64	Kirsche	0,3
65	Pflaume	0,4
66	Apfel	0,3
67	Birne	0,5
68	Apfel	0,4
69	Kirsche	0,5
70	Apfel	0,3
71	Kirsche	0,5
72	Apfel	0,3
73	Apfel	0,4
74	Apfel	0,4
75	Apfel	0,2
76	Pflaume	0,3
77	Pflaume	0,3
78	Tannen	0,2
79	Lärche	0,4

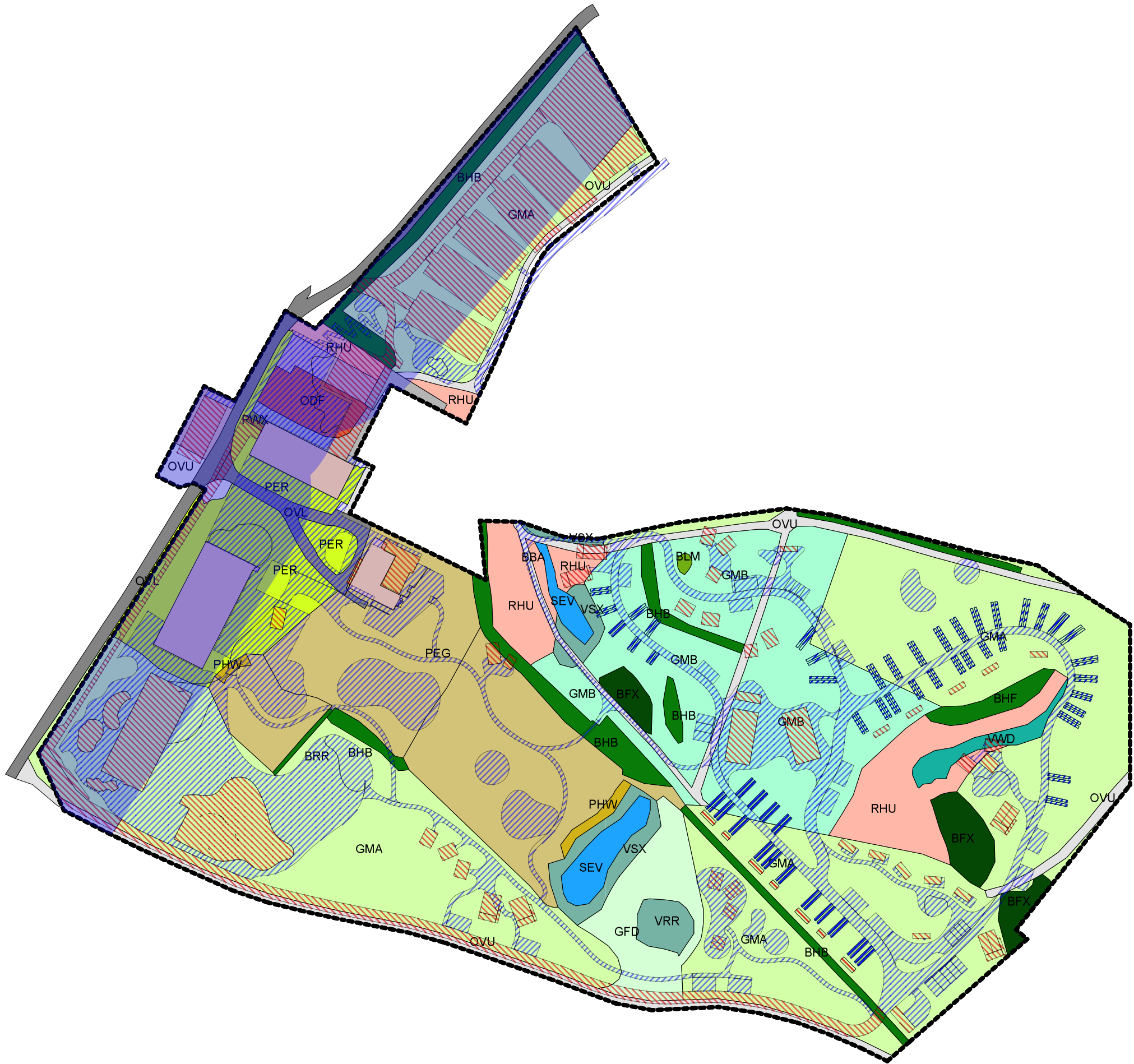
DATUM	MAßSTAB	FORMAT	PLANNUMMER
09.12.2024	1:1.500	420x297mm	Anlage 4

Ferienpark Gutsanlage Tüzen

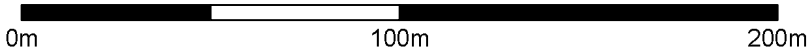
PLANBEZEICHNUNG	Baumbestand Grundlage: Luftbild Umweltkartenportal MV
AUFTRAGGEBER:	VAUWERK GmbH Strandstraße 95 18055 Rostock
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner Partnerschaft mbB Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Email: info@slf-plan.de

LEGENDE

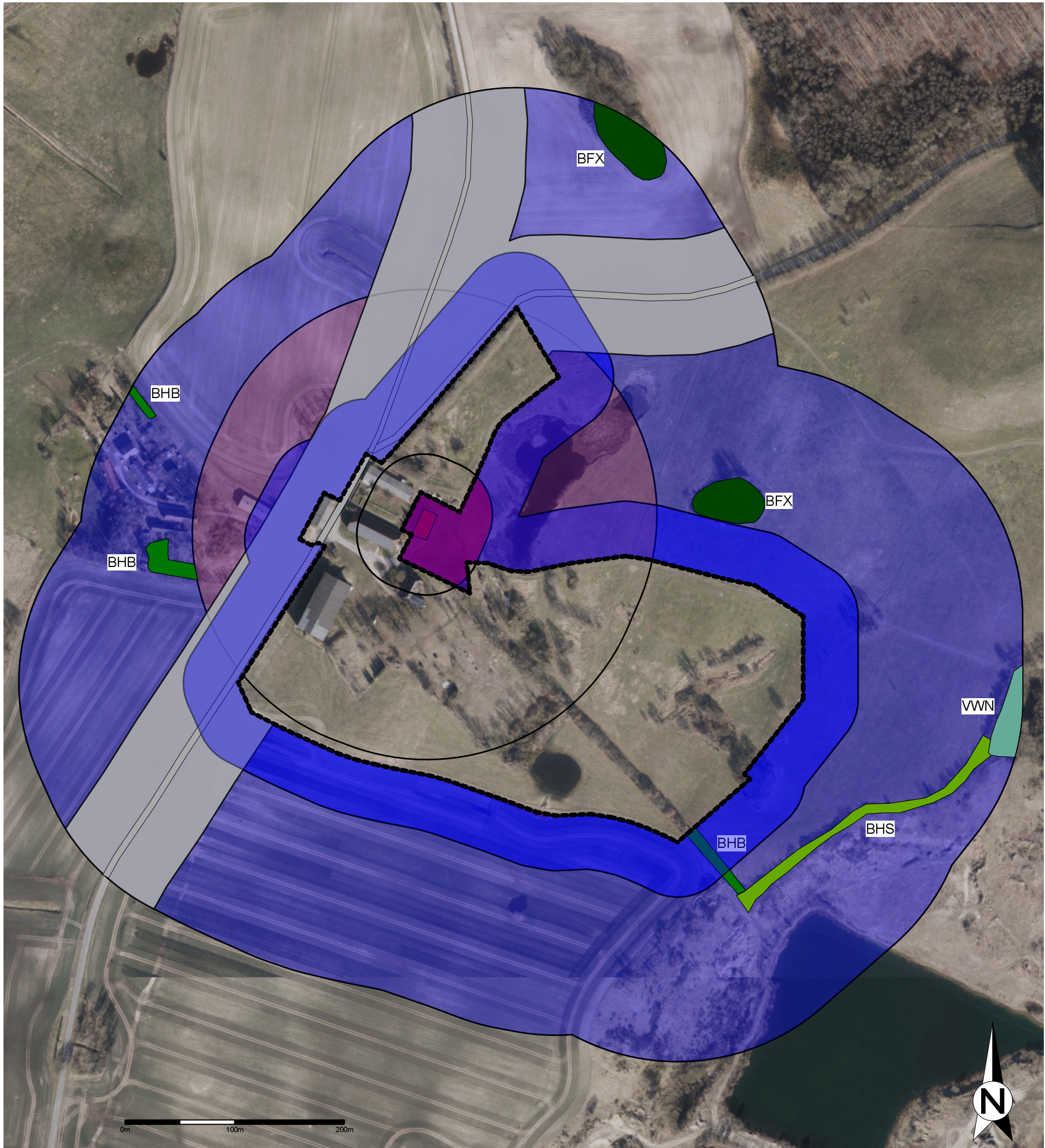
- Flächen die gemäß Vorhaben teilversiegelt werden
- Flächen, die gemäß Vorhaben vollversiegelt werden
- Bereich der Wirkzone mit Lagefaktor 0,75



Maßstab: 1:2000



DATUM	MAßSTAB	FORMAT	PLANNUMMER
09.12.2024	1:2.000	420x297mm	Anlage 5
Ferienpark Gutsanlage Tüzen			
PLANBEZEICHNUNG	Eingriffsermittlung Verschneidung der voll- und teilversiegelten Flächen mit den Biotoptypen		
AUFTRAGGEBER:	VAUWERK GmbH Strandstraße 95 18055 Rostock		
AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfer Partnerschaft mbB Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Email: info@slf-plan.de		



LEGENDE

- Geltungsbereich
- Wirkzone 1 Geltungsbereich (50m)
- Wirkzone 2 Geltungsbereich (200m)
- faktische (illegale) Wohnnutzung
- Wirkzone 1 Wohnnutzung (50m)
- Wirkzone 2 Wohnnutzung (200m)
- Gemeindestraße
- Wirkzone 1 Gemeindestraße (50m)
- Biotop Wertstufe 3

DATUM	MAßSTAB	FORMAT	PLANNUMMER
09.12.2024	1:4.000	420x297mm	Anlage 6
Ferienpark Gutsanlage Tüzen			
PLANBEZEICHNUNG	Mittelbare Beeinträchtigungen Darstellung der Wirkzonen Grundlage: Luftbild Umweltkartenportal MV		
AUFTRAGGEBER:	VAUWERK GmbH Strandstraße 95 18055 Rostock		
AUFTRAGNEHMER:	 STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner Partnerschaft mbB Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Email: info@slf-plan.de		

LEGENDE

- Anrechenbare Kompensationsflächen
- Neupflanzung Baum



DATUM	MAßSTAB	FORMAT	PLANNUMMER
09.12.2024	1:2.000	420x297mm	Anlage 7

Ferienpark Gutsanlage Tüzen

PLANBEZEICHNUNG	Kompensation Für Kompensation anrechenbare Flächen
-----------------	---

AUFTRAGGEBER:	VAUWERK GmbH Strandstraße 95 18055 Rostock
---------------	--

AUFTRAGNEHMER:	STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner Partnerschaft mbB Dorfstraße 6 18211 Rabenhorst Tel.: 038203 - 7 33 99 0 Email: info@slf-plan.de
----------------	---

