

Stadt Dassow

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

Umweltbericht

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

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kirsten Fuß

Planverfasser
Bauleitplanung: lars hertelt | Stadtplanung und Architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Hirschstraße 53 Frankendamm 5
76133 Karlsruhe 18439 Stralsund

Inhaltsverzeichnis

1	Umweltbericht.....	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans.....	5
1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.3.1	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	6
1.3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB).....	6
1.3.1.2	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG.....	6
1.3.1.3	Artenschutz (§44 BNatSchG)	6
1.3.1.4	Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)	6
1.3.1.5	Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)	6
1.3.1.6	Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)	7
1.3.1.7	Landeswaldgesetz M-V.....	7
1.3.1.8	Bundesbodenschutzgesetz i. Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V	7
1.3.1.9	Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie.....	7
1.3.1.10	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	7
1.3.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	7
1.3.2.1	Vorgaben der Raumordnung	7
1.3.2.2	Flächennutzungsplan	7
1.3.2.3	Landschaftsplan	8
1.3.3	Schutzgebiete.....	8
1.3.3.1	Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung	8
1.3.3.2	Nationale Schutzgebiete	9
1.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
1.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	9
1.4.1.1	Boden	9
1.4.1.2	Fläche	11
1.4.1.3	Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	11
1.4.1.4	Klima/ Luft.....	12
1.4.1.5	Anpassung an den Klimawandel	13
1.4.1.6	Pflanzen/ Tiere	13
1.4.1.7	Landschaft	21
1.4.1.8	Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	21
1.4.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	21
1.4.1.10	Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	22
1.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	22
1.4.2.1	Boden	23
1.4.2.2	Fläche	23
1.4.2.3	Wasser /Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	24
1.4.2.4	Klima/ Luft.....	24
1.4.2.5	Anpassung an den Klimawandel	24
1.4.2.6	Pflanzen/ Tiere	25
1.4.2.7	Landschaft	26
1.4.2.8	Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	27
1.4.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	28
1.4.2.10	Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
1.4.2.11	Wechselwirkungen	29

1.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
1.4.4	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	29
1.5	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	30
1.5.1	Vermeidungsmaßnahmen	30
1.5.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlich ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	32
1.5.3	Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes	34
1.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
1.7	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	37
1.7.1	Öffentliche und private Grünflächen	37
1.7.2	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen, Anpflanzgebote ...	38
1.7.3	Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
1.7.3.1	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	42
1.8	Eingriffe in Natur und Landschaft	43
1.8.1	Eingriffe nach BNatSchG	43
1.8.2	Eingriffe in den Einzelbaumbestand	47
1.9	Eingriffsermittlung forstlich	49
1.10	Kompensation der Eingriffe	50
1.10.1	Kompensation der Eingriffe nach BNatSchG	50
1.10.2	Eingriffe in den Einzelbaumbestand	52
1.10.3	Eingriffe in den Wald	52
1.11	Zusätzliche Angaben	53
1.11.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	53
1.12	Zusammenfassung	53
1.13	Quellenverzeichnis	55

Abbildungen

Abbildung 1	NATURA 2000-Gebiete	8
Abbildung 2	NSG 144 Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung	9
Abbildung 3:	Bodenfunktionsbereiche im Geltungsbereich. Quelle: LUNG.	10
Abbildung 4:	Fließgewässer im Geltungsbereich (Graben 0:12/6)	11
Abbildung 5:	Der Graben im Nordosten des Plangebietes	12
Abbildung 6:	Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des zentralen Plangebietes.	16
Abbildung 7:	Brutvogelnachweise im Plangebiet [8]	18
Abbildung 8	Fundorte von Amphibien [8]	19

1 Umweltbericht

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplans

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

Einbezogen in die Änderung werden die bisherige Gemeinbedarfsfläche G₁ mit den Flurstücken 68, 69, 71, 70 und 72 sowie die bisher an der Bergstraße liegenden Flurstücke 35 und 38 sowie teilweise 32, 33, 34 und 36 der Flur 3, die zum Teil bisher zum Teil als öffentliche Grünfläche ausgewiesen sind. Der Änderungsbereich umfasst damit insgesamt eine Fläche von ca. 9,0 ha.

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

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

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

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

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

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

1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

1.3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

1.3.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten; dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB).

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

1.3.1.2 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG

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

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

1.3.1.3 Artenschutz (§44 BNatSchG)

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

Artenschutzrechtliche Belange werden im Artenschutzfachbeitrag [8] geprüft.

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

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

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

1.3.1.5 Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)

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

Für eine Übersicht der gesetzlich geschützten Biotope siehe Punkt 1.4.1.6.

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

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

1.3.1.7 Landeswaldgesetz M-V

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

1.3.1.8 Bundesbodenschutzgesetz i. Verb. mit Bodenschutzgesetz M-V

Im Sinne des Bodenschutzes (BBodSchG sowie LBodSchG M-V) sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

1.3.1.9 Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie

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

1.3.1.10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

1.3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

1.3.2.1 Vorgaben der Raumordnung

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

1.3.2.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

1.3.2.3 Landschaftsplan

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

Innerhalb der Schlossanlage sind Naturdenkmale dargestellt. Der Staus wurde inzwischen aufgehoben.

1.3.3 Schutzgebiete

1.3.3.1 Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

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

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



Abbildung 1 NATURA 2000-Gebiete

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

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

1.3.3.2 Nationale Schutzgebiete

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



Abbildung 2 NSG 144 Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung

Erläuterung zu Abb. 2: NSG = rot flächig dargestellt

1.4 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

1.4.1.1 Boden

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

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

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

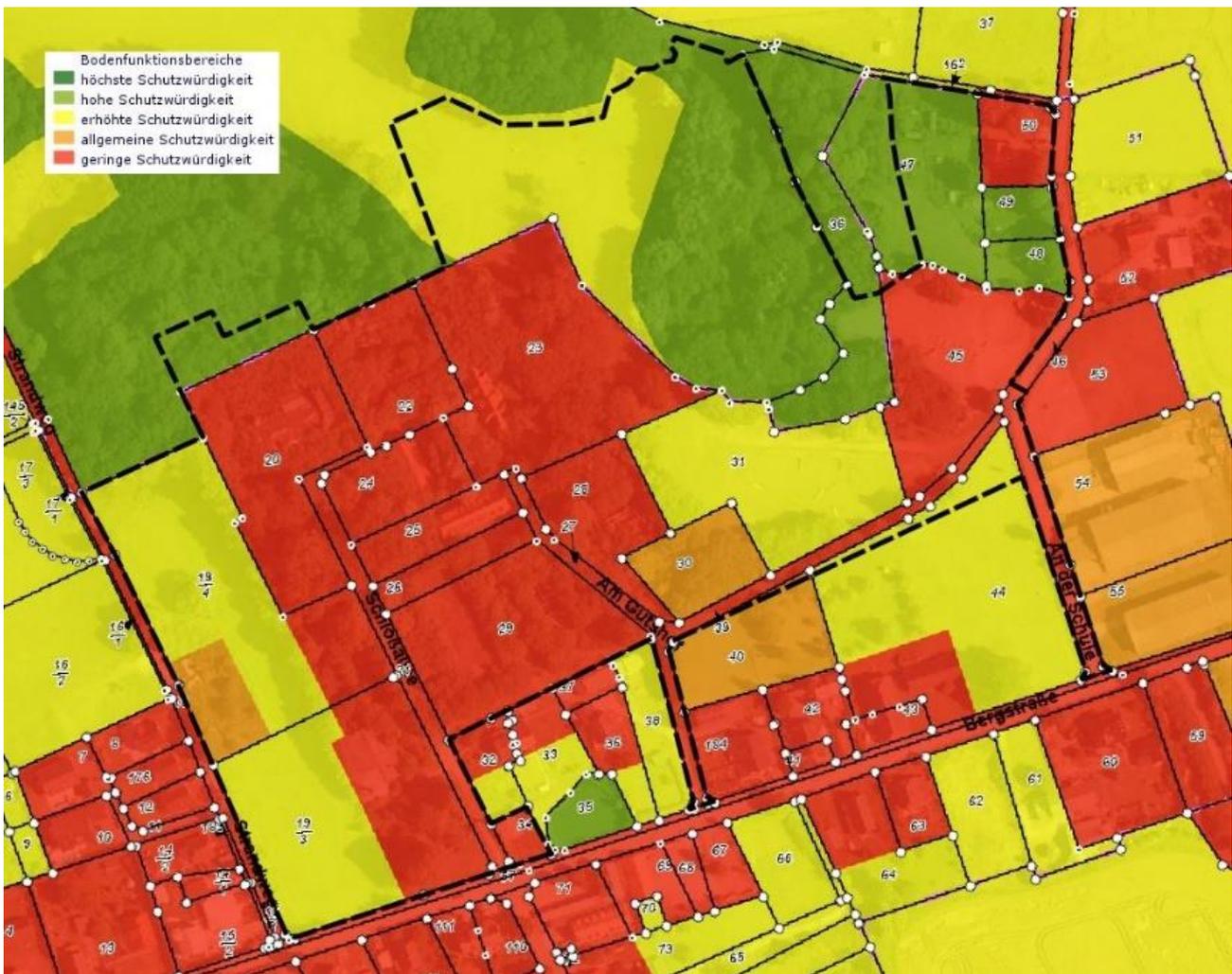


Abbildung 3: Bodenfunktionsbereiche im Geltungsbereich. Quelle: LUNG.

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

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

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

1.4.1.2 Fläche

Das Vorhaben liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und beansprucht keine zusätzlichen Flächen im Sinne des Schutzgutes. Die gesamte denkmalgeschützte Gutsanlage unterliegt einer anthropogenen Vorprägung durch verschiedene historische Nutzungen, sodass das Schutzgut Fläche mit einer geringen Empfindlichkeit bewertet werden kann.

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

1.4.1.3 Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Grundwasser

Der örtliche Grundwasserkörper WP_KW_1_16 überschreitet laut der „Untersuchungsergebnisse 2007-2013 und Bewertung des chemischen Zustandes gemäß Grundwasserverordnung (GrwV)“ durch das Lung MV keine chemischen Gewässergüte-Richtwerte.

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

Oberflächenwasser

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



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



Abbildung 5: Der Graben im Nordosten des Plangebietes

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

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

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

Küstengewässer

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

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

1.4.1.4 Klima/ Luft

Die Gemeinde Pötenitz liegt im Einflussbereich des Ostseeküstenklimas. Charakteristisch für dieses Klima sind die mäßigen Temperaturen mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung,

die kräftigen Winde, die Luftfeuchtigkeit und die relative Niederschlagsarmut (610 mm im langjährigen Mittel). Die Maximaltemperaturen im Untersuchungsraum liegen bei 30° C (Juni - August), die Minimaltemperaturen bei ca. -13°C (Januar-Februar). Die heftigsten Winde wehen in den Monaten Oktober bis April aus Richtung Nordosten. Die Hauptwindrichtung ist Südwesten.

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

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

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

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

1.4.1.5 Anpassung an den Klimawandel

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

1.4.1.6 Pflanzen/ Tiere

Biototypen, Pflanzen

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

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

Im November 2020 erfolgte eine erneute Biototypenkartierung gemäß *Anleitung zur Kartierung von*

Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013) für den Änderungsbereich. Große Flächen des Änderungsbereichs des Bebauungsplans werden heute als Wald nach § 2 LWaldG M-V angesprochen. Bereits im November 2019 erfolgte eine Einzelbaumkartierung im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Erarbeitung Denkmalzielstellung für den Park. Diese erfasste zunächst den kompletten Baumbestand, unabhängig vom Status Wald nach § 2 LWaldG M-V oder Einzelbaum, um den historischen Aspekt des Bestandes herausarbeiten zu können. In der Eingriffsbeurteilung wird dem Status gemäß differenziert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Einzelbaumbestand ist in Anlage 1 *Einzelbaumkartierung* dargestellt.

Grünland

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

Gewässer

Der Zulauf des Grabens nördlich der Straße *Am Gutshof* ist gepflegt. Der weitere Grabenverlauf im Gehölzbestand wurde offensichtlich lange Jahre nicht unterhalten. Innerhalb der Weidefläche ist der

Grabenverlauf wieder durch Pflege der Randbereiche gekennzeichnet. Während der verschiedenen Geländebegehungen wurde der Graben teils wasserführend, teils trocken vorgefunden. Aufgrund des zeitweiligen Austrocknens wird dem Graben keine hohe ökologische Funktion bzw. Lebensraumfunktion beigemessen.

Siedlungsstrukturen

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

Versiegelung / Überbauung: Anhand der Vermessung aus dem Jahr 2019 wurde ein Bestand von 8.275 m² versiegelter bzw. überbauter Fläche kartiert. Die Biototypenkartierung zum Ursprungsbebauungsplan zeigt eine Gesamtversiegelung von 23.420 m² (grafisch ermittelt anhand einer Überlagerung mit dem heutigen Bestand).

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

Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope

In der folgenden Abbildung 6 werden die nächsten gesetzlich geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes dargestellt.

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

- Plangebiets.
- NWM00768 ist als künstliches Kleingewässer kartiert, wobei es nicht mehr existiert und daher nicht weiter betrachtet wird.



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

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

Fauna

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

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

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

Das Büro Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock wurde mit einer umfassenden faunistischen Bestandsaufnahme sowie dem beiliegenden Artenschutzfachbeitrag beauftragt. Die Kartierarbeiten begannen im Sommer 2019 und wurden im Jahr 2020 fortgesetzt. Der Artenschutzfachbeitrag liegt mit Bearbeitungsstand 17. Dezember 2021 vor [8].

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

Fledermäuse

Das Habitatpotenzial für Fledermäuse ist groß. Neben teilweise unterkellerten, ruinösen Bausubstanzen bieten alte, höhlen- und spaltenreiche Bäume vielfältige Quartierstrukturen. Entsprechend hoch ist die Dichte des kartierten Bestandes.

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

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

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

Brutvögel

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

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

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



Abbildung 7: Brutvogelnachweise im Plangebiet [8]

Erläuterung zu Abb. 7: wertgebende Arten mit Kreuz in größerer Strichstärke. Quelle: Ökologische Dienste Ortlieb GmbH

Folgende im Änderungsbereich nachgewiesene Arten werden als wertgebende Arten betrachtet:

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

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

Amphibien:

Potenzielle Laichhabitate der Artengruppe liegen außerhalb des Änderungsbereiches, jedoch innerhalb des Wirkungsbereichs der Planung;

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

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

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

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



Abbildung 8 Fundorte von Amphibien [8]

Im UR bzw. an dessen Rand wurden ausnahmslos weit verbreitete Arten der Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns erfasst. Bemerkenswert sind die Vorkommen von Kammolch und Moorfrosch als nach nationalem und europäischem Recht streng geschützte Arten (jeweils außerhalb des Änderungsbereiches, s. Abbildung 8).

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

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

Reptilien:

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

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

Insekten / Käfer:

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

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

Weitere Säugetiere

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

Fische und Rundmäuler

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

Biologische Vielfalt

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

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

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

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

1.4.1.7 Landschaft

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

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

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

Dem Schutzgut Landschaftsbild wird eine geringe Empfindlichkeit, jedoch ein hohes Potenzial beigemessen.

1.4.1.8 Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

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

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

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

1.4.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

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

Die Gutsanlage Pötenitz ist ein Baudenkmal gem. §2 Abs. 1 DSchG M-V. Es umfasst die Flurstücke

35 und 26 der Flur 4 und die Flurstücke 19/4, 19/3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 und 30 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz.

Die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit wurden eindeutig durch die Denkmalbehörde (LAKD) festgestellt, so dass die Gutsanlage folgerichtig in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen ist. Denkmalkonstituierende Elemente der Gutsanlage sind die Einzeldenkmale:

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

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

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

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

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

1.4.1.10 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

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

1.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung bringt folgende prognostizierbare Umweltauswirkungen mit sich:

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

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

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

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

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

1.4.2.1 Boden

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

Im Vergleich zur rechtskräftigen Planung erhöht sich die zulässige Versiegelung um 1.516 m².

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

1.4.2.2 Fläche

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

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

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

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

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

1.4.2.3 Wasser / Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Grundwasser

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

Oberflächenwasser

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

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

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

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

Küstengewässer

Küstengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

WRRL nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtige Gewässer nicht betroffen.

1.4.2.4 Klima/ Luft

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Versiegelung um 1.516 m² gegenüber der rechtskräftigen Fassung. Die damit verbundene Verringerung der Verdunstungsflächen sowie eine örtlich begünstigte Wärmereflektion von Gebäuden und befestigten Flächen, ändert die lokalklimatische Situation zu insgesamt nicht darstellbar.

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

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

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

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

1.4.2.5 Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet und ist in Anbetracht der Größe,

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

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

1.4.2.6 Pflanzen/ Tiere

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

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

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

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

Fauna

Brutvögel

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

Für die im Änderungsbereich nachgewiesenen wertgebenden Arten weist der AFB [8] Maßnahmen aus, welche geeignet sind, das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern. So werden angrenzend an die Parkanlage derzeitige Ackerflächen 1 [Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 34 (anteilig), Fläche 11.770 m²] aus der Nutzung genommen und als Biotopkomplex aus Gebüsch und einer kleinen Obstwiese sowie einer extensiv zu pflegenden Brachfläche entwickelt.

Auf einer angrenzenden Fläche 2 [Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 33 und 34 (jeweils anteilig), Fläche 4.775 m²] erfolgt die Anlage einer Feldhecke als lineare dreireihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen. Begleitend wird eine samenreiche Saumstruktur geschaffen.

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

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

Durch die Sanierung bzw. den Abriss der Gebäude entfällt auch deren ökologische Funktion. Diese

wird durch Maßnahmen an den Gebäuden sowie durch Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel gesichert. Zum Erhalt der Lebensraumfunktion für die Artengruppen Amphibien und Reptilien werden flächige Maßnahmen festgesetzt und durch Einbau von Habitatelementen verbessert.

Xylobionte Käfer.

Baum Nr. 57 mit einem Vorkommen des Eremiten sowie die Bäume Nr. 63 und Nr. 157 können vorhabenbedingt nicht erhalten werden. Der AFB sieht die Maßnahme FCS 3 vor. Diese regelt den Erhalt der besiedelten Stämme bzw. Stammstücke und deren Umlagerung in geschützte Bereiche der Parkanlage. Dort werden die Lebensstätten bis zu ihrem natürlichen Zerfall erhalten.



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

1.4.2.7 Landschaft

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

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

Mit der Sanierung der Denkmalsubstanz und der ergänzenden Bebauung wird sich das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes in erheblichem Maß verändern. Im Vergleich zur Ursprungsplanung lässt der Bebauungsplan für den Änderungsbereich neben der zu sanierenden Denkmalsubstanz eine kleinteiligere Bebauung zu. Die historischen Bezüge zwischen der Gutsanlage und der nördlich angrenzenden Parkanlage werden herausgearbeitet. Die Schlossallee erhält wieder eine geschlossene Alleebaumpflanzung. Das Umfeld des Gutshauses wird gärtnerisch gestaltet, der Änderungsbereich wird neu mit Großgrün strukturiert und so in die Landschaft eingebunden.

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

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

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

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

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

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

1.4.2.8 Mensch/ menschliche Gesundheit/ Bevölkerung

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

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

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

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

Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress (Kleinkinder, Menschen über 75, gesundheitlich Vorbelastete): Das Maß an zusätzlicher Versiegelung wird durch die geplante lockere Bebauung und die

weitläufigen Grünflächen im klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten küstennahen Raum, welcher in Waldflächen eingebettet liegt, keinen erhöhten Hitzestress auf die Risikogruppen verursachen.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe

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

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

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

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

Gegenüber der Ursprungsplanung wird der positive Gesamteindruck des Standortes als wertvolles

Kulturgut nachhaltig gesichert.

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

1.4.2.10 Störfall / Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

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

1.4.2.11 Wechselwirkungen

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

1.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

1.4.4 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

1.5 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

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

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

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

1.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

01_V Fauna

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

02 bis 03_V Fledermäuse

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

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

04_V Fledermäuse und andere nachtaktive Tiere

Dauerhaft angepasste Beleuchtung, und zwar als:

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

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

Erhalt der nachgewiesenen Habitate von Amphibien und Reptilien auf dem Gelände (Fundorte zzgl. 50m Puffer). Hierbei sind vor allem Schutt-, Reisig- und Steinhaufen sowie südexponierte Gehölzränder gemeint. Bauarbeiten und Befahrungen sind im 50 m Radius um Kleingewässer zu unterlassen. Das im Uhlenbruch befindliche Habitat ist durch den einzuhaltenden 30 -Abstand (Waldabstandsfläche) geschützt. Die Wirkung dieses Habitats liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Planung. Eine Ausnahme stellt das Gewässer auf Flurstück 35 dar. Dessen Umfeld ist ggf. durch einen Amphibien-schutzzaun zu begrenzen. Bei der Gestaltung der Parkanlage sind liegendes Totholz vollständig zu belassen und Unterwuchs (Sträucher) zu erhalten. Die Maßnahme gilt unabhängig von der Jahreszeit.

06 bis 10_V Brutvögel

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

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

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

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

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

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

13_V Brutvögel

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

14_V Amphibien und Reptilien

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

15_V Amphibien und Reptilien

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

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

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

CEF 1 Fledermäuse (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

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

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

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

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

CEF 2 Brutvögel

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

CEF 3 Brutvögel

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

CEF 4 Brutvögel

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

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

CEF 5 Brutvögel

Vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Beginn der Brutzeit der betroffenen Art sind insgesamt 14 Nisthilfen für Nischenbrüter an Bestandsgebäuden im näheren Umfeld oder im Plangebiet im Verhältnis 1:2 als Ausgleich für den Verlust von insgesamt 3 Fortpflanzungsstätten der Bachstelze und 4 Fortpflanzungsstätten des Hausrotschwanzes anzubringen. (Nisthilfen der Fa. Schwegler Modell 2H, 2HW, 1N oder vergleichbar, Ausrichtung nach Südosten.)

CEF 6 Brutvögel

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

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

CEF 7 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets).

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

CEF 8 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

Der Verlust von jeweils einer Fortpflanzungsstätte von Klein- und Buntspecht. Zum dauerhaften Schutz von Altholz-Habitatbäumen für die Brutvögel sollen vor Beginn der Gehölzeingriffe/ Baumaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff 20 geeignete Einzelbäume mit Entwicklungspotenzial oder Bestände mit hohem Anteil an aktuellen oder zukünftigen Altbäumen, z. B.

Wald(rand)bereiche mit Altholzanteil, als „Biotopbäume“ gesichert und entwickelt werden. Hierbei sollen 5-10 pro Hektar „Biotopbäume“ gesichert werden.

CEF 9 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

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

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

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

CEF 10 Brutvögel (als Maßnahme außerhalb des Plangebiets)

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

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

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

1.5.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

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

FCS1 Fledermäuse

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

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

FCS2 Fledermäuse

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

Fraßplätze im Dachbereich der ehem. Stallgebäude:

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

Spaltenstrukturen als Sommer-/ Zwischenquartier:

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

- Ausrichtung nach Ost bis Südwest

Ersatz für eine Zwergfledermaus Wochenstube:

- 4 Fledermaus-Universal-Sommerquartiere 1FTH oder alternativ Holzverschalungen an der Fassade, Holzblenden im Bereich der Traufe mit einer Gesamtfläche von 2 m²
- Ausrichtung nach Ost bis Süd

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

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

FCS3 Käfer

Erhalt von Bäumen mit Mulmhöhlen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit z.B. durch Kroneneinkürzungen, Kappungen Translokalisierung und aufrechte Lagerung von besiedelten Stämmen und Stammstücken, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung im Park, und zwar im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens. Die besiedelten Mulmhöhlen können hierbei, bis zum natürlichen Verfall der umgelagerten Stämme / Stammstücke, ihre ökologische Funktion für xylobionte Käfer weiterhin erfüllen. Deckeln von geöffneten (aufgesägten) Mulmhöhlen mit Multiplexplatten bei Kappungen und Kroneneinkürzungen zum Erhalt der mikroklimatischen Bedingungen während und nach der Baumaßnahme Xylobionte

FCS 4 Amphibien (s. Maßnahme M4)

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

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

- Anbringung und Wartung eines dauerhaften Hinweisschildes zu dieser Maßnahme

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

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

FCS 6 Brutvögel

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

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

Schaffung eines Ersatzlebensraumes für ein Paar Gartenrotschwanz.

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

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

Pflegemanagement:

Etablierung einer diversen Altersstruktur der Bäume: 5-10 % alte (abgängige) Bäume, 15 % Jungbäume, 75-80 % Bäume in ertragsfähigem Alter (Arge 2010). Die Baumpflege beinhaltet regelmäßige Erziehungs- und später Auslichtungsschnitte, bei abgängigen Bäumen ist feines Totholz zu entfernen, starkes Totholz (Armdicke) zu erhalten (siehe Handlungsempfehlungen naturschutzfachlicher Baumpflege der Arge 2010). Die Pflegemaßnahmen sind dauerhaft umzusetzen (s.a. Maßnahme E1 und E2).

FCS 8 Brutvögel (s. Maßnahme M1 und M2)

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

Die Anlage einer lockeren Feldhecke (zweireihig, Heckenbreite zwischen 5 und 10 m, auf ca. 700 m²) aus Schlehe, Weißdorn, Holunder, Pfaffenhütchen und Hundsrose entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 34. Zudem ist eine Gebüschgruppe auf ca. 50 m² aus Schlehe, Weißdorn, Holunder und Hundsrose auf der Brachfläche zu pflanzen. Anlage einer samenreichen Hochstaudenflur auf 0,2 ha erfolgt angrenzend entlang der Feldhecke auf Flurstück 34. Die Anlage der Brachfläche erfolgt auf ca. 1 ha der restlichen Fläche des Flurstück 34.

Pflegemanagement:

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

Allgemeine Hinweisen zum Artenschutz

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

1.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

1.7 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

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

1.7.1 Öffentliche und private Grünflächen

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

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

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

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

Die GRZ wird den jeweiligen Gebietstypen zugeordnet festgesetzt. So gewährleistet im Ferienhausgebiet eine GRZ von 0,3, dass die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt,

während im Bereich der alten Gutsanlage eine GRZ von 0,5 zulässig ist. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V). Die Durchgrünung wird durch die Realisierung der Kompensationspflanzungen für flächige Eingriffe und für unvermeidbare Einzelbaumverluste auf dem Grundstück unterstützt.

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

Grünflächen und Wege

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

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

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

1.7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen, Anpflanzgebote

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

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

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

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

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

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

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

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

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

Anpflanzgebote

Anpflanzung von Bäumen:

Pflanzvorgaben allgemein. Baumpflanzungen an festgesetzten Standorten im Plangebiet sind in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Der tatsächliche Standort kann um bis zu 5m von der Planzeichnung abweichen. Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

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

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

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

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

A3 Anpflanzen von 14 Stück Obstbäume („Obstwiese“)

Die Artenauswahl orientiert sich an folgender Liste:

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

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

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

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

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

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

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

A9 Anpflanzen von 8 Stück *Acer campestre*

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

Anpflanzung von Einzelbäumen als Kompensation für Eingriffe in den Einzelbaumbestand

A11 Anpflanzen von 25 standortgerechten, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen, mindestens 1 Baum je 2 Häuser im Ferienhausgebiet

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

Baumliste klein- bis mittelkronige Bäume (Auswahl)

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

Baumliste mittel- bis großkronige Bäume (Auswahl)

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn einschließlich Sorten)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
- *Alnus incana* (Grau-Erle)
- *Betula pendula* (Hänge-Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche einschließlich Sorten)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche einschließlich Sorten)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- *Pyrus communis* (Wild-Birne)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche einschließlich Sorten)
- *Quercus rubra* (Rot-Eiche)
- *Robinia pseudoacacia* (Robinie einschließlich Sorten)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde in Arten und Sorten)
- *Tilia x euchlora* (Krim-Linde)

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

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

Maßnahmefläche M1

Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 34 (anteilig), Fläche 11.570 m², davon als Kompensation anrechenbar 10.820 m²

Anlage eines Biotopkomplexes zur Förderung von Zierarten bestehend aus:

- 1 Umwandlung von Acker in Brachfläche mit einer dauerhaften Nutzung als extensive Mähwiese (in Anlehnung an Maßnahmevariante 2.31 der HZE 2018). Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung. Verzicht auf den Einsatz von PSM. Kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis 15. September.
- 2 Anpflanzen von 9 Stück Obstbäumen der Pflanzqualität Ho, 3 x v, DB, StU 10-12. Verwendung von Apfel, Kirsche, Birne und Walnuss in Kultursorten. Schutz des Wurzelraumes gegen Wühlmausverbiss, Stammschutz gegen Wildverbiss.
- 3 Anpflanzen einer zweireihigen Hecke auf ca. 700 m² entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 34. Schutz gegen Wildverbiss.
Verwendung von *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Holunder), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen) und *Rosa canina* (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1,5 m x 1 m
- 4 Anpflanzen einer Gebüschgruppe auf ca. 50 m². Schutz gegen Wildverbiss. Verwendung von *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Holunder) und *Rosa canina* (Hunds-Rose), Pflanzqualität Str, 3Tr, h 60-100 cm, Pflanzraster 1,50 m x 1 m.

Pflegemanagement:

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

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

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

Maßnahmefläche M2

Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 33 und 34 (jeweils anteilig), Fläche 4.745 m²

Anlage einer Feldhecke als lineare dreireihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) in der freien Landschaft. Maßnahme gemäß Maßnahmevariante 2.22 der HZE 2018. Mindestbreite 7 m.

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

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

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

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

Pflegemanagement:

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

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

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

Maßnahmefläche M3 (Reptilien / Amphibien):

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

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

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

Maßnahmefläche M5 (Sichtfächer im Gutspark)

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

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

Gemäß § 4c BauGB sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch die Gemeinde zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

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

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen

Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

1.8 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

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

Die einzelnen Eingriffsarten werden folgend dargestellt.

1.8.1 Eingriffe nach BNatSchG

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

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

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

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

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

Veränderung Biotoptyp	Fläche (ha)	angestrebte Veränderung Wertfaktor	angestrebte Veränderung Werteinheiten
-----------------------	-------------	------------------------------------	---------------------------------------

westlich Schlossbereich

Acker in Wiese	3,95	0,5	1,975
Acker in Wiese / Großparkplatz	0,54	-0,25	-0,135
Acker in Extensivgrünland	2,95	1,0	2,95
Intensivgrünland in Wiese	3,28	0	0
Intensivgrünland in Wiese mit Pkw-Parken	1,13	-0,75	-0,8475
Intensivgrünland in Extensivgrünland	0,89	0,5	0,445
	12,74		4,3875

östlich Schlossbereich

Intensivgrünland in Wiese	2,19	0	0
Intensivgrünland in Wiese mit Lkw-Parken	2,3	-0,75	-1,725
	4,49		-1,725

Gesamtsumme	16,98		2,6625
--------------------	--------------	--	---------------

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

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

Vor Beginn der Planungen zum BP 2 wurden innerhalb des Geltungsbereiches 23.420 m² Versiegelung / Überbauung registriert. Davon waren im Jahr 2019 noch 8.275 m² Überbauung / Versiegelung vorhanden.

Die zulässige Versiegelung gemäß aktueller Planung (5. Änderung des BP 2) beträgt 32.646,20 m²

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

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

Für das Forstgehöft im Nordosten des Änderungsbereiches wird lediglich die zulässige zusätzliche Versiegelung / Überbauung im Umfang von 1.933 m² als Eingriff dargestellt, da eine flächige gärtnerische Nutzung der Grundstücke bereits vorhanden ist. Dies gilt auch für das Mischgebiet an der Straße Am Gutshof.

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

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

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

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

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

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

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

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

42.961 m² Wald werden innerhalb des Geltungsbereiches umgewandelt und der Biotoptyp wird verändert.

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
GMA	9.2.3	9.540	2	3	0,75	21.465,00
GIM	9.3.2	3.128	1	1,5	0,75	3.519,00
RHU	10.1.3	570	2	3	0,75	1.282,50
PZS	13.9.8	6.251	0	1	0,75	4.688,25
PWX	13.1.1	2.060	2	3	0,75	4.635,00
ODF	14.5.1	1.933	0	0,7	0,75	1.014,83
OVU	14.7.3	512	1	1,5	0,75	576,00
WVB/ versiegelte Fläche	1.9.1	3.115	0	0	0,75	0,00
OVU /WVB	14.7.3/1.9.1	463	0	0,4	0,75	138,90
OBD / WVB	14.11.2/1-9-1	42.498	1	1,5	0,75	47.810,25
		70.070				85.129,73

Gesamt:						85.129,73
----------------	--	--	--	--	--	------------------

Das Vorhaben 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans 2 der Gemeinde Dassow verursacht infolge von Biotopbeseitigung **85.130 EFÄ**. Davon wurde innerhalb des Plangebietes ein Eingriff im Umfang von 37.180,58 EFÄ innerhalb von Biotoptypen außerhalb des Waldes nach § 2 LWaldG M-V ermittelt. Anteilig 47.949,15 EFÄ wurden innerhalb von Waldbiotoptypen nach § 2 LWaldG ermittelt.

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

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

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

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

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

Versiegelung und Überbauung

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

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

Die Überbauung und Versiegelung von Biotopen führt zu weiteren Beeinträchtigungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb wird - biotoptypunabhängig - die teil- bzw. vollversiegelte Fläche in m² ermittelt und mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 berücksichtigt. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang für die Neuversiegelung, die durch das Vorhaben hervorgerufen wird.

In Gegenüberstellung der Flächenbeanspruchung ergibt sich in der Differenz aus ehemals vorhandener Versiegelung und der aktuellen Planung eine zusätzliche Versiegelung von 9.226,20 m².

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

In Folge von Versiegelung und Teilversiegelung wurde einen Biotopwertverlust in Höhe von **4.613,10 EFÄ** ermittelt. Ein Flächenanteil von zulässiger Versiegelung im Umfang von 1.289 m² mit einem Eingriffswert von 644,50 EFÄ wird dem SO Forsthaus zugeordnet.

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächen- äquivalent für Bio- topbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions-beein- trächtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensations-be- darf [m ² EFÄ]
85.130	+	0,00	+	4.613,10	=	89.743,1

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten Eingriff im Sinne des BNatSchG im Umfang von 89.743,1 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ), **gerundet 89.744 EFÄ**.

1.8.2 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

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

Der zur Fällung vorgesehene Einzelbaumbestand wird folgend dargestellt:

Nr.	Wissensch. Name	Deutscher Name	StU in cm	Kronen Ø	Bemerkung	Umgang, schlag*	Vor-
1	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	60	4		0	
2	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	105	8		1	
3	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	75	5		0	
4	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	75	5		0	
7	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	8	stark geschädigt 2022 abgestorben	0	
8	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	9	stark geschädigt 2022 abgestorben	0	
9	<i>(Ulmus glabra) tot</i>	Berg-Ulme	-	-	tot	0	
10	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	9	stark geschädigt 2021 abgestorben	0	
12	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	100	7	stark geschädigt, 2021 abgestorben	0	
14	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	120	9	stark geschädigt 2022 abgestorben	0	
15	<i>Salix spec.</i>	Weide	100	6		1	
16	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	90	9		0	
17	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	80	8		0	
18	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	80	7		0	
19	<i>Salix spec.</i>	Weide	70	4		0	
20	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	70	5		0	
21	<i>Salix spec.</i>	Weide	145/3	5		1	

Nr.	Wissensch. Name	Deutscher Name	StU in cm	Kronen Ø	Bemerkung	Umgang, Vor-schlag*
22	<i>Salix spec.</i>	Weide	50	5		0
23	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	120	7		1
24	<i>Salix spec.</i>	Weide	160/2	9		2
26	<i>Salix spec.</i>	Weide	270/6	6	mehrstämmig	3
28	<i>Salix spec.</i>	Weide	100/2	5	Zwiesel	1
29	<i>Salix spec.</i>	Weide	120/2	4	Zwiesel	2
30	<i>Salix spec.</i>	Weide	105	5		1
31	<i>Salix spec.</i>	Weide	200/4	5	mehrstämmig	2
37	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	70	8		0
40	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	120	10		1
44	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	90	7		0
45	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie	300	13		3
57	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	240	17	Fäulnis an Stammbasis, astabwerfend	2
115	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	40	4		0
119	<i>Salix spec.</i>	Weide	120	7	mehrstämmig, Weide im Osten	1
122	<i>Salix spec.</i>	Weide	120	7	mehrstämmig, Weide im Osten	1
124	<i>Salix spec.</i>	Weide	120	7	mehrstämmig, Weide im Osten	1
135	<i>Salix spec.</i>	Weide	145	10	mehrstämmig, Gehölzfläche im Osten	1
157	<i>Salix spec.</i>	Weide	270	5	ungepflegt, morsch, hohl, Kopfweide, Mulm, Gehölzfläche im Osten	3
290	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	145	5	Totholz in Krone	1
866	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuchen Hecke, ehemals geschnitten	30 - 120	4 - 5		6
867						
868						
869						
870						
871						
872						
873						
gesamt						35 Ersatzbäume

Der Eingriff in den Einzelbaumbestand ist nach Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu kompensieren. Nach überschlägiger Ermittlung wird ein Kompensationsbedarf von 35 Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Dieser ist in der Gestaltung des weiteren Grundstücks

im Rahmen der Festsetzungen A11 und A12 nachweisbar.

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

1.9 Eingriffsermittlung forstlich

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

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

Gemäß § 15 Abs. 5 Satz 1 LWaldG M-V ist der Antragsteller verpflichtet, die nachteiligen Folgen der Umwandlung auszugleichen. Regelmäßig erfolgt dieser Ausgleich durch die Durchführung einer Ersatzaufforstung, die der Antragsteller auf seine Kosten zu veranlassen hat. Die Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß „Bewertung der Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ auf Grundlage des § 15 LWaldG M-V. Dabei werden die Waldfunktionen (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) in jeweils 5 Kategorien bewertet. Der Waldverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2.5 *Schlossbereich – Wiesenkamp* stellt sich wie folgt dar:

Teilfläche	Fläche in m ²
1a Gutshof	33.698 m ²
1b Wiesenraum	16.760 m ²
1 Waldumwandlung für Bebauung, ges.	50.458 m²
2a Park (Rekonstruktion gemäß denkmalpflegerischer Zielstellung) außerhalb des Änderungsbereiches)	11.984 m ²
2 Waldumwandlung für Parkrekonstruktion ges.	11.984 m²
Waldumwandlung Summe aus 1 und 2	62.442 m ²

Die Bewertung des zuständigen Forstamtes Grevesmühlen ergab für die Umwandlungsfläche im Umfang von 50.458 m² einen Wertverlust von 146.331 Waldpunkten.

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

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

1.10 Kompensation der Eingriffe

1.10.1 Kompensation der Eingriffe nach BNatSchG

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

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

Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

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

Darüber hinaus werden die Maßnahmeflächen E1 und E2 in die Bewertung einbezogen. Die Anlage einer großflächigen Dachbegrünung mit 25 cm Schichtstärke ist als kompensationsmindernde Maßnahme anrechenbar.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht auf 50.458 m² einen Eingriff in Wald gem. §2 LWaldG M-V, welcher über eine Erstaufforstung zu kompensieren ist. Die Erstaufforstung muss unabhängig von der Ermittlung des Wandwertes mindestens im Flächenverhältnis 1:1 nachgewiesen werden, so dass mindestens 50.458 m² Wald aufzuforsten sind. Geht man vom untersten Ansatz der Bewertung einer Aufforstung nach HzE 2018, einem Kompensationswert von 1 aus, werden über die Erstaufforstung mindestens 50.458 Kompensationsflächenäquivalente generiert, welche dem rechnerisch ermittelten Eingriff gegengerechnet werden können. Es werden Waldkompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland verwendet, welche auf derzeitigen Ackerflächen umgesetzt werden.

Die Maßnahmen werden wie folgt bewertet:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
Für die Maßnahmen 6.21 sowie 6.22 n. HZE 2018 gilt eine anrechenbare Grundfläche / Baum von 25 m ²					
A1 HZE 6.21 18 St.	450		2		900,00
A2 6.22 HZE 2018, 8 St.	200		1		200,00
A3 6.22 HZE 2018, 14 St.	350		1		350,00
A4 6.22 HZE 2018, 7 St.	175		1		175,00
A5 6.22 HZE 2018, 2 St.	50		1		50,00
A6 6.22 HZE 2018, 15 St.	375		1		375,00
A7 6.22 HZE 2018, 22 St.	550		1		550,00

A8 6.21 HZE 2018, 20 St.	500		2		1.000,00
A9 6.22 HZE 2018, 8 St.	200		1		200,00
A10 6.22 HZE 2018, 12 St	300		1		300,00
Summe aus A1-A10					4.100,00
A11 und A 12 keine Bewertung nach HzE					
Flächige Kompensationsmaßnahmen					
E1 Anlage eines Biotopmosaikkomplexes aus Anpflanzung 50 m ² Gebüsch, 700 m ² Hecke und 9 Obstbäumen auf insgesamt 11.570 m ² Ackerfläche anrechenbar im Sinne von 2.33 HZE 2018 10.820 m ²	10.820		2		21.640,00
E2 naturnahe Feldhecke auf Ackerfläche (2.22 HZE 2018)	4.775		3		14.325,00
Kompensationsmindernde Maßnahmen					
Dachbegrünung auf der Tiefgarage mit 25 cm Substratstärke (8.10 HZE 2018)	1.200		0,5		600,00
					40.665,00

Das Anpflanzen von 38 Allee- und 88 Einzelbäumen ergibt zusammen mit den Maßnahmen E1 und E2 ein Kompensationsflächenäquivalent von 40.665 KFÄ.

Dies Maßnahmen kompensieren den innerhalb des Plangebietes ermittelten ein Eingriff innerhalb von Biotoptypen außerhalb des Waldes nach § 2 LWaldG M-V. im Umfang von 37.180,58 EFÄ.

Insgesamt 47.949,15 EFÄ wurden innerhalb von Waldbiotoptypen nach LWaldG ermittelt. Die Kompensation wird multifunktional über die forstliche Kompensation nachgewiesen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht auf 50.458 m² einen Eingriff in Wald gem. §2 LWaldG M-V, welcher über eine Erstaufforstung zu kompensieren ist. Die Erstaufforstung muss unabhängig von der Ermittlung des Wandwertes mindestens im Flächenverhältnis 1:1 nachgewiesen werden, so dass mindestens 50.458 m² Wald aufzuforsten sind. Geht man vom untersten Ansatz der Bewertung einer Aufforstung nach HzE 2018 von 1 aus, werden über die Erstaufforstung mindestens 50.458 Kompensationsflächenäquivalente generiert, welche dem rechnerisch ermittelten Eingriff gegengerechnet werden können. Es werden folgende Waldkompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland verwendet.

Pool Nr.	Forstamt	Anzahl Waldpunkte
114	Rügen	15.970
80, 129	Rügen	62.615
117, 128	Rügen	38.000
157	Rügen	29.746
gesamt		146.331

Konkret wird anteilig ein Waldkompensationspool in der Stadt Garz verwendet, welcher im Sinne der Maßnahme 1.12 Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung schafft und einen Kompensationswert

von 2,5 generiert. Anteilig wird ein Kleingewässer als Habitatalement für Amphibien angelegt. Es wurden forstliche Maßnahmen ausgewählt, welche neben der naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen auch Aspekte des Artenschutzes berücksichtigen.

Gesamtbilanz

Mit der Anpflanzung von 38 Alleebäumen (1.900 KFÄ), 88 Einzelbäumen (2.200 KFÄ), den Maßnahmen E1 (21.640 KFÄ) und E2 (14.325 KFÄ) sowie der Begrünung der Tiefgarage westlich des Gutshauses (600 KFÄ) wird eine Gesamtkompensation von 40.665 KFÄ nachgewiesen.

Den nachgewiesenen Erstaufforstungen wird entsprechend der nachzuweisenden Grundfläche für forstliche Maßnahmen im Verhältnis 1:1 (50.458 m²) ein Wert von 50.458 Kompensationsflächenäquivalenten beigemessen.

Das naturschutzfachliche Kompensationswertdefizit von 49.079 EFÄ innerhalb der waldgeprägten Biotoptypen wird über die o.g. forstlichen Maßnahmen nachgewiesen.

Ergebnis der Bilanzierung:

Gesamtkompensationsbedarf aus BP 2.5	89.744,00 EFÄ
Anpflanzung von Bäumen im Änderungsbereich	4.100,00 KFÄ
Maßnahme M1	21.640,00 KFÄ
Maßnahme M2	14.325,00 KFÄ
Kompensationsmindernde Maßnahme	600,00 KFÄ
	Zwischenergebnis: 49.079
Forstmaßnahme	50.458,00 KFÄ

Überschuss (+)/ Differenz (-)	+ 1.379 KFÄ
--------------------------------------	--------------------

1.10.2 Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Der aus Einzelbaumfällungen resultierende Kompensationsbedarf an Einzelbäumen kann innerhalb des B-Plangebietes nachgewiesen werden.

Es werden keine konkreten Standorte festgesetzt.

Kompensationsbedarf Bäume / Ersatzpflanzungen	35
Pflanzstandorte Ersatzpflanzungen	-35

Überschuss (+)/ Differenz (-) / Ausgleich (0)	0
--	----------

1.10.3 Eingriffe in den Wald

Die Kompensation der erforderlichen Waldumwandlungen erfolgt als Erstaufforstung sowie als Zahlung in Waldkompensationskonten. Aktuell stehen im Land M-V in zahlreichen Waldkompensationskonten ausreichend Wald-Kompensationspunkte zur Verfügung.

Kompensationsbedarf Waldfläche	50.458 m ²
Interne Kompensationsfläche Wald	0 m ²
ermittelter Waldwert der Umwandlungsfläche (Waldpunkte)	146.331

ermittelter Waldwert der internen Kompensationsfläche (Waldpunkte)	0
Zahlung in Waldkonten (Waldpunkte)	-146.331
Überschuss (+)/ Differenz (-) / Ausgleich (0)	0

1.11 Zusätzliche Angaben

1.11.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage der im Landesportal zur Verfügung stehenden Daten sowie eigener Erhebungen vor Ort. Zur Orientierung im Gelände wurden digitale Orthofotos des Plangebietes aus den Jahren 1991 bis 2019 genutzt. Zudem lag der Grünordnungsplan aus dem Jahr 1996 vor. Grundlage für die Bilanzierung bildete zunächst der GOP von 1996. Die darin festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden jedoch nicht realisiert und die Flächen stehen heute nicht mehr zur Verfügung, so dass eine komplette Neubilanzierung hilfreich erscheint.

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

1.12 Zusammenfassung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Schlossbereich - Wiesenkamp der Stadt Dassow/ OT Pötenitz ändert den bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und der städtebaulichen Grundkonzeption im Bereich der historischen Gutsanlage. Aspekte des Denkmalschutzes werden sowohl für die Nachnutzung der Gebäude als auch im Umgang mit dem historischen Park berücksichtigt.

Umgebend wird der Bebauungsplan in groß Teilen aufgehoben, da der Zweck, diese in den Zusammenhang der Nutzungen einzubeziehen, mit der Nutzungsänderung entfallen ist.

Seit einem letzten Sanierungsversuch sind viele Jahre vergangen. So kommt es heute zu einer großflächigen Umnutzung und Überbauung einer Brachfläche des Siedlungsraumes mit überwiegend waldartigem Gehölzbestand. Einen Schwerpunkt der Betrachtungen bildete der Umgang mit dem Waldstatus im Hinblick auf die Erfordernisse der geplanten Nutzungen. Darüber hinaus hat der vorgefundene Biotopkomplex aus alten, ruinösen Gebäuden mit hohem Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel im Zusammenhang mit dem umgebenden, in junge Waldstrukturen eingebetteten Altbaumbestand einen besonderen Artenreichtum hervorgebracht, dem mit zahlreichen Maßnahmen begegnet wird.

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans gehen im Vergleich zur vorausgegangenen Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans geringere Flächenbeanspruchungen einher. Zudem werden die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt, so dass dem Ort das identitätsstiftende Ensemble aus Gutshaus und Gutshof im Erscheinungsbild zurückgegeben wird. Der Park wird in seiner Grundstruktur wieder hergestellt und der Öffentlichkeit als Erholungs- und Erlebnisraum zur Verfügung stehen.

Die Anlage, Betriebs- und baubedingten Wirkungen werden im Allgemeinen als erheblich betrachtet, da mit der Umsetzung der Planung eine maßgebliche Veränderung des Ist-Zustandes stattfindet. Diese Veränderungen waren bereits in der Ursprungsplanung gegeben. Betriebsbedingte Auswirkungen werden sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verringern, da die bisher zusätzlich zur Beherbergungskapazität vorgesehenen Großveranstaltungen (Reittourniere) entfallen.

Der Bebauungsplan ist bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als voraussichtlich umweltverträglich einzustufen. Die Umweltverträglichkeit ist an die Umsetzung von Vermeidungs- sowie Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen geknüpft. Der ermittelte naturschutzfachliche Ausgleich wird in Form von Einzelbaum- und Alleebaumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie unmittelbar angrenzend auf den flächigen Maßnahmen E1 und E2 erbracht. Zusätzlich werden umfangreiche forstliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es wurden forstliche Kompensationspools in der Landschaftszone Ostseeküstenland gewählt, welche naturschutzfachliche Aspekte in der Aufforstungskonzeption berücksichtigen. Diese Maßnahmen werden anteilig als Ersatzmaßnahme zum Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation angerechnet.

Der Artenschutzfachbeitrag zeigt im Ergebnis umfassender Kartierarbeiten ein hohes Erfordernis artenschutzfachlicher Maßnahmen auf. Für die Artengruppen der gebäudebewohnenden Fledermäuse und Brutvögel werden Maßnahmen im Plangebiet sowie dessen Umgebung angeboten. Die Kompensationsmaßnahmen für forstliche und naturschutzfachliche Eingriffe werden jeweils derart gestaltet, dass die entstehende Habitatqualität auf die artenschutzfachlichen Erfordernisse der bei Umsetzung der Planung betroffenen Artengruppen abzielt.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden nicht beeinträchtigt.

Tabelle 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

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

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

Stralsund, den 15. Februar 2022, Stand 14.08.2023

Kristine Fuchs

1.13 Quellenverzeichnis

- [1] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Pötenitz 9/1997
- [2] Begründung zum Grünordnungsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“, Pötenitz 4/1996
- [3] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- [5] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [6] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)
- [7] Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Stand 01.10.2019
- [8] Artenschutzfachbeitrag (AFB) zum Vorhaben: 5. Änderung mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz, Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, 2021
- [9] Schloss und Gutsanlage Pötenitz, Denkmalpflegerische Zielstellung-Park, raith hertelt fuß|Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung, Stralsund 13.04.2020