

GEMEINDE ZIEROW

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

GUTSANLAGE ZIEROW

3. ÄND. F-PLAN

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung und Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1. Anlass und Aufgabe .....	2
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3. Plankonzept.....	3
<b>2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
2.1. Einleitung .....	7
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung .....	7
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008 .....	7
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete .....	9
<b>3. Standortmerkmale und Schutzgüter</b> .....	<b>12</b>
3.1. Mensch und Nutzungen .....	12
3.2. Oberflächen- und Grundwasser.....	12
3.3. Boden.....	13
3.4. Klima und Luft .....	14
3.5. Landschaftsbild .....	14
3.6. Lebensräume und Flora .....	17
3.6.1. <i>Geschützte Biotope</i> .....	17
3.6.2. <i>Lebensraumausstattung im Geltungsbereich</i> .....	18
3.7. Tiere.....	18
3.8. Biologische Vielfalt .....	19
3.9. Kulturgüter .....	19
3.10. Sonstige Sachgüter.....	20
<b>4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt</b> .....	<b>20</b>
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	20
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens .....	20
4.2.1. <i>Erschließung</i> .....	20
4.2.2. <i>Baubedingte Wirkungen</i> .....	20
4.2.3. <i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i> .....	21
4.2.4. <i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i> .....	21
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut .....	21
<b>5. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz</b> .....	<b>22</b>
<b>6. Quellenangabe</b> .....	<b>23</b>

## 1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Die Vorhabenfläche liegt im Westen der Ortslage Zierow auf dem Gelände der Gutsanlage, in der Gemeinde Zierow, im Landkreis Nordwestmecklenburg. Auf dem Gutsgelände, welches seit Jahrzehnten als „Berufliche Schule“ des Landkreises Nordwestmecklenburg – Fachschule für Agrarwirtschaft genutzt wird, wurden im Zuge dessen nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung der Ortslage.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/10, 6/11, 6/12, 7, 8, 17/1, 17/2, 18/4, 58/4, 390/1, 391/1, 392, 393, 394 und 395 sowie Teilflächen aus Flst. 9, 11, 12, 61, 383, 384, 385 und 387 der Flur 1, Gemarkung Zierow.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden und Osten an die Lindenstraße sowie angrenzende Wohnbebauung, im Südosten an die Wischerstraße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

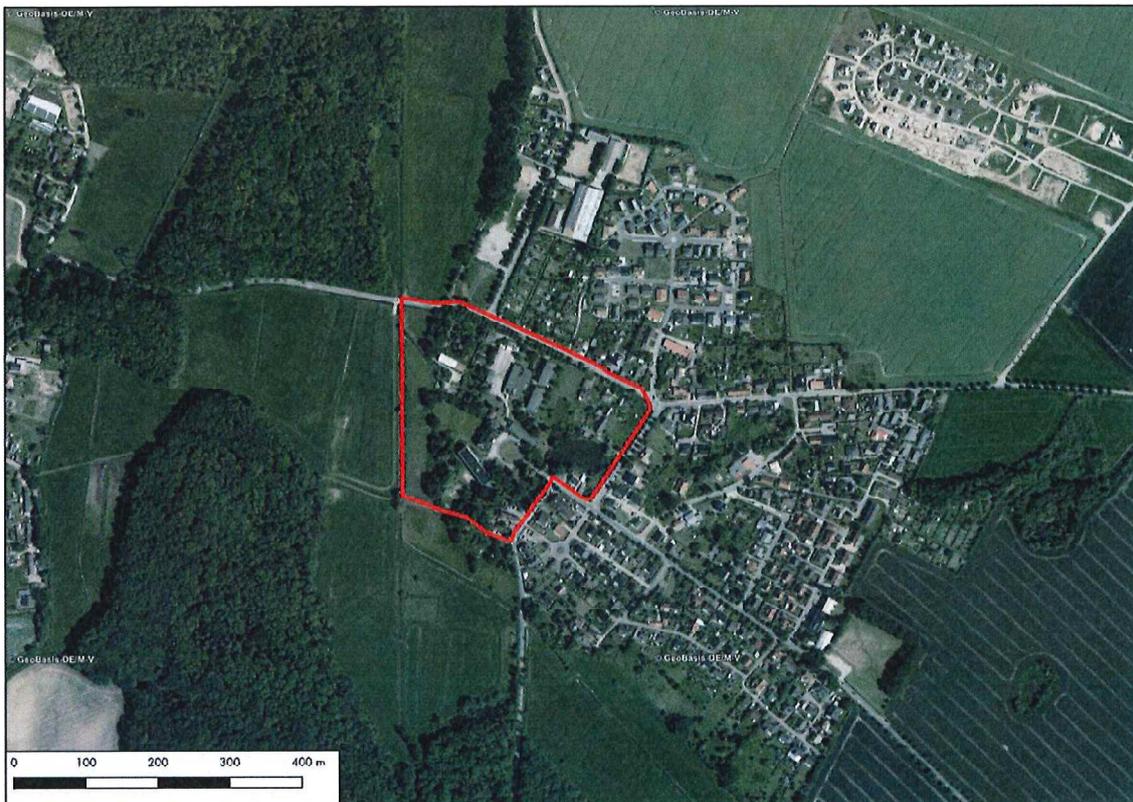


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot), Kartengrundlage: geoportal M-V 2017.

## 1.3. Plankonzept

Eine von Linden gesäumte Dorfstraße führt in Zierow direkt auf das „Gutsschloss“ zu. Bereits 1355 gab es hier einen Hof des Knappen Eckhard Negendanck, der von einem breiten Graben, einem Wall und einer Zugbrücke umgeben war. Das heutige Gutshaus ließ Gottlieb von Biel bis 1824 im klassizistischen Stil errichten. Während dieser Zeit entstand auch der Landschaftspark. Zierow wurde bis 1945 durch die Familie von Biel bewirtschaftet. Der letzte Besitzer war Heinrich Freiherr von Biel. Das Gutshaus diente nach 1945 erst als Unterkunft für Flüchtlinge, danach als Gemeindehaus und ab 1961 als Ausbildungsstätte für Agraringenieure. Im Zusammenhang mit der Nutzung als Ausbildungsstätte wurden auf dem Gelände der Gutsanlage nachträglich Schul- und Funktionsgebäude errichtet, die den ursprünglichen Charakter der Gesamtanlage beeinträchtigen und einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Auf Grund des Bestandes und der Planung werden im Plangebiet folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt.

#### SO 1 Sonstiges Sondergebiet - Fremdenverkehr + Bildung - gemäß § 11 (1) BauNVO

Der Kernbereich des Bebauungsplanes ist die Gutsanlage. Diese wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr + Bildung“ festgesetzt.

Im Sondergebiet sind die Erhaltung und der Ersatz bzw. der Rückbau der baulichen Anlagen der Gutsanlage unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte zulässig.

Mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr und Bildung sind z.B. folgende Nutzungen im Gebiet zulässig:

- **FREMDENERKEHR:** Fremdenbeherbergung, Gastronomie, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, Kur-, Wellness- und Spa-Einrichtungen
- **BILDUNGSEINRICHTUNGEN:** Schulungs-, Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongressräume, objektgebundene Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen

#### SO 2 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Entsprechend dem Bestand wird die nordwestliche Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, da hier Dauerwohnen einerseits und das Ferienwohnen andererseits vorhanden sind und auch weiterhin zulässig sein sollen.

Um eine reine Ferienwohnnutzung auszuschließen, wird die Zahl der Ferienwohnungen in diesem Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wie folgt beschränkt:

- Die höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen je Wohngebäude ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.
- Die höchstzulässige Zahl von Gebäuden, die dem Ferienwohnen dienen, ist auf drei Gebäude beschränkt.
- Die Zahl der Ferienwohnungen in den Ferienwohngebäuden ist auf eine Ferienwohnung beschränkt.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Zierow gemäß Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude auf eine Wohnung beschränkt.

#### SO 3 Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen - gemäß § 11(1) BauNVO

Das Baugebiet SO 3 umfasst ein südlich zur Gutsanlage liegendes Grundstück, welches historisch zum Wirtschaftshof des Gutes gehörte. Das Grundstück ist mit einem großen mehrgeschossigen Gebäude bebaut, das ehemals als Stall- und Verwalterhaus genutzt wurde.

Nach umfassender Sanierung wird das Gebäude ausschließlich als Wohngebäude in der Mischform Wohnen und Ferienwohnen genutzt. Freie Kapazitäten sind hier nicht mehr vorhanden.

Entsprechend der Bestandsnutzung wird das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen – ausgewiesen.

Um eine Umstrukturierung der Nutzung des Gebäudes zur Dauerwohnnutzung auszuschließen wird die maximal zulässige Zahl der Dauerwohnungen in Wohngebäuden auf 2 WE beschränkt.

#### WA 1 - 3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Neben den Sondergebieten werden die vorhandenen Wohngrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Einbeziehung vorhandener Baulücken mit Wohnbauland-



## 2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

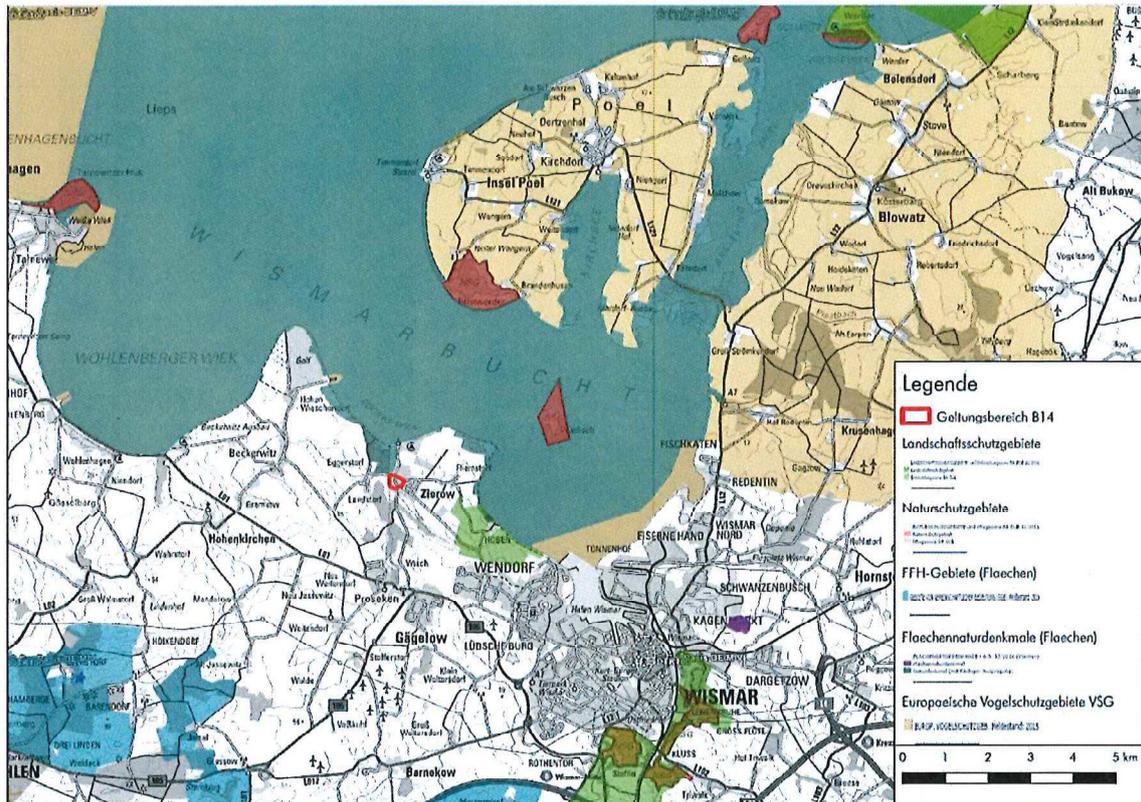


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot umrandet). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende nationale Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet L 72b „Küstenlandschaft Wismar-West“, in einer Entfernung von ca. 1.300 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal FND HWI 1 „Feuchtwiese Hoben“, in einer Entfernung von 2.400 m südöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. „Insel Walfisch“, in einer Entfernung von 3.700m nordöstlich zum Plangebiet
- Naturschutzgebiet Nr. 126 „Fauler See – Rustwerder/Poel“, in einer Entfernung von 4.400 m nördlich zum Plangebiet

Entfernungs- und lagebedingt ist eine Beeinträchtigung der umgebenden nationalen Schutzgebiete durch die Planinhalte ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die im Nordwesten direkt an das Plangebiet grenzenden Natura2000-Gebiete FFH DE 1934-302 „Wismarbucht“ und des SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“.

Da der Bebauungsplan auf die Sicherung und den Abbau städtebaulicher Missstände im Umfeld des Denkmalbereiches zielt, ergeben sich durch die Planinhalte keine qualitativen oder quantitativen Verstärkungen der aktuellen Nutzungen. Unter Beachtung des festgesetzten Rückbaus von Gebäuden und Teilen von Gebäuden sowie deren vereinzelt zulässiger Ersatz durch Nutzungen, die sich in die überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umgebungsbereiche harmonischer und verträglicher eingliedern werden als der aktuelle Bestand, ist infolge der Umsetzung der Planinhalte eher von einer Reduzierung der vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der Natura2000-Gebiete in ihren maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit von vornherein sicher auszuschließen.



Abbildung 10: Europäische Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (rot). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet, Kartengrundlage: geoportal M-V 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

### 3.3. Boden

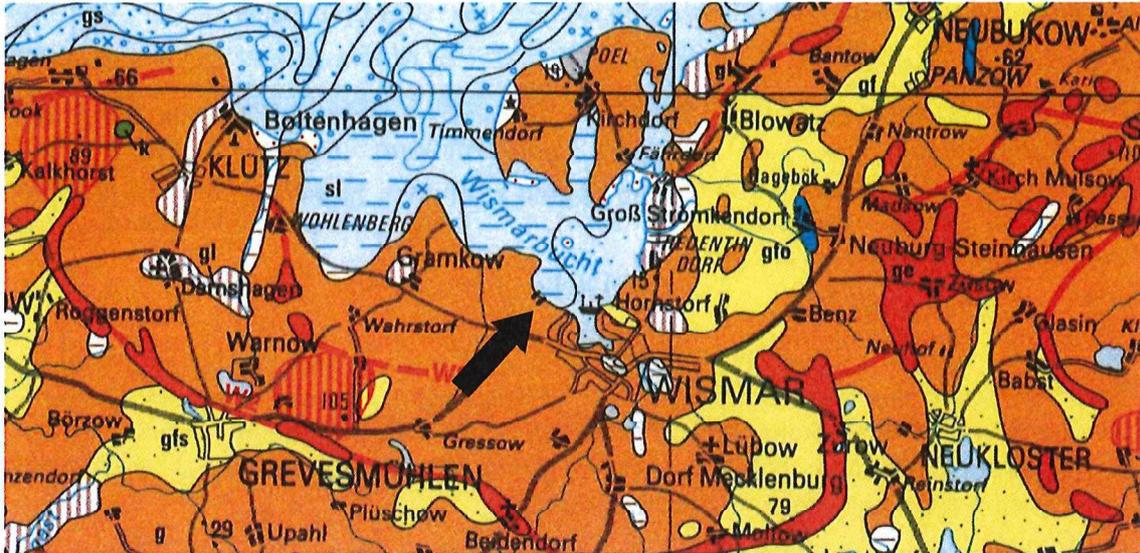


Abbildung 12: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in den weichseleiszeitlichen Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne lokalisiert. Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 22 „Tieflehm-/Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley auf Grundmoränen mäßiger bis starker Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss und flachwelligem bis kuppigen Gelände.

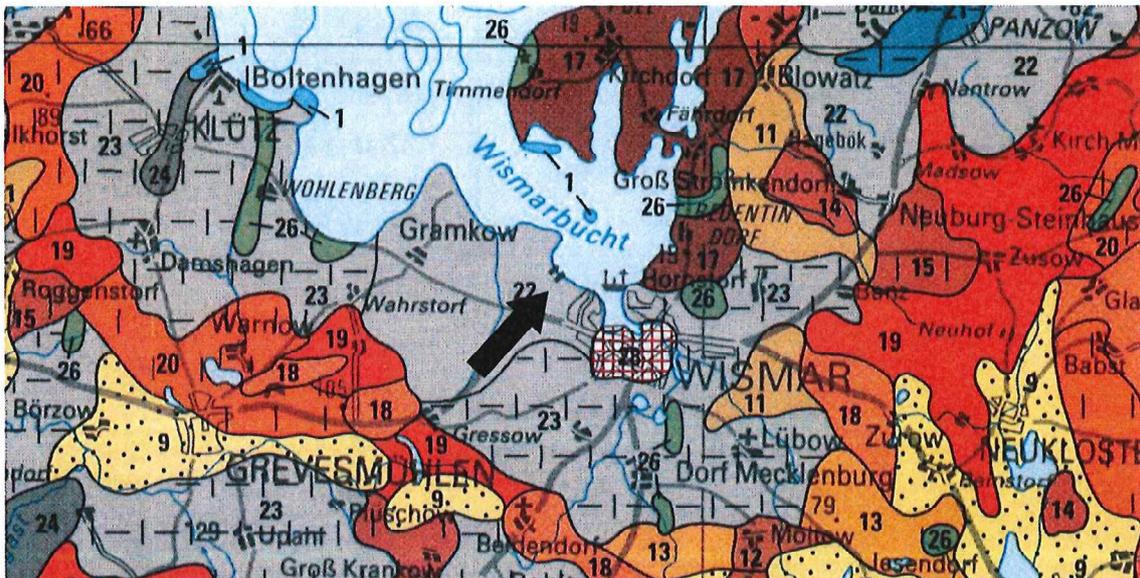


Abbildung 13: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet beansprucht bereits unter Nutzung stehende Flächen (Gutsanlage/Berufsschule), dessen Untergrund bereits anthropogen beeinflusst, weil im Zuge der Errichtung der Gutsanlage als Landschaftspark vollumfänglich gestaltet ist, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene oder/und besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass im Zuge der Planumsetzung der festgesetzte (Teil-) Rückbau von Gebäuden innerhalb des Plangebiets eine größere Fläche einnehmen wird, wie der unter Beachtung des



Abbildung 15: Blick vom Gutshof in Richtung Lindenstraße. Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Die Abbildung 13 stellt die Hauptsichtachse vom Zugang des Gutshauses entlang der Lindenstraße in die Ortslage von Zierow dar. Die hier angedeutete Weitsicht wird durch die Umsetzung der Planinhalte nicht negativ beeinträchtigt, sondern durch (Teil-) Rückbau der nördlich und südlich der Hauptachse befindlichen Zweckbauten wieder dem historischen Ursprung angenähert. Der prägende Parkbaumbestand bleibt festsetzungsgemäß vollständig erhalten.



Abbildung 16: Blick nach Nordosten in Richtung Bestandsbebauung auf dem Gutsgelände . Foto: Stadt Land Fluss 06.06.2018.

Dem Gutshausensemble vorgelagert, befindet sich der Schwanenteich. Der dichte Bewuchs rund um den Teich lässt kaum eine Blickbeziehung zur angrenzenden Wohnbebauung zu. Auch mit Umsetzung der Planinhalte bleiben die Grünstrukturen erhalten und das Gewässer unbeeinflusst.

## 3.6. Lebensräume und Flora

### 3.6.1. Geschützte Biotope



Abbildung 18: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

**1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10019**

Biotopname: permanentes Kleingewässer  
Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 3.171

**2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09715**

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Torfstich  
Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der Uferveg.  
Fläche in qm: 2.724

**3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10018**

Biotopname: Feuchtwiesen. Riedkomplex südlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 68.664

**4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10020**

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Phragmites- Röhricht  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 3.123

**5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10021**

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Phragmites-Röhricht; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer  
Fläche in qm: 17.717

**6. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10023**

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz  
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Ufervegetation  
Fläche in qm: 3.010

**7. Laufende Nummer im Landkreis: NWM10024**

Biotopname: Baumgruppe; sonstiger Laubbaum; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 1723

**8. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09736**

Biotopname: Feldgehölz; Eiche; Esche; frisch-trocken  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze  
Fläche in qm: 12.984

**9. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09734**

Biotopname: Salzgrünland nördlich von Zierow  
Gesetzesbegriff: Salzwiesen; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche in qm: 46.268

**10. Laufende Nummer im Landkreis: NWM09730**

Biotopname: Eschenfeuchtwald nördlich von Eggerstorf  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder  
Fläche in qm: 54.689

### 3.8. Biologische Vielfalt

§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG definiert die Biologische Vielfalt folgendermaßen:

*„Die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.“*

Bei Umsetzung der Planinhalte ist, wie im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben, nicht mit einer Beeinträchtigung der Biologischen Vielfalt zu rechnen.

### 3.9. Kulturgüter

Zentraler Bestandteil des B-Plans ist die dem Denkmalschutz unterliegende Gutsanlage. Die Begründung des B-Plans enthält hierzu folgende Angaben:

*„Das Gutshaus und der Park ist als Baudenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg aufgeführt.“*

*Das Baudenkmal (1508), Zierow Lindenstr. 15, Gutshaus mit Anbauten (Wohnhaus und Stall in Fachwerkbauweise) und Park umfasst den Kernbereich der historischen Gutsanlage welches im B-Plan als Sonstiges Sondergebiet SO 1 festgesetzt ist.*

*Entsprechend § 6 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln.*

*Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.*

*Nach § 7 DSchG M-V ist die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich wenn:*

- Denkmale beseitigt, verändert, an einen anderen Ort verbracht oder die bisherige Nutzung geändert werden*
- Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern durchgeführt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.*

*Die für die Aufwertung des Parks beabsichtigten Maßnahmen wie Abbruch alter Bausubstanz und landschaftsgärtnerische Pflege bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG.*

*Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung ist schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei einer unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen. Im Einzelfall kann verlangt werden, dass der Genehmigungsantrag durch vorbereitende Untersuchungen, insbesondere durch eine denkmalpflegerische Zielstellung gemäß Absatz 3 Nr. 1, ergänzt wird.“*

Teile der Gutsanlage sind überdies als Bodendenkmal geschützt. Die Begründung des B-Plans enthält hierzu folgende Angaben:

*Das Bodendenkmal (befestigter Herrnsitz und Gutsanlage) umfasst den Innenbereich der befestigten Gutsanlage des 18. Jahrhunderts samt umgebenden Grabenabschnitten und ist in seinem nördlichen Teil als mit denkmalrechtlicher Genehmigung veränderbar (blau) eingestuft. Der Bereich mit noch erhaltenen Bereichen der Grabenanlage ist als nicht veränderbares (rotes) Bodendenkmal anzusehen. Der heute östliche Teil des Schwanenteiches ist nicht Bestandteil des Bodendenkmals. Die Bereiche einschließlich ihrer Einstufungen sind im Plan gekennzeichnet.*

*Im Bereich des mit BDnv (Bodendenkmal nicht veränderbar) gekennzeichneten Bodendenkmals ist eine Überbauung oder Nutzungsänderung gemäß § 7 (4) DSchG MV (vgl. auch § 7 (1), Nr. 2 DSchG MV) grundsätzlich nicht zulässig.*

Staubemissionen, Erschütterungen und Abgasen durch Baufahrzeuge. Durch die nur zeitlich begrenzte Wirkung sind diese jedoch weder umwelterheblich, noch eingriffsrelevant.

#### *4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die mit der Planumsetzung einher gehenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen entsprechen einer innerörtlichen Wohn- und Erholungsnutzung. Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen wird sich dabei nicht erhöhen, da das Plangebiet schon jetzt vollumfänglich mit intensiver Frequenz vom Menschen zu Fuß, per Auto oder mit dem Rad wird. Nach Aufgabe der Nutzung als Berufsschule wird eine Nachnutzung des Gebäudekomplexes erfolgen. Festsetzungsbedingt ist die Art der baulichen Nutzung dem Fremdenverkehr und der Bildung zuzuordnen. Die damit verbundene Frequentierung des Geländes durch Menschen wird mit der aktuellen Nutzung als Berufsschule vergleichbar sein.

#### *4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung von Eingriffen bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die vorgesehenen Nutzungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, es findet lediglich eine Umstrukturierung vorhandener Nutzungsformen statt.
- Die Erhaltung der Gutsanlage als Kulturgut, die Sicherung einer ortstypischen Bebauung sowie die Beseitigung der städtebaulichen Missstände führt zu einer Attraktivitätssteigerung am Standort. Im Zuge dessen sollen im Sinne des Denkmalschutzes ggf. störende bauliche Anlagen festsetzungsgemäß zurückgebaut und außerhalb der Baugrenzen der Parkgestaltung zugeführt werden. Die damit verbundenen Entsiegelungen werden deutlich größer sein als die im Umring festgesetzte ergänzende Wohnbebauung, die sich in ortstypischer Weise am Innenbereich orientiert und somit auf einige wenige Einzelgebäude beschränkt bleibt.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur geringfügig durch eine zusätzliche Verkehrsfläche zur rückseitigen Erschließung des WA 2 erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut**

Die Planung zielt in erster Linie auf die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes einschl. Park unter Beseitigung störender, weil atypischer Bausubstanz im direkten Umfeld zur Verbesserung der Erlebbarkeit des historischen Ensembles. Vorgesehen ist der teilweise oder gänzliche Rückbau der beiden links und rechts der frontalen Hauptachse des Gutshauses bestehenden Zweckgebäude, die nicht Bestandteil des historischen Ensembles sind. Angesichts der Bausubstanz ist davon auszugehen, dass diese Zweckgebäude vollständig zurückgebaut werden. Festsetzungsgemäß können diese anschließend durch das Hauptgebäude nicht mehr störende, d.h. gestalterisch angepasste und hinsichtlich seiner Kubatur deutlich kleinere Neubauten ersetzt werden. Zusätzlich erfolgt festsetzungsgemäß im Südwesten des Plangebietes der ersatzlose Rückbau von ebenfalls nicht historischen Zweckgebäuden. Insgesamt ergibt sich alleine in SO 1 zuzüglich des Rückbaus der südlich im Parkbereich stehenden Nebengebäude und der dazwischen befindlichen teil- und vollversiegelten Verkehrsfläche in der Bilanz eine Entsiegelungsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, die anschließend der Parkgestaltung zugeführt werden kann.

In WA 3 ist darüber hinaus zur Einhaltung der GRZ 0,4 der Rückbau des Mensengebäudes (Kantine) zwingend notwendig; dieses kann im betreffenden Bereich des WA 3 unter Beachtung der beiden in WA 3 stehenden Wohnblöcke durch maximal 2 zusätzliche Wohngebäude ersetzt werden, deren Flächenanspruch mit max. ca. 240 m<sup>2</sup> um ein Vielfaches geringer ist als die ca. 972 m<sup>2</sup> große Grundfläche der Mensa.

## 6. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

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

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

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

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HZE), Neufassung 2018.

LUNG M-V (2019): Kartenportal Umwelt M-V, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

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