
ENTWURF

UMWELTBERICHT

Gemeinde Passow

Bebauungsplan Nr. 4

"Gutshof Welzin – An der Eiche"

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 6. April 2023



ENTWURF

UMWELTBERICHT

Gemeinde Passow

Bebauungsplan Nr. 4

"Gutshof Welzin – An der Eiche"

Verfasser:

STEINHAUSEN JUSTI
Landschaftsarchitekten GmbH
Jungfernstieg 6
19053 Schwerin

Schwerin, 6. April 2023



INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
1.1	Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes	2
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	5
2	BESCHREIBUNG BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	8
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit	8
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	8
2.1.3	Schutzgut Fläche	12
2.1.4	Schutzgut Boden.....	12
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	12
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	12
2.1.7	Schutzgut Landschaft	13
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie	13
2.1.9	Wechselwirkungen	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	14
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	14
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	14
2.4.2	Eingriffsbilanz	15
2.4.3	Maßnahmen zur Kompensation	15
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.....	17
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	18
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	18
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	18
3.3	Zusammenfassung.....	19
4	QUELLENVERZEICHNIS	21
4.1	Literatur	21
4.2	Gesetze und Richtlinien.....	21

1 EINLEITUNG

1.1 Darstellung der Bestandssituation und Abgrenzung des Untersuchungsraumes¹

„Im Ortsteil Welzin befindet sich ein denkmalgeschütztes Gutshaus nebst umliegenden Freiräumen. Die Gutshofanlage wird von einem Verein Actiontoursen – leben. lernen. e.V.“ gepachtet, der das Areal für Bildung, Begegnung und Erholung i. S. eines erlebnispädagogischen Ansatzes nutzt. Sie wird darüber hinaus für weitere pädagogische Institutionen und Träger mitgenutzt.

Möglichst viele Schritte der Entwicklung des Geländes und seiner Gebäude werden mit Kindern, Jugendlichen und Familien durchgeführt. Expert:innen verschiedener Gewerke begleiten – wo nötig – den Prozess des gemeinsamen Planens und Bauens. Die handlungsorientierte Pädagogik leitet Ansätze eines ganzheitlichen Lernens und eigenverantwortlich organisierten, gemeinsamen Lebens auf Zeit. Aktiv sind ehrenamtliche Vereinsmitglieder und andere Ehrenamtliche, die von der Idee des gemeinsamen Lebens, Lernens und Aufbaus begeistert sind, sowie Architekten, Handwerker:innen und Pädagog:innen. Dieses Netzwerk engagierter Menschen aus mehreren Bundesländern ermöglicht eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Projektes.

Das Gelände und seine Gebäude werden weiterhin für erlebnispädagogische Projekte des Vereins genutzt und außerdem anderen Nutzer:innen im Rahmen der Vereinssatzung (z. B. Kindergärten, Schulen, Berufsschulen, Vereinen, Kirchengemeinden, außerschulischen Bildungsträgern, sozialen Trägern und gemeinnützigen Organisationen) für ihre Fahrten und Projekte zur Verfügung gestellt. Zusammen mit allen interessierten Nutzer:innengruppen werden Außenarbeiten auf dem Grundstück vorgenommen sowie das Haus (frisch Kochen, selbstverantwortlich Reinigen, CO₂-neutral Heizen) und Grundstück (Lern-Garten, Streuobstwiese etc.) nachhaltig „bewirtschaftet“.

Die Arbeit des Vereins stößt auch im Dorf Welzin, in der Gemeinde Passow und in der Region auf äußerst positive Resonanz und viel Unterstützung. Über die Jahre nehmen immer mehr Kinder und Jugendliche aus Mecklenburg an den Angeboten des Vereins teil. Gute Kontakte zur Gemeinde Passow, den naheliegenden Städten Lübz und Goldberg sowie zu dortigen sozialen Trägern und Kirchengemeinden sind etabliert. Gemeinsam mit der Gemeinde Passow wird das jährliche Dorffest rund um das Gutshaus gefeiert. Seit 2019 findet auf dem Gelände der „Welziner Kultursommer“ mit einem vielfältigen kulturellen Programm an den Wochenenden der Sommerferien statt, an dem sich der Verein maßgeblich beteiligt.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes²

„Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich im Ortsteil Welzin der Gemeinde Passow. Der Geltungsbereich liegt im zentralen Teil des zusammenhängenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Welzin in der Flur 1 Gemarkung Welzin. Das Plangebiet umfasst ein Teil des Flurstückes 8/3 sowie

¹ Architektur + Stadtplanung: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 4, „Gutshof Welzin“, Stand: April 2023.

² Architektur + Stadtplanung: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 4, „Gutshof Welzin“, Stand: April 2023.

Flurstück 3. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von rd. 1,5 ha auf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. ...

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden bereits seit langer Zeit für o.b. Zwecke genutzt und weisen entsprechende Bebauungen und Nutzungen auf.

Durch neue Nutzungsanforderungen sind allerdings auch räumliche Veränderungen notwendig, die jedoch für die Bauleitplanung unerheblich sind. In der Außengestaltung soll nun ein ca. 100 qm großer Freisitz zum Innenhof gelegen am Nordflügel ergänzt werden. Die Gutshofanlage wird zugleich für kulturelle Zwecke genutzt. Die kulturellen Angebote stellen einen Beitrag für die Öffentlichkeit und sogleich für das dörfliche Leben dar.

Insgesamt dient die Planung dem Allgemeinwohl, da

- das denkmalgeschützte Gebäude eine nachhaltige, zukunftsorientierte Nutzung erfahren wird und als historische Keimzelle der Dorfentwicklung bewahrt werden kann,
- die Bildungs- und Betreuungsstätte sozialen Zwecken dient und
- die kulturellen Angebote das öffentliche und dörfliche Leben befördern.

Im Rahmen der o. g. Nutzung soll das Gutshaus baurechtlich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umgenutzt werden. Im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassaden sind Erneuerungen zu erwarten, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und den Gebäudeeindruck nicht verändern werden.

Die vorhandene, baufällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung vorgesehen.

Die bestehenden Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan bestätigt. Die Planung orientiert sich weitgehendst an den vorhandenen Situationen. Für die einzelnen Planungsbereiche werden zulässige und unzulässige Nutzungen definiert.

Das gesamte Areal ist bereits voll erschlossen und verkehrstechnisch von Süden mittels zentraler Zufahrtsstraße an den Ortsbereich angebunden.

Der unten angefügte Plan verdeutlicht, welche Nutzung auf dem Ursprungsgrundstück stattfinden soll, bzw. wie sich die genutzte Fläche in den kommenden Jahren erweitern kann.

Stufe 1 beschreibt das bisher vom Verein genutzte Grundstück (An der Eiche 13, Ge-markung Welzin, Flur 1, Flurstück 8/3).

Im Rahmen der o. g. Nutzung soll das Gutshaus baurechtlich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umgenutzt werden. Die vorhandene, baufällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles Welzin der Gemeinde Passow. Im Planungsbereich liegen ausschließlich und bereits seit langer Zeit genutzte bzw. bebaute Flächen. Die Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Südlich und südöstlich befinden sich Wohngebäude. Östlich und nord-östlich sind neben dem Wohnen vereinzelt auch gewerblichen Nutzungen anzutreffen. Insgesamt entspricht die Bebauung des Ortsteiles Welzin einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Gemeinde Passow hat für den Ortsteil Welzin eine Innenbereichssatzung aufgestellt, in der sie die Grenzen des Innenbereichs festgelegt und weitere Regelungen getroffen hat.

Die Innenbereichssatzung ist am xx.xx.xxxx in Kraft getreten. Durch die Satzung sind Flächen, die durch bauliche Nutzung der angrenzenden Umgebung geprägt sind, in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen worden.

Die Satzung legt die Grenzen des Innenbereiches jeweils „hinter dem äußeren rückwärtigen Gebäude“ fest und lässt eine nähere Zuordnung weiterer rückwärtiger bebauter Grundstücksflächen offen. Trotz unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Nebenanlagen, die ihre Rechtfertigung aus dem Baurecht im vorderen Grundstücksteil beziehen, bleibt die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, also die Zuordnung der rückwärtigen Grundstücksteile zum Innenbereich oder zum Außenbereich hier insoweit behördlichen Einzelfallentscheidungen überlassen.

Ein Teil der ehemaligen Gutsanlage, der bebaute Bereich mit Gutshaus und Nebengebäuden, liegt innerhalb der Innenbereichssatzung. Die satzungsrechtliche Festlegung der rückwärtigen Innenbereichsgrenzen erlaubt dabei i.S. einer Negativbetrachtung ohne Weiteres eine Einordnung als Außenbereich, wo jegliche baulichen Nutzungen i.d.R. unzulässig und auch entsprechende Folgewirkungen weiterer Gesetze beachtlich sind.

Im Jahr 2020 hat der neue Nutzer, der Verein „Actiontouren – leben. lernen. e.V.“ ein Nutzungskonzept erstellt und dieses inhaltlich mit der Gemeinde Passow abgestimmt. Durch diese neue Nutzung, die sowohl im Gutshaus, wie in ergänzenden Bauten und Freianlagen erfolgen soll, wird das denkmalgeschützte Gutshaus langfristig erhalten und für die Gemeinde Passow eine wichtige ergänzende touristische Einrichtung geschaffen. Dies trägt auch zur Stärkung des touristischen Wirtschaftssektors in dieser ansonsten strukturschwachen Region bei. Für die Umnutzung des Gutshauses ist beim Landkreis Ludwigslust-Parchim bereits ein Bauantrag gestellt worden. Der Landkreis hat festgestellt, dass die geplante Umnutzung sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht in ein allgemeines Wohngebiet einfügt. Der Bauantrag wurde demzufolge nicht genehmigt.

Im Jahr 2021 gab es diverse Beratungen und auch einen Vororttermin mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen nur im Rahmen eines Bebauungsplanes realisiert werden können.

In Abstimmung und mit Unterstützung der Gemeinde Passow und der Verwaltung des Amtes Eldenburg Lübz bedarf es einer kommunalen Planung. Der Vorhabenträger hat daher bei der Gemeinde Passow einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens nach BauGB gestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Legitimierung der im betreffenden Gebiet bereits seit langen gewachsenen Nutzungen und Baulichkeiten sowie die Weiterentwicklung des Gebiets.

Ziel und Zweck der Gemeinde, die Gutshofanlage zu erhalten und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Durch die Nutzungsänderung des im Planungsgebiet liegenden Gutshauses ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen. Dafür ist die künftige Nutzung planungsrechtlich zu bestimmen und zu sichern, was die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich macht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche

- an die bestehende Ortslage anschließt unter Wahrung eines Pufferabstandes zwischen Wohn- und Erholungsnutzung
- direkt über die bestehenden Ortsstraßen und Feldwirtschaftswegen erschlossen werden kann und
- eine Konzentrierung der Bildungs-, Betreuungs-, und Erholungsinfrastruktur bewirkt.

Um eine ergänzende Bebauung bzw. Umnutzung im Plangebiet zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bildung, Begegnung und Erholung“ ausgewiesen werden. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes sollen hier dafür typische Nutzungen ermöglicht werden.

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Sind auf Grund der Aufstellung [...] von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 39 Abs. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten, wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten und Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

§ 18 NatSchAG M-V: Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Eine Ausnahme bilden u.A. 1. Bäume in Hausgärten, ausgenommen Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie, 3. Pappeln im Innenbereich sowie 4. Bäume in Kleingartenanlagen. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat Ausnahmen von diesen Verboten zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

§ 20 NatSchAG M-V: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 20 (1) beschriebenen Biotope mit der in der Anlage 2 beschriebenen Ausprägung führen können, sind unzulässig. Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Soweit es sich bei den Biotopen oder Geotopen um Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder um nach § 21 Absatz 1 ausgewählte oder festgesetzte Europäische Vogelschutzgebiete handelt, sind Ausnahmen nur zulässig, wenn auch die Anforderungen von § 34 Absatz 1 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt sind.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011)

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser und in einem Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum.

Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (LRP MV 2008)

Als Maßnahme zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen ist im Landschaftsrahmenplan die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft nord-westlich der Ortslage genannt.

Flächennutzungsplan³

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Gemeinde über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte, soll der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, zumal er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe hierzu auch § 1a BauGB).

§ 1 Abs. 4 BauGB: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

³ Architektur + Stadtplanung: Begr. zum Bebauungsplanes Nr. 4, „Gutshof Welzin“, Stand: April 2023.

2 BESCHREIBUNG BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht insbesondere die menschliche Gesundheit im Vordergrund der Betrachtung. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen.

In der Ortslage Welzin befinden sich neben den Wohngebäuden einzelne für die Landwirtschaft genutzte Gebäude. Versorgungseinrichtungen oder Einrichtungen mit sozialen Zwecken sind nicht vorhanden.

Seit 2019 findet auf dem Gelände der „Welziner Kultursommer“ mit einem vielfältigen kulturellen Programm an den Wochenenden der Sommerferien statt, an dem sich der Verein maßgeblich beteiligt

Staubemissionen sind durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen im direkten Umfeld zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich östlich und südlich Siedlungsflächen, westlich eine junge bzw. neu angelegte Streuobstwiese sowie nördlich Ackerflächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Gutshofanlage mit dem alten Gutshaus und der alten Scheune, die Parkanlage mit Rasenflächen, der Nutzgarten, ein Teich und die gepflasterte Zufahrtstraße.

Tabelle 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen, örtliche Einordnung und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Biotop-Code	Bezeichnung	räumliche Einordnung	Erläuterung / Schutzstatus / Wertigkeit nach HZE
B	FELDGEHÖLZE, ALLEEN UND BAUMREIHEN		
BHB	Baumhecke	westlich des Geltungsbereichs an der Straße	§ 20 NatSchAG M-V ab 50 m Länge aus heimischen Baumarten unterschiedlichen Alters und verschiedenen Arten, mit Strauchschicht hoch (Wertstufe 3)
BHJ	Jüngere Feldhecke	Neupflanzung westlich der Streuobstwiese	§ 20 NatSchAG M-V ab 50 m Länge
BBA	Älterer Einzelbaum (ab 157 cm Umfang)	mehrere Einzelbäume im Untersuchungsgebiet	§ 18 NatSchAG M-V Baumarten: s.u. hoch (Wertstufe 3)
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	Einzelbäume verteilt im Untersuchungsgebiet	§ 18 NatSchAG M-V ab 100 cm Umfang

	(bis 157 cm Umfang, ab 100 cm gesetzl. geschützt)		mittel (Wertstufe 2)
G	GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN		
GMA	Artenarmes Frischgrünland	südlich der Struobstwiese	mittel (Wertstufe 2)
R	STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN		
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	außerhalb des Geltungsbereichs	mittel (Wertstufe 2)
RTT	Ruderales Trittflur	seitlich der Zufahrtsstraße	gering (Wertstufe 1)
A	ACKER- UND ERWERBSGARTENBAUBIOTOPE		
ACS	Sand-Acker	nördlich und östlich des Geltungsbereiches	ohne (Wertstufe 0)
AGS	Streuobstwiese	jünger Bäume westlich des Plangebietes	hoch (wertstufe 3)
P	GRÜNANLAGEN DER SIEDLUNGSBEREICHE		
PEG	Artenreicher Zierrasen	Rasenflächen im Geltungsbereich	unregelmäßige Mahd gering (Wertstufe 1)
PER	Artenarmer Zierrasen	Rasenflächen im Geltungsbereich	regelmäßige Mahd ohne (Wertstufe 0)
PPR	Strukturreiche, ältere Parkanlage		mittel (Wertstufe 2)
PGN	Nutzgarten	im westlichen Planbereich	ohne (Wertstufe 0)
O	SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN		
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	Welzin	ohne (Wertstufe 0)
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	Scheune an der Zufahrtsstraße	ohne (Wertstufe 0)
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	Zufahrtsstraße	mit Findlingen gepflasterte ohne (Wertstufe 0)
OVL	Straße	Sehlsdorfer Straße, Passower Straße, An der Eiche, Waldweg	ohne (Wertstufe 0)
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	alte Scheune auf dem Gelände	ohne (Wertstufe 0)

Innerhalb des Plangebietes stocken mehrere Bäume, welche dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegt.

Nr.	Botanisch	Deutsch	Stammumfang	Schutzstatus	Vitalität
	Bemerkung				
1.	Quercus spec.	Eiche	StU - 4,80 m	§18 NatschAG MV	2
	große Schnittstellen/ Astausbruch, Kronensicherung, Naturdenkmal				
2.	Robinia spec.	Robinie	StU - 0,63 + 0,92 + 0,50 m	§18 NatschAG MV	1
3.	Tilia spec.	Linde	StU - 3,90 m	§18 NatschAG MV	2
	gekappt				

4.	Aesculus hippoc.	Kastanie Stammschaden	StU - 2,75 m	§18 NatschAG MV	1
5.	Aesculus hippoc.	Kastanie	StU - 2,50 m	§18 NatschAG MV	2
6.	Aesculus hippoc.	Kastanie	StU - 3,70 m	§18 NatschAG MV	1
7.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 4,00 m	§18 NatschAG MV	1
8.	Aesculus hippoc.	Kastanie	StU - 2,60 m	§18 NatschAG MV	1
9.	Aesculus hippoc.	Kastanie	StU - 2,50 m	§18 NatschAG MV	1
10.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 1,20 m	§18 NatschAG MV	1
11.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 1,20 m	§18 NatschAG MV	1
12.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 1,00 m	§18 NatschAG MV	1
13.	Fagus sylvatica	Buche	StU - 4,30 m	§18 NatschAG MV	0
14.	Larix spec.	Lärche	StU - 1,60 m	§18 NatschAG MV	1
15.	Fraxinus spec.	Esche Astzwiesel	StU - 1,40 m	§18 NatschAG MV	1
16.	Aesculus hippoc.	Kastanie	StU - 2,30 m	§18 NatschAG MV	1
17.	Prunus avium	Vogelkirsche	StU - 1,34 m	§18 NatschAG MV	1
18.	Picea spec.	Fichte	StU - 2,55 m	§18 NatschAG MV	1
19.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 1,32 m	§18 NatschAG MV	1
20.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 1,60 m	§18 NatschAG MV	1
21.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 2,00 m	§18 NatschAG MV	1
22.	Fraxinus spec.	Esche	StU - 2,70 m	§18 NatschAG MV	1
23.	Quercus spec.	Eiche Schrägstand, Totholz	StU - 1,05 + 0,70 m	§18 NatschAG MV	1
24.	Fraxinus spec.	Esche Astzwiesel	StU - 1,20 + 1,15 m	§18 NatschAG MV	0-1
25.	Tilia spec.	Linde Höhle Stammfuß	StU - 4,40 m	§18 NatschAG MV	0-1
26.	Tilia spec.	Linde starker Stammschaden	StU - 3,60 m	§18 NatschAG MV	2-3

Vitalitätsstufen nach Roloff 2018

VS 0	Vollkommen vitale, ungeschädigte Laubbäume gleichmäßig dicht	Langtrieb	Netzmuster
VS 1	Bäume mit geringfügig verminderter Vitalität Verlichtung außen	Bürsten	Flaschenbürsten, "Spieße"
VS 2	Bäume mit deutlich verminderter Vitalität Verlichtung innen	Kurztrieb	Pinsel, Büschel, "Krallen"
VS 3	Bäume mit absterbenden Wipfeltrieben Zerfall	Rückzug	absterbende Leittriebe

Schutzgut Tiere

Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet. Die Ackerflächen nördlich und westlich stellen gemäß Umweltkartenportal regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen mit mittlerer bis hoher Bedeutung dar.⁴

Bei Betrachtung der Fauna sind die besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG, insbesondere die geschützten Arten des Anhanges IV zu beachten.

Grundlage für die Betrachtung der streng geschützten Arten bilden die von LUNG M-V zur Verfügung gestellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden besonders und streng geschützten Arten (Stand Juli 2015) und die Liste Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten (Stand November 2016). Betrachtungsrelevante Arten sind jene streng geschützten Arten, welche ihr Habitat im Untersuchungsgebiet haben.

Da es sich bei den Inhalten des B-Planes um die Festsetzung des Status quo handelt, sind keine Biotope von einer Inanspruchnahme oder Umwandlung betroffen. D.h., die vorhandene Parkanlage und die weiteren Flächen behalten ihre Funktion als Habitat für Tier- und Pflanzenarten. Die vorhandene, gepflasterte Zufahrtsstraße ist nicht als Habitat geeignet.

Im Geltungsbereich können Brutvögel und Fledermäuse ihr Habitat in Bäumen, in Gehölzflächen bzw. Hecken und in Gebäuden haben. Die Rasen- und Staudenfluren sind als Habitat für Reptilien, der Teich als Lebensraum für Amphibien und Libellen geeignet.

Des Weiteren kann ein Vorkommen von einzelnen Hautflügler-, Tagfalter- und Laufkäfer-Arten im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden, da diejenigen Arten, welche im Geltungsbereich ihr Habitat haben, sich an die bestehenden Beeinträchtigungen, durch die Bebauung bzw. Nutzung des Geländes angepasst haben.

Biologische Vielfalt

In Mecklenburg-Vorpommern wurde 2012 durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz das Konzept "Erhalt und Entwicklung der Biologischen Vielfalt in Mecklenburg-Vorpommern" veröffentlicht. „Es enthält auf über 170 Seiten in 13 Aktionsfeldern Ziele und Maßnahmenvorschläge für den ländlichen Raum und die Küstengewässer. Basierend auf einer Analyse der Biologischen Vielfalt und ihrer Gefährdung und einer Betrachtung bisheriger Erfolge, wie z.B. des Moorschutzkonzepts, der Etablierung von Nationalen Naturlandschaften (Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturparke) oder der umfangreichen Renaturierungen von Fließgewässern, werden in dem Konzept 73 Maßnahmen für den ländlichen Raum und die Küstengewässer vorgeschlagen.“⁵ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE).

⁴ www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: April 2022.

⁵ www.lung.mv-regierung.de, Zugriff: April 2022.

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um ein bereits in Nutzung befindliches Gebiet handelt, sich die zukünftige Gestaltung nicht grundsätzlich ändert (Gebäude, Park mit Einzelbäumen, Gärten,) und auf Grund des oben beschriebenen Arteninventars sind durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt zu prognostizieren.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Ziel der Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist insbesondere die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme von unversiegelten/ unbeanspruchten Flächen zu erreichen.

Durch die Planung wird der Status quo des Plangebietes festgesetzt. Die vorhandene, auffällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden. Es sind keine weiteren Flächenversiegelungen geplant.

2.1.4 Schutzgut Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (LRP MV 2008).

Als Bodenart sind Sand-Gley/ Braunerde- Gley (Braungley) auf Sandersanden, mit Grundwassereinfluß, eben bis flachwellig vorherrschend (geoportal-mv). Die Versiegelung im Untersuchungsgebiet begrenzt sich auf die Gebäude. Anfallendes Oberflächenwasser kann vor Ort versickern. Durch Schadstoffeinträge aus dem Verkehr, Hausbrand und der Nutzung des Grundstücks kann das Planungsgebiet als gering belastet eingestuft werden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit (LRP MV 2008).

Es ist ein kleinerer künstlicher Teich im westlichen Plangebiet vorhanden.

Der Grundwasserwasserkörper um Lübz herum trägt keine Bezeichnung und hat eine Größe von 571602248 m².⁶

Zuständig ist der Wasser und Bodenverband Mildnitz / Lübzener Elde.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone stark maritim beeinflussten Klimas des westlichen Mecklenburg-Vorpommerns mit Niederschlägen von durchschnittlich 600 - 650 mm.⁷

⁶ Geoportal-mv.de, Zugriff: April 2022.

⁷ LAUN, HRSG. 2008: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung.

Die jährliche Niederschlagsmenge liegt in Parchim bei 622 mm. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9°C bei einer mittleren Januartemperatur von 0,8 °C und einem Julimittel von 18,1 °C (für die Wetterstation Schwerin)⁸.

Die Vegetationsperiode mit Lufttemperaturen von über 5 °C beginnt im langjährigen Mittel am 4. April und endet am 13. November. Die Hauptwachstumsperiode mit Lufttemperaturen von über 10 °C beginnt im langjährigen Mittel am 4. Mai und endet am 13. Oktober.⁹

Im Untersuchungsgebiet treten Emissionen aus dem Straßenverkehr und Siedlungsbetrieb auf. Im Hinblick auf die Lufthygiene kann der Untersuchungsbereich durch Hausbrand und Straßenverkehr als gering belastet gelten.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ mit der naturräumlichen Großlandschaft „Mecklenburger Großseenslandschaft“.¹⁰

Der Landschaftsbildraum „Feldflur um Diestelow“ hat eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Im Untersuchungsgebiet zeichnet sich das Landschaftsbild durch angrenzende Siedlung und weitläufige Acker- und Grünlandflächen aus. Entlang von Verkehrswegen außerhalb der Siedlung befinden sich teilweise Heckenstrukturen oder Bäume.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Gutshaus Welzin ist in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim eingetragen.

Die Eiche (Nr. 1) am Einfahrtsbereich ist als Naturdenkmal geschützt.

2.1.9 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Untersuchungsgebiet ist dieses Wirkungsgeflecht durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich üblicherweise bei geplanten Bebauungen durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit locker bis nicht bebaut und weist dadurch bereits eine geringfügige Versiegelung von Boden auf. Die Nutzung durch den Menschen (Siedlung) bedingt eine geringe Belastung des Klimas durch Hausbrand und Verkehr.

⁸ www.dwd.de, Zugriff: April 2022.

⁹ KRUMBIEGEL & SCHWINGE, 1991, Wetterstation Schwerin.

¹⁰ Geoportal-mv.de, Zugriff: April 2022.

Aufgrund der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes bietet der Park und die angrenzenden landwirtschaftlich nicht genutzten Flächen einen Rückzugsort für Flora und Fauna.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung beinhaltet keine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes. Durch die Nutzung des Gebäudes und der angrenzenden Fläche als temporäres Freizeitobjekt sind die damit verbundenen Auswirkungen schon seit Jahren vorhanden. Durch die Weiterentwicklung des Geländes wurden Flächen im Umfeld des B-Plangebietes aufgewertet (Rückbau Stallgebäude und damit Entseigerung von Flächen, Anlage einer Streuobstwiese).

Durch die Planung wird der Status-quo des Gebietes festgesetzt. Es erfolgen keine negativen Veränderungen der Fläche. Die vorhandenen Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt werden nicht verändert.

Auch erfolgt keine Veränderung für das Schutzgut Mensch.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich bei der Planung nur um geringflächige Änderungen des Plangebietes handelt, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung die Entwicklung des Umweltzustandes nicht erheblich ändern. Die vorhandene Nutzung bleibt bestehen, die Auswirkungen die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaft bleiben identisch.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Festsetzung des Status-quo des Geländes bzw. der geringflächigen Weiterentwicklung.

Es ist demnach von keiner Verschlechterung des Zustandes für die Umwelt auszugehen.

Bei Baumaßnahmen an den Gebäuden kann es zur Beeinträchtigung potentiell vorhandener Brutvögel oder Fledermäusen kommen. Um dies auszuschließen, muss der **Rückbau der alten Scheune im Zeitraum November – Februar** erfolgen **oder** vor dem Rückbau eine **artenschutzrechtliche Begutachtung** erfolgen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Individuen eingeleitet werden.

Die oben aufgelisteten Bäume sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können,

sind verboten. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Fällarbeiten von (gesetzlich nicht geschützten) Bäumen und Strauchflächen dürfen gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Aufgrund Artenschutzrechtliche Aspekte sollten erforderliche Fällungen im Zeitraum November bis Februar durchgeführt werden.

2.4.2 Eingriffsbilanz

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Geländes und den vorhandenen Störquellen entfällt die Unterteilung des Untersuchungsbereich in Wirkzonen.

Im Geltungsbereich des B-Planes wird aufgrund der baulichen Veränderung das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ermittelt.

Im Bereich des Sondergebietes 1 können im Bereich der 2.780 m² großen Fläche maximal 20% bebaut werden (GRZ 0,2 = 556 m²). D.h., nur diese möglichen Flächen unterliegen einer Biotop-Inanspruchnahme, die restlichen Flächen verbleiben in ihrer Ausprägung.

Im Bereich des Sondergebietes 2 ist eine Fläche von 15 x 6 m als Terrassenfläche vorgesehen. Die Terrassenfläche ist als aufgeständerte Holzterasse geplant und somit nur teilversiegelt.

Im Bereich des Sondergebietes 3 können maximal 400 m² bebaut werden. Das vorhanden Gebäude hat eine Größe von 350 m², so dass maximal 50 m² zusätzlich bebaut werden können.

Im Bereich des Sondergebietes 5 (Nebenanlagen) können maximal 50 m² bebaut werden.

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe des Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
a	b	c	d	e	$b \cdot d \cdot e = A$
PPR	556 + 90	2	3	0,75	1.454
OBD / PER	50	1	2	0,75	75
BLM	50	2	3	0,75	113
Gesamt					1.642

Für die Ermittlung des EFÄ für Versiegelung und Überbauung wird auf eine biotopgenaue Unterteilung verzichtet, da die Wertigkeiten der Biotope für diese Betrachtung nicht relevant sind. Die Flächenversiegelung wird anteilig für den Planbereich des B-Planes ermittelt.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung

Biotoptyp	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m ²]	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Überbauung [m ² EFÄ]
k	l	m	l * m = C
PPR	2.780 Fläche SO 1	GRZ 0,2 (2.780 * 0,2) = 556 mögl. Versiegelung x 0,5 (Vollvers.)	278
PPR	90 Fläche SO 2	90 mögl. Teilversiegelung x 0,2 (Teilvers.)	18
OBD	400 – 350 (vorh. Gebäude) = 50 Fläche SO 3	50 mögl. Zusätzliche Versiegelung x 0,5 (Vollvers.)	25
BLM	50 Fläche SO 5	50 mögl. Zusätzliche Versiegelung x 0,5 (Vollvers.)	25
Gesamt			346

Tabelle 4: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen [m ² EFÄ]	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung und Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
A	B	C	A + B + C
1.642	entfällt	346	<u>1.988</u>

Aus der Addition der Eingriffsflächenäquivalente (Tabellen 3-4) ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 1.988 KFÄ, welcher durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

2.4.3 Maßnahmen zur Kompensation

Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (2018) ist für die Kompensation ein Flächenäquivalent von insgesamt 1.988 Punkten vorzusehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der bestehenden Strukturen sowie der Umsetzungsproblematik von grünplanerischen Festsetzungen auf privaten Grundstücken erfolgt die Kompensation nicht innerhalb des Plangebietes.

Als Ersatzmaßnahme ist die Ergänzung der westlich bestehenden Streuobstwiese in südlicher Richtung bis an die Baumhecke geplant

1 E Erweiterung einer bestehenden Streuobstwiese

Tabelle 5: Berechnung der Kompensation des Eingriffs durch Maßnah

Maßnahme	Flächen in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
E 1 Anlage einer Streuobstwiese	849 m ²	3 (Ausgangsbiotop ACL, Wertstufe 0)	0,5	1.274
GESAMT				1.274

Des Weiteren ist die Beteiligung am Ökokonto LUP-065 „Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ vorgesehen.

2 E Beteiligung am Ökokonto LUP-065 „Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ in Höhe von 714 Punkten

Durch die Pflanzung der Streuobstwiese (1.274 KFA) sowie der Beteiligung am Ökokonto (714 KFA) wird der Eingriff **vollständig kompensiert**.

2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Burch die Planung wird der Status-quo des Gebietes festgesetzt. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind daher nicht zu betrachten.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Eine detaillierte floristische und faunistische Kartierung erfolgte nicht.

Aufgrund der Lage und Nutzung war zu Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine Biotopkartierung und Potentialabschätzung für Pflanzen und Tiere ausreichend.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung des Einhaltens der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt der Gemeinde. Die Durchführung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Zuge des Rückbaus der alten Scheune und ggf. erforderlicher Baumfällungen ist ebenfalls zu kontrollieren.

3.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Passow erstellt einen Bebauungsplan B-Plan Nr. 4 „Gutshof Welzin – An der Eiche“, um die bestehende Nutzung zu bestätigen und für die einzelnen Planungsbereiche zulässige und unzulässige Nutzungen zu definieren. Die Erarbeitung des B-Plans erfolgt durch das Büro ARCHITEKTEN & STADTPLAUNUNG SCHWERIN.

Der Geltungsbereich wird nördlich durch eine vorhandene Hecke mit anschließenden Ackerflächen, im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung, im Süden durch die Gemeindestraße „An der Eiche“ sowie die angrenzende Bebauung und im Westen durch eine neue gepflanzte Streuobstwiese mit anschließenden Ackerflächen begrenzt.

Das Gelände und seine Gebäude werden für erlebnispädagogische Projekte des Vereins genutzt und außerdem anderen Nutzer:innen im Rahmen der Vereinssatzung (z. B. Kindergärten, Schulen, Berufsschulen, Vereinen, Kirchengemeinden, außerschulischen Bildungsträgern, sozialen Trägern und gemeinnützigen Organisationen) für ihre Fahrten und Projekte zur Verfügung gestellt. Zusammen mit allen interessierten Nutzer:innengruppen werden Außenarbeiten auf dem Grundstück vorgenommen sowie das Haus (frisch Kochen, selbstverantwortlich Reinigen, CO₂-neutral Heizen) und Grundstück (Lern-Garten, Streuobstwiese etc.) nachhaltig „bewirtschaftet“.

Die Erstellung des Bebauungsplanes dient der Bestätigung der bestehenden Nutzung und dient dazu, für die einzelnen Planungsbereiche zulässige und unzulässige Nutzungen zu definieren.

Die Planung beinhaltet keine grundsätzliche Veränderung des Untersuchungsgebietes. Die bestehenden Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan bestätigt. Die Planung orientiert sich weitgehendst an den vorhandenen Situationen.

Im Rahmen der o. g. Nutzung soll das Gutshaus baurechtlich, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, umgenutzt werden. Im Zuge der Instandsetzung der Dächer, Fenster, Türen und Fassaden sind Erneuerungen zu erwarten, die mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und den Gebäudeeindruck nicht verändern werden.

Die vorhandene, baufällige Scheune soll an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper i. S. des ursprünglichen Gutshofensembles ersetzt werden.

Im nördlichen Freiflächenbereich der Gutshofanlage sollen sogleich Freiraum- und Aufenthaltsnutzungen etabliert werden, die dem Hauptnutzungszweck dienen. Südlich des Gutshauses sind außerdem Nutz-/Lerngärten sowie untergeordnete Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung vorgesehen.

Durch die Ausweisung von kleineren bebaubaren Flächen gehen kleinflächig Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt verloren und werden versorgt.

Durch die Erweiterung einer Streuobstwiese in Höhe von 849 m² sowie der Beteiligung am Ökokonto LUP-065 „Erweiterung Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ in Höhe von 714 KFA wird der Eingriff vollständig kompensiert.

Bei den Gebäuderückbaumaßnahmen kann es zur Beeinträchtigung potentiell vorhandener Brutvögel oder Fledermäusen kommen. Um dies auszuschließen, muss der Rückbau der Stallanlage im Zeitraum

November – Februar erfolgen oder vor dem Rückbau eine artenschutzrechtliche Begutachtung erfolgen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz der Individuen eingeleitet werden.

Zudem ist zu beachten, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 (5) Fällarbeiten von Bäumen und Strauchflächen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen dürfen.

4 QUELLENVERZEICHNIS

4.1 Literatur

- ARCHITEKTEN & STADTPLANUNG SCHWERIN: Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 4, „Gutshof Welzin – An der Eiche“ der Gemeinde Passow, Ort Passow. Stand: Entwurf April 2023, Schwerin.
- KRUMBIEGEL, D. & W. SCHWINGEL (1991): Witterung – Klima in Mecklenburg-Vorpommern. Brandenburg und Berlin. Deutscher Wetterdienst. Potsdam.
- LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN AMT FÜR GEOINFORMATION, VERMESSUNGS- UND KATASTERWESEN: Geoportal M-V, Zugriff: Februar 2022.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V, Heft 2, Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (LAUN 2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Umweltkartenportal, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriff: Februar 2022.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg –Vorpommern. Schwerin.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Schwerin.

4.2 Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, S.3634), Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, GVBl. S. 66. Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern), Schwerin.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 V v. 27.9.2017 I 3465 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274; 2021, 123, Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 3.12.2020 I 2694 (Quelle: www.juris.de, Zugriff: März 2021)