



Stadt Templin
Ortsteil Herzfelde

Bebauungsplan
„Gutshaus und Gutspark Herzfelde“,
Ortsteil Herzfelde

Umweltbericht
– ENTWURF –

Entwurf Stand: Mai 2026

INHALTSVERZEICHNIS

B Umweltbericht

1. Einleitung	5
1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	5
1.2. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	6
1.3. Bedarf an Grund und Boden	6
1.4. Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	6
1.4.1. Fachgesetze	6
1.4.2. Übergeordnete Fachpläne	10
1.5. Festlegung des Untersuchungsrahmens	13
1.5.1. Untersuchungsgegenstand und -umfang	13
1.5.2. Untersuchungsmethode	13
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung	13
2.1.1. Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotop	14
2.1.2. Schutzgut Fläche	15
2.1.3. Schutzgut Boden	16
2.1.4. Schutzgut Wasser	18
2.1.5. Schutzgut Klima/Luft	19
2.1.6. Schutzgut Pflanzen	20
2.1.7. Schutzgut Tiere	22
2.1.8. Biologische Vielfalt	25
2.1.9. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
2.1.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.1.11. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	29
2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
2.2.1. Auswirkungen auf die auf internationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotop	30
2.2.2. Auswirkungen auf die das Schutzgut Fläche	32
2.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	33
2.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
2.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	34
2.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	35
2.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	37
2.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt	37
2.2.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	37
2.2.10. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
2.2.11. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	39
2.2.12. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	40
2.2.13. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	41
2.2.14. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	41
2.2.15. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	41
2.2.16. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	41

2.2.17.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	42
2.2.18.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	42
2.2.19.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	42
2.2.20.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	42
2.2.21.	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	42
2.2.22.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	42
2.3.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	43
2.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	44
2.4.1.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
2.4.2.	Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich	48
2.4.3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans	49
2.5.	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	50
2.5.1.	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	50
2.5.2.	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	50
2.5.3.	Planungsrechtliche Einschätzung	51
2.5.4.	Eingriffsermittlung	51
2.5.5.	Ausgleichsentscheidung	53
2.6.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
2.7.	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	54
3.	Zusätzliche Angaben	55
3.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	55
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	55
3.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
	Quellenangaben	57

B UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dafür ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die Auswirkungen der Bebauungsplanumsetzung ermittelt, beschrieben, bewertet und in Form eines Umweltberichtes dokumentiert werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeschrieben. Dabei sollen die eingehenden Hinweise zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ausgewertet und gemäß Abwägungstabelle eingearbeitet werden.

Es werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die durch das Planungsvorhaben voraussichtlich verursacht werden. Weil es sich um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt, können die Auswirkungen der Bau- und Betriebsphase nur bedingt erfasst und beurteilt werden. Hier wird anhand der Anzahl der Zimmer/Ferienwohnungen und der ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG prognostizierten Auslastung von einer Anzahl an bis zu 56.000 Übernachtungsgästen im Jahr ausgegangen, wovon der überwiegende Anteil in den Sommermonaten liegen wird.

Zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen formuliert der Umweltbericht, soweit möglich, geeignete landespflegerische und umweltfachliche Maßnahmen.

Die Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG ist in die Umweltprüfung integriert.

Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans und wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG hat 2017 das Plangebiet „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ erworben. Als neuer Eigentümer beabsichtigt sie das denkmalgeschützte Anwesen langfristig zu sichern und als Standort für nachhaltigen Tourismus zu entwickeln. Hierzu ist u.a. vorgesehen, das Gutshaus als Hotel zu reaktivieren, die gesamte Gutsanlage denkmalgerecht zu sanieren und in kleinen Teilen zu erweitern.

Das Entwurfskonzept sieht vor, das denkmalgeschützte Gutshaus in seiner Außengestaltung im Wesentlichen unverändert zu lassen. Im südlichen Teil des Plangebietes sollen kleinere Ferienhäuser und Ferienappartements – sog. „Cottages“ – entstehen und im früheren Gewächshauskomplex soll eine gastronomische Nutzung einziehen.

Hier soll der ursprüngliche Charakter der alten Gärtnereianlage auch in seiner neuen Nutzung erhalten bleiben und als Gegenpool zu dem „kompakten und herrschaftlichen schlossartigen Gutshaus“ dienen. Die Freiflächen zwischen diesen Cottages sollen abhängig von der jeweiligen Nutzung in den kleineren Gebäuden auch gärtnerisch genutzt werden und der Hotelgastronomie als Küchengarten zur Verfügung stehen. Mit der deutlich geringeren Baudichte, den kleineren Gebäuden und der starken Eingrünung und der teilweisen Nutzung der Zwischenräume als Nutz- und Obstgärten, soll dieses Baufeld stärker mit der angrenzenden bestehenden dörflichen Bebauung der Ortslage von Herzfelde korrespondieren.

Für die Entwicklung des historischen Gutsparks sowie der Freianlagen um die Neubebauung wurde ein Masterplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ entwickelt, der dem Bebauungsplan und dessen Festsetzungen zugrunde liegt.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Wellnesshotelbetrieb Gutshof und Gutspark Herzfelde“ sowie eine private

Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gutspark“ fest. Zusätzlich werden der Trebowsee-graben innerhalb des Plangebiets sowie die beiden Teiche als Wasserflächen innerhalb der Parkanlage festgesetzt. Eine weitere private Grünfläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die verkehrliche Erschließung ist ein Teil der öffentlichen Mittenwalder Straße (K 7327) in das Plangebiet integriert.

1.2. Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Herzfelde der Stadt Templin. Der Ortsteil Herzfelde liegt rund elf Kilometer nordöstlich der Kernstadt Templins.

Das Plangebiet von ca. 13,4 ha umfasst den größten Teil der früheren Gutsanlage Herzfelde. Nur der ehemaligen Wirtschaftshof, das Gutsverwalterhaus, die ehemalige Schmiede und zwei Scheunen an der Mittenwalder Straße wurden nicht in das Plangebiet einbezogen. Dieser Bereich wurde in der DDR-Zeit durch die dort ansässige landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft genutzt und bildet seitdem keine Nutzungseinheit mehr mit der Fläche des Gutshauses und des Gutsparkes.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wellnesshotel Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Innerhalb des Sondergebiets werden die überbaubare Grundfläche (GR), Baulinien für denkmalgeschützte Gebäude und Baugrenzen für neue Baufelder sowie eine Fläche für eine Stellplatzanlage ausgewiesen. Hinzu kommt eine hohe Anzahl an festgesetzten Einzelbäumen, sowohl mit Bindung zum Erhalt als auch als neu anzupflanzende Bäume.

Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Da die Parkanlage auch für die Öffentlichkeit nach wie vor erlebbar sein soll, wird hier eine textliche Festsetzung zur Begehrbarkeit für die Allgemeinheit festgesetzt.

1.3. Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil
Sondergebiet	ca. 44.570 m ²	ca. 33 %
Grünfläche mit Zweckbestimmung Park-anlage	ca. 82.220 m ²	ca. 61 %
Grünfläche mit Zweckbestimmung Maß-nahmenfläche	ca. 1.190 m ²	ca. 1 %
Wasserfläche	ca. 6.020 m ²	ca. 5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 280 m ²	ca. <1 %
Geltungsbereich	ca. 134.280 m²	ca. 100 %

1.4. Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art wie diese bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1.4.1. Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche

Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a des BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z.B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungszusammenhangs und innerhalb europäischer oder nationaler Schutzgebiete. Ein Bauleitplan darf nicht im Widerspruch zu den Regelungen einer LSG-Verordnung stehen, da dies zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führen würde. Das zuständige Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) kann als Verordnungsgeber im Ausnahmefall den Festsetzungen eines Bebauungsplans zustimmen.

Nach MLEUV ist eine Zustimmung möglich, wenn sich die Planung aus einer Bestandsanalyse und Bedarfsprognose ableiten lässt, zumutbare Alternativen zum Standort fehlen und die geplante Entwicklung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses geboten ist. Diese Anforderungen werden durch die im Verfahren vorgelegten und in der Begründung zum Bebauungsplan ausgewerteten Unterlagen erfüllt.

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer im dörflichen Kontext stehenden Fläche die bereits erschlossenen ist berücksichtigt, da die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bereits vorhanden sind. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen zur dauerhaften und nachhaltigen Begrünung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets (Außenbereich nach § 35 BauGB).

Naturschutzrecht

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerati-

onsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Gesetz Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 25.09.2020 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung 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. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutzrecht

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend.

Biotopschutzrecht

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz insbesondere durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter und denkmalgeschützter Siedlungsfläche.

In den Bebauungsplan wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als Grünfestsetzungen aufgenommen (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts). Die naturschutzfachlichen Auswirkungen werden verbal-argumentativ schutzgut bezogen dargestellt.

Für das gesamte Plangebiet liegen zwei Artenschutzgutachten aus den Jahren 2021 und 2024 (Aktualisierung der Ergebnisse von 2021) vor. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten bzw. können vermieden werden.

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte Biotope werden in die Planung integriert, so dass auch hier ein Eingriff vermieden wird.

Denkmalschutzrecht

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz aus dem Jahr 2004 schließt eine Gartenanlage aufgrund seiner kulturellen, architektonischen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung als eigenes Denkmal mit ein (§ 2 Abs. 2, Satz 1).

Denkmale können sein:

- bauliche Anlagen (Baudenkmale), technische Anlagen (technische Denkmale) oder Teile solcher Anlagen sowie gärtnerische Anlagen oder sonstige von Menschen gestaltete Teile von Landschaften mit ihren Pflanzen, Frei- und Wasserflächen (*Gartendenkmale*). Das Inventar ist, soweit es mit dem Denkmal eine Einheit von Denkmalwert bildet, Teil desselben;

Es besteht eine Erhaltungspflicht (§ 7 Abs. 1-6), welche auch eine denkmalgerechte Nutzung umfasst sowie eine zumutbare Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ werden die Ziele des Denkmalschutzes insofern umgesetzt, als im Rahmen der Planung eine denkmalpflegerische Zielstellung für das Gartendenkmal erarbeitet wurde, welche in den Masterplan für die Gesamtanlage weitestgehend übernommen wurde. Der Masterplan stellt die städtebauliche Grundlage für den Bebauungsplan dar. Die weitere Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Bodennutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ werden die Ziele des Bodenschutzes insofern umgesetzt, als im Rahmen der Planung in einer dörflichen Bestandssituation ein sparsamer Umgang mit dem Boden sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts) ist und das Baurecht lediglich auf die im Ortszusammenhang stehende ehemalige Nutzgartenflächen sowie den ehemaligen Reitplatz erweitert wird.

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 4. Dezember 2017 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur so weit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung innerhalb des Grundstücks zur Verfügung. Für das Sondergebiet, welches eine höhere Dichte und damit eine geringere Flächenverfügbarkeit für das Versickern von Niederschlagswasser besteht, wird ein Versickerungsgutachten zugrunde gelegt, welches die Versickerung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen über die belebte Bodenschicht nachweist.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Feuchtgebieten oder bedeutsamen Grundwasseranreicherungsgebieten.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 geändert wurde, 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 solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Zielsetzungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Der Nachweis erfolgt über eine Schalltechnische Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.03.2026).

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb relevanter Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich.

1.4.2. Übergeordnete Fachpläne

Freiraumverbund des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

Die räumliche Festsetzung des Freiraumverbundes folgt der des FFH-Gebietes „Kuhzer See/Jakobshagen“ und enthält die folgenden planerischen Vorgaben:

Z 6.2 Freiraumverbund

(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

(2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass

- **die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und**
- **die Inanspruchnahme minimiert wird,**

in folgenden Fällen möglich:

- **für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,**
- **für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.**

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die geplanten Festsetzungen einer privaten Grünfläche sowie eines Sondergebietes in den betroffenen Funktionen oder Verbundstrukturen des Freiraumverbundes stellen keine Beeinträchtigung dar. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu Ziel 6.2 Abs. 1 LEP HR. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ist unter Berücksichtigung der Lage im FFH-Gebiet, dem SPA-Gebiet sowie dem Landschaftsschutzgebiet gegeben. Der Nachweis der Vereinbarkeit erfolgt über das Zustimmungsverfahren nach § 4 Abs. 4 LSG-VO.

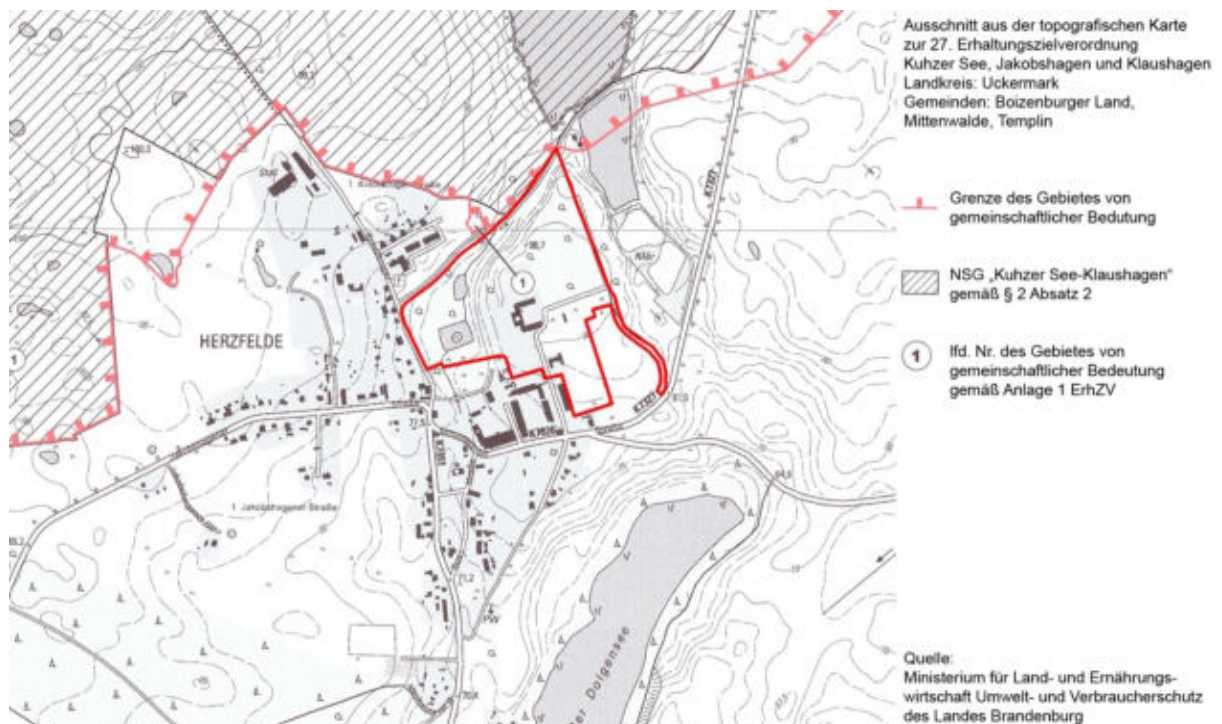
Abb. 1: Ausschnitt aus dem LEP HR (Plangebiet in rot eingetragen)



FFH-Gebiet Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen

Mit der 27. Erhaltungszielverordnung FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“ wurde die Grenze des FFH-Gebiets im Bereich der denkmalgeschützten Parkanlage korrigiert, so dass die Schutzgebietsgrenze (schwarze Linie) nunmehr nördlich des befestigten Weges außerhalb der Umgrenzungsmauer des Gutsparks verläuft.

Abb. 2: Ausschnitt aus der 27. Erhaltungszielverordnung FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“ (Plangebiet mit roter Umgrenzung eingetragen)



Vogelschutzgebiet Uckermärkische Seenlandschaft

Das SPA-Gebiet der Uckermärkischen Seenlandschaft umfasst ein Gebiet von 61.728 ha. Der Gutspark Herzfelde liegt am westlichen Rand des Vogelschutzgebiets (vgl. Abb. 3).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Es wurde eine Prüfung über die Vereinbarkeit des Bebauungsplans „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ mit den Zielstellungen der Natura 2000 Schutzgebiete durchgeführt.¹

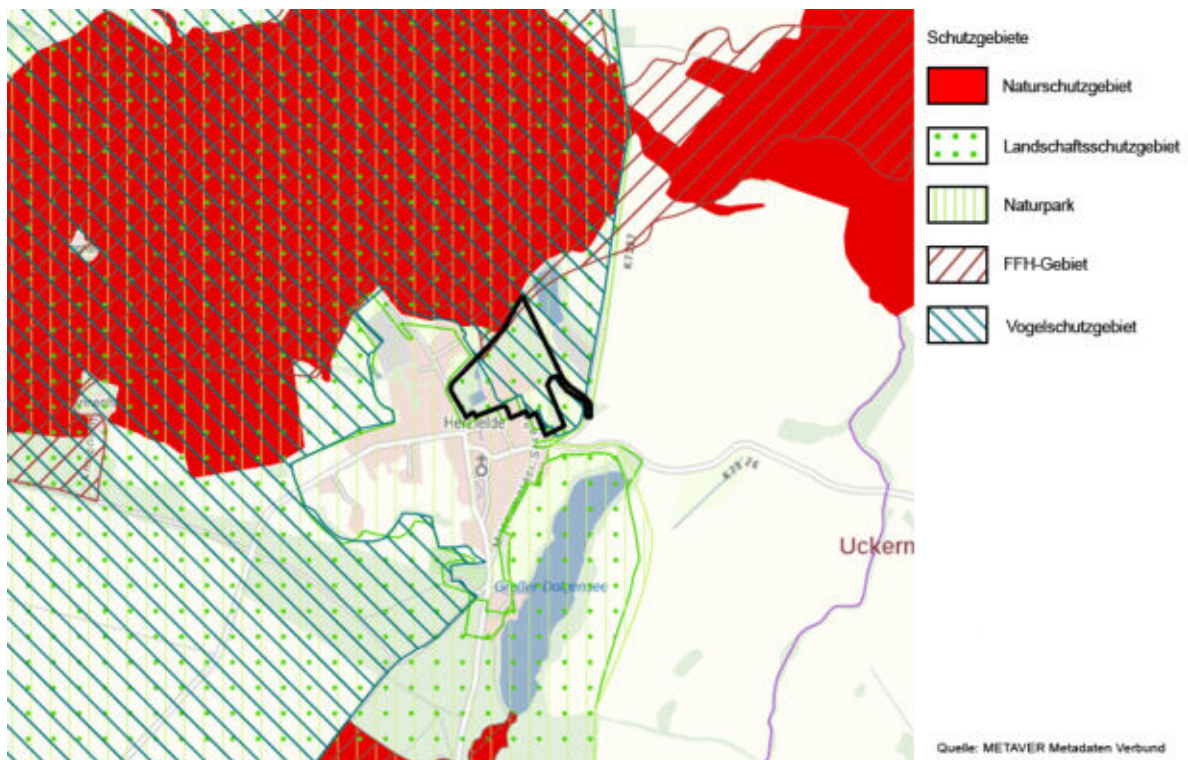
Landschaftsschutzgebiet (LSG) Norduckermärkische Seenlandschaft

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Norduckermärkische Seenlandschaft datiert auf Dezember 1996. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von rund 63.951 Hektar. Es umfasst im Westen und Süden Abschnitte der Mecklenburgischen Seenplatte, insbesondere Teile des Neustrelitzer Kleinseenlandes und der Templiner Platte sowie im Norden und Osten Abschnitte des Rücklandes der Mecklenburgischen Seenplatte mit den naturräumlichen Haupteinheiten des Woldegk-Feldberger Hügellandes und des Uckermarkischen Hügellandes.

Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuß zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt (.....) bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern sowie Straßen, Wege, Plätze oder sonstige Verkehrseinrichtungen anzulegen, Leitungen zu verlegen oder solche Anlagen zu verändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt überwiegend im LSG, so dass es für den Bebauungsplan und dessen Umsetzung (der eine Erweiterung des Gebäudebestands sowie deren Neuerschließung umfasst) eine Zustimmung durch die Obere Naturschutzbehörde bedarf.

Abb. 3: Internationale Schutzgebiete und nationale Schutzgebiete (Plangebiet in schwarz eingetragen)



Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wird der Vereinbarkeit der Planung des Bebauungsplans „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ mit der Schutzgebietsverordnung des LSG geprüft.

¹ NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43 /EWG des Rates vom 21.5.1992 für das FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klausshagen“ zum Bebauungsplan "Gutshaus und Gutspark Herzfelde" im Ortsteil Herzfelde der Stadt Templin, Landkreis Uckermark, Land Brandenburg, Dipl.-Ing. Frank W. Henning, 1.4.2026
NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43 /EWG des Rates vom 21.5.1992 für das Vogelschutzgebiet „Uckermarkische Seenlandschaft zum Bebauungsplan "Gutshaus und Gutspark Herzfelde" im Ortsteil Herzfelde der Stadt Templin, Landkreis Uckermark, Land Brandenburg, Dipl.-Ing. Frank W. Henning, 1.4.2026

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Templin hat das Datum von Oktober 1994. Dieser umfasst das damalige Gebiet der Stadt Templin, in dem die Ortslage von Herzfelde nicht enthalten ist. Der Bereich Templin Land hat keinen Landschaftsplan, so dass keine übergeordneten Hinweise aus der Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind.

1.5. Festlegung des Untersuchungsrahmens

1.5.1. Untersuchungsgegenstand und -umfang

Der Untersuchungsgegenstand ist das Plangebiet des Bebauungsplans und die durch die Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkungen.

Hierbei sind insbesondere folgende Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Vermeidung von Emissionen,
- die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

1.5.2. Untersuchungsmethode

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen werden in der Umweltprüfung verbal-argumentativ ermittelt, beschrieben und bewertet. Hierfür wird zunächst eine Situationsanalyse (Ist-Zustand / Beschreibung von Empfindlichkeiten) durchgeführt, um diese dann den zu erwartenden Umweltauswirkungen gegenüberzustellen. Aus der Gegenüberstellung im zweiten Schritt ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter. Aus diesen werden dann Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung der festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans wurde eine Begehung im Sommer 2018 auf der Grundlage von verfügbaren Luftbildkarten sowie der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen im Land Brandenburg eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Diese wurde 2024 auf Grundlage der aktualisierten Luftbilder (BrandenburgViewer) evaluiert und angepasst. Eine weitere Anpassung in Teilbereichen erfolgte im Frühjahr 2026.

Gleichermaßen wurde die gebietsprägende Fauna (Europäische Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Libellen, Tagfalter, Holzkäfer) im Plangebiet im Sommer 2018 erfasst und 2024 evaluiert. Für beide Kartierungen liegt ein Bericht von Natur+Text2 von 2024 vor. Dieser ist Grundlage für die Natura 2000-Prüfungen.

Weitere Gutachten wurden zur verkehrlichen Entwicklung, zur Schallprognose sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers erstellt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und erste Einschätzung der zu erwartenden Entwicklung

Um die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen Umweltauswirkungen möglichst umfassend einschätzen zu können, ist zunächst eine Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustands erforderlich. Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter im Ausgangszustand beschrieben und bewertet.

² Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Faunistisches und floristisches Gutachten, Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Insekten, Biotope, Natur+Text GmbH 8. November 2024

2.1.1. Internationale und nationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet (SPA) sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) und grenzt unmittelbar an ein FFH-Gebiet an. Geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG wurden gleichfalls festgestellt.

Nördlich des Plangebiets grenzt das FFH-Gebiet FFH-Gebiet Kuhzer See, Jakobshagen und Klausshagen unmittelbar an. Das FFH-Gebiet Kuhzer See-Klausshagen liegt im Landkreis Uckermark im Norden von Brandenburg. Das FFH-Gebiet hat eine Fläche von 1.639,4 ha und erstreckt sich zwischen den Waldgebieten Jungfernheide und Warthesche Heide im Westen und der B109 zwischen Haßleben und Mittenwalde im Osten.

Charakterisiert wird das Gebiet im Wesentlichen durch großflächige Ackerlandschaften und Gewässerkomplexe aus nährstoffarmen und nährstoffreichen Seen. Das Plangebiet grenzt an den mittleren Teil, der vor allem durch den Großen Trebowsee mit einer Fläche von ca. 128 ha eingenommen wird.

Abb. 4: Luftbild mit Schutzgebietsgrenzen FFH, SPA und LSG sowie Geltungsbereich B-Plangebiet



Quelle: Luftbild BrandenburgViewer; bearbeitet

Das FFH-Gebiet befindet sich überwiegend mit seinem westlichen und mittleren Gebietsteil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Norduckermärkische Seenlandschaft und des EU-Vogelschutzgebietes Uckermärkische Seenlandschaft. Das gesamte FFH-Gebiet ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen Naturschutzgebiet.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) besteht in der Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich geprägten, ursprünglich vorwiegend extensiv genutzten Kulturlandschaft. Die Vielfalt des LSG mit seiner Kulturlandschaft insbesondere seiner ausgedehnten Laubmischwälder, der Vielzahl an Seen und Kleingewässern und den kulturhistorischen Zeugnissen, wie zum Beispiel Streuobstbestände und gebietstypische Dorfstrukturen oder auch den geologischen Bildungen wie Sander, End- und Grundmoränen bildet sowohl die Grundlage für einen großräumigen Landschaftsschutz als auch die Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholung.

Der besonders reich strukturierte zusammenhängende Komplex aus Wald-, See- und Moorökosystemen als Lebensraum (Brut-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) ist maßgeblich für das Vogelschutzgebiet (SPA Uckermärkische Seenlandschaft).

Maßgebliche Bestandteile dieses EU-Vogelschutzgebietes sind die in folgender Übersicht aufgeführten Vogelarten:

Arten des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG	regelmäßig vorkommende Zugvogelarten (nicht im Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt)
Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Heidelerche, Kleines Sumpfhuhn, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Ortolan, Raufußkauz, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Singschwan, Sperbergrasmücke, Sumpfohreule, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Wanderfalke, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe, Ziegenmelker, Zwergsäger, Zwergschnäpper	Bekassine, Blässgans, Gänsesäger, Graugans, Graureiher, Haubentaucher, Kiebitz, Knäkente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rothals-taucher, Schellente, Tundrasaatgans, Schnatterente, Waldwasserläufer, Zwergtaucher

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Status Quo erhalten. Es gelten die in den jeweiligen Verordnungen festgelegten Entwicklungsziele. Der im Plangebiet bestehende Zielkonflikt aufgrund unterschiedlicher Schutzziele – Gartendenkmalschutz versus Naturschutz – bleibt bestehen.

2.1.2. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 134.175 m² ein und steht als ehemaliger Gutshof mit Gutspark vollständig unter Denkmalschutz. Charakteristisch für diese Siedlungsform ist die Ortsrandlage mit Ausrichtung bzw. Ausblick(en) in die umgebende freie Landschaft.

Abb. 5: Schloss Herzfelde in der Ortslage, Standbild um 1920



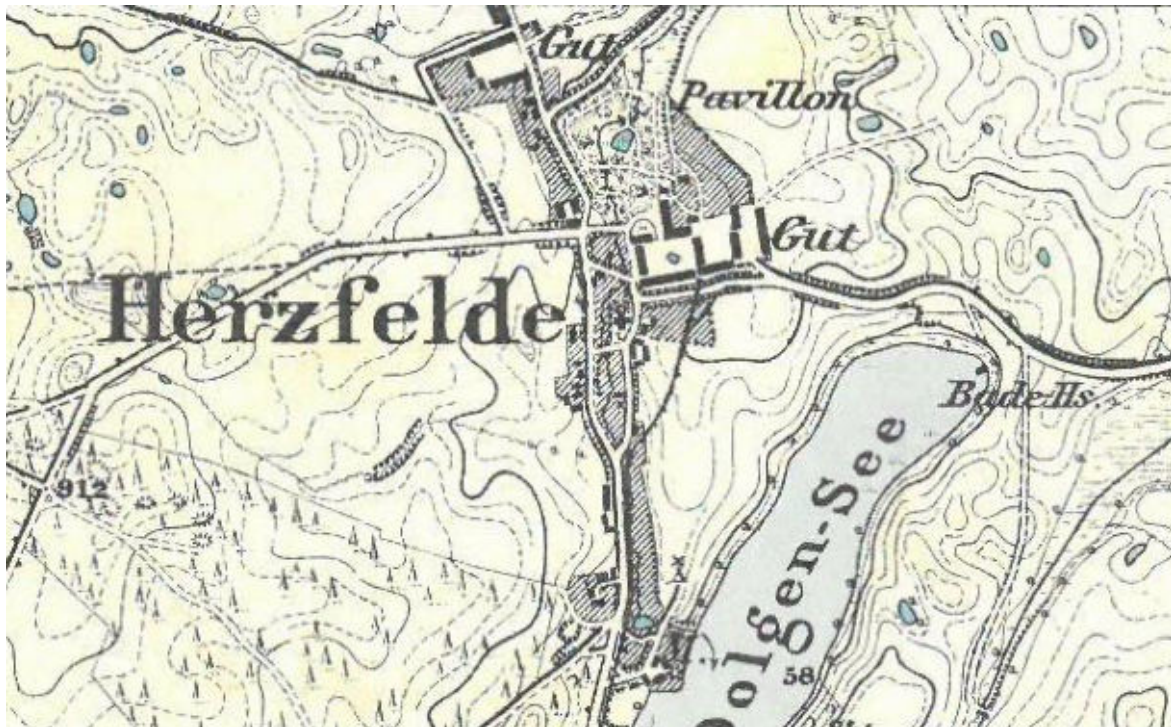
Quelle: Gutspark Herzfelde, Gartenhistorische Untersuchung, 2018

Die Gutsanlage Herzfelde besteht aus einem Ensemble, welches über den Gebäudebestand und die Parkanlage des Plangebietes hinaus geht. In der Denkmalliste verzeichneten Ensemble gehören folgende Objekte: Gutshaus, Park und Wirtschaftshof mit Torpfeilern, Schafstall, Gutsverwalterhaus,

Schmiede, Wohnhaus, Stellmacherei, Speicher und zwei Scheunen an der Mittenwalder Straße sowie die Kubatur der übrigen Gebäude. Als Datierung werden für den Gutspark die Jahre 1911-12 und für Entwurfsverfasser und Ausführung die Fa. Ludwig Späth angegeben.

Die Geschichte der Entwicklung der Gutsanlage als Teil der Ortslage Herzfelde ist gut dokumentiert. Sowohl historische Luftbilder als auch historisches Kartenmaterial zeigen den Zusammenhang der Gutsanlage mit der Ortslage von Herzfelde.

Abb. 6: Schloss Herzfelde in der Ortslage, Ausschnitt aus der topografischen Karte 1919



Quelle: Gutspark Herzfelde, Gartenhistorische Untersuchung, 2018

Insgesamt ist das Plangebiet vollständig als anthropogen geprägter Siedlungsteil der Ortslage Herzfelde einzuordnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die zu erwartende Entwicklung schwer abschätzbar. Der vorherige private Eigentümer des Gutshofs und Gutsparks war, ausgehend von einer privaten Wohnnutzung mit einzelnen Events z.B. für eine Kochshow oder als Filmkulisse, wirtschaftlich nicht in der Lage die notwendigen und umfangreichen Arbeiten zur baulichen Instandhaltung und gärtnerischen Wiederherstellung des Gartendenkmals umzusetzen. Daher ist bei Nichtdurchführung der Planung von einer weiteren Instandhaltung der Gebäude, jedoch eines Stagnation bei der Wiederherstellung der gärtnerischen Anlage auszugehen. Ein Verkauf aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit könnte auch ein Ergebnis einer Nichtdurchführung der Planung sein.

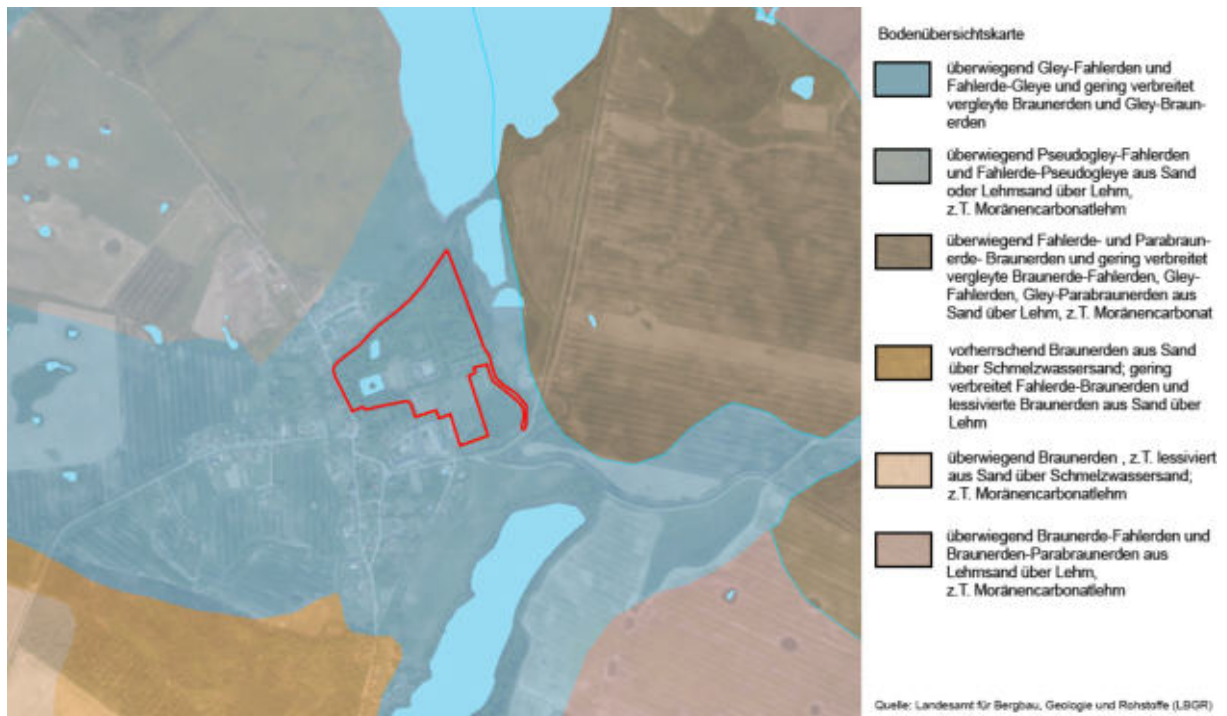
2.1.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich zweier geologischer eiszeitlicher Bildungen:

Der höher gelegene Grundstückteil befindet sich auf der Grundmoräne, während im Bereich des Grabens und der Gewässer anmoorige Bildungen und periglaziäre bis fluviale Ablagerungen in der geologischen Karte verzeichnet sind.

Als Bodenarten kommen innerhalb des Plangebietes überwiegend Gley-Fahlerden und Fahlerde-Gleye und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden vor. Das Plangebiet ist durch Überbauung, Erschließung sowie die Anlage einer Parkanlage vollständig anthropogen geprägt. An die Stelle der ursprünglichen Bodenarten sind Aufschüttungs- und Schuttböden (Aufschüttung für Gebäude und Terrasse) sowie Hortisole getreten.

Abb. 7: Bodenübersichtskarte



Quelle: Geoportal LBGR Brandenburg; bearbeitet

Die vorliegende Baugrunduntersuchung bestätigt die Angaben aus Geologie und Bodenübersichtskarte. Als Baugrund stehen Mutterboden und vereinzelt aufgefüllte Bodenschichten über Sand und Geschiebelehm und -mergel an. Es sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle für das Plangebiet bekannt.

Bezeichnung	spezifische Hauptbodenart (detaillierte Bodenbeschreibung in den Profil darstellungen)	Tiefenlage [m unter Ansatzpunkt] ab x / x bis x / x
Mutterboden	humoser, schluffiger Sand bis sandiger Schluff	0 bis 0,30 / 1,0
Auffüllung - Mutterboden	humoser sandiger Schluff mit wenig Fremdbestandteilen	0 bis 0,20 / 0,45
Auffüllung	sandiger Schluff mit wenig Fremdbestandteilen	0,20 / 0,30 bis 0,65 / 1,0
Geschiebelehm	schluffiger, toniger Sand und sandiger Schluff	0,30 / 1,0 bis 1,0 / 5,0 (Endteufe)
Sand - Kies	Sand und sandiger Kies	0,50 / 4,3 bis 5,0 (Endteufe)

Quelle: Orientierende Erkundungen, ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH

Bezogen auf das gesamte Plangebiet liegt der Anteil an versiegelten Flächen bei rund 6% bzw. rund 7.280 m². Den wesentlichen Anteil an Flächenversiegelung stellen die Gebäude und Mauern mit ca. 2.430 m² dar. Hinzu kommen vollversiegelte, teilversiegelte und halboffene Flächen. Auch ehemals versiegelte Flächen, die noch einen (Schotter)Unterbau (wie z.B. die ehemalige zweite Zufahrt) besitzen werden in den Versiegelungsanteil miteinbezogen.

Der überwiegende Teil der Gebäude und Versiegelung befindet sich innerhalb des künftigen Sondergebietes. Der Anteil an Versiegelung innerhalb der Parkanlage ist gering, da die Erschließungswege i.d.R. unversiegelt sind. Lediglich die Hauptachse (Lindenallee) weist einen Unterbau auf.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Erhalt der offenen, gärtnerisch bearbeiteten Boden-

flächen auszugehen. Eine zusätzliche Bebauung ist gemäß § 35 BauGB sowie der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich, jedoch erscheint eine Wiederherstellung der historischen Erschließung (ehemalige Pappelallee) sowie die Wiederherstellung weiterer historischer „Nebenanlagen“ wie beispielsweise der Reitplatz mit Longierzirkel oder auch Treppenanlagen oder die dorfsseitige Umfassungsmauer und weitere Wegeverbindungen (denkmalrechtlich begründet) umsetzbar.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen und Hochwasserrisikoschutzbereichen sowie außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Abb. 8: Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung



Quelle: METAVER Metadaten Verbund; bearbeitet

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird durch den Trebowseegraben durchflossen, an den zwei künstlich angelegte Teiche (Architekturteich und Landschaftsteich) angeschlossen sind.

Der Trebowseegraben ist ein natürlicher Wasserkörper. Der Graben führt von den Templiner Gewässern kommend nach Norden über den Großen Dolgensee, durch die Ortslage von Herzfelde und den Gutspark mit seinen beiden Teichen, läuft dann aus dem Plangebiet heraus und fließt nördlich des Plangebietes in den Trebowsee. Der Trebowseegraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und zählt zu den seeausflussgeprägten Fließgewässern organischer Ausprägung.

Auf der Höhe des Plangebiets, bei Gewässerkilometer 9,5 liegt der mittlere Abfluss bei 160 l/s (Zeitscheibe 1991-2015). Eine Bewertung gemäß Wasserrahmenrichtlinie zur Fließgeschwindigkeits-Zustandsklasse liegt nicht vor. Die Gewässergüte (Strukturgüteklasse) befindet sich in der Zustandsklasse 3 (mäßig) gemäß der Untersuchung von 2013, Bewertung nach Wasserrahmenrichtlinie.

Die Gewässerdurchgängigkeit für Gewässerorganismen (z.B. für Fischotter) wird mit „nicht durchgängig“ bewertet.

Grundwasser

Der natürliche Grundwasserabstand liegt mit mindestens > 15 Meter bis 20 Meter unter Gelände vergleichsweise tief. Aufgrund des hohen Flurabstands gilt das Grundwasser im Plangebiet bei vorwiegend schluffig-sandigen und sandig-kiesigen Substraten als geschützt und weist keine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf.

Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundungen war Grundwasser bis zur Endtiefe der Bohrungen erwartungsgemäß nicht festzustellen. Der Boden war sehr trocken, auch Stau- und Schichtenwasser war nicht vorhanden.

Es ist dennoch davon auszugehen, dass der bindige Boden einsickerndes Wasser staut und nach lang andauernden Niederschlägen Stau- und Schichtenwasser in unterschiedlichen Höhenlagen auch bis

knapp unter Gelände angetroffen werden kann.

Entsprechend sind die Aussagen der hydrogeologischen Karte zu interpretieren. Bedingt durch die bindige Schicht aus Geschiebelehm mit unterschiedlichen Mächtigkeiten wird ein oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter im Bereich der Grundmoräne dargestellt.

Aufgrund der vorherrschenden Substrate liegt für das Plangebiet eine mäßige bis geringe Versickerungsleistung (kf-Werte von 10-4 bis 10-7) für das anfallende Niederschlagswasser vor. Die Grundwasserneubildungsrate bewegt sich, auch aufgrund einer hohen Abfluss- bzw. Verdunstungsleistung im Sommer durch die bestehende Vegetation, auf einem niedrigen Niveau. Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Zeitraum 1991-2020 mit 154 mm/a angegeben (Quelle: Bericht Wasserrahmenrichtlinie, 2013)

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem weitestgehenden Status Quo des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück auszugehen, bei der das Niederschlagswasser nach wie vor auf den unversiegelten Flächen versickern kann. Die Grundwasserneubildungsrate ist abhängig von der Niederschlagsmenge sowie den zu erwartenden Verdunstungsleistungen. Diese steigen mit einem Zuwachs an Gehölzflächen, so dass mit einer (Wieder)verbuschung und zunehmenden „Verwaldung“ des Gutsparks infolge von fehlender Pflege der denkmalgeschützten Anlage tendenziell mit einer sinkenden Grundwasserneubildung auf dem Grundstück zu rechnen ist.

2.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Untersuchungsgegenstand zum Schutzgut Klima/Luft sind sowohl die lokalklimatische Situation als auch mögliche großräumigere Zusammenhänge sowie die Luftgüte.

Eigene Klimatische Daten liegen für den Untersuchungsraum nicht vor. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 500-600 mm Jahresniederschlag (Deutscher Wetterdienst, Datenbasis 2019-2010) zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Das statistische Maximum liegt mit 81 mm im Monat Juli.

Das Klima im Raum Templin ist daher gemäßigt, steht jedoch unter einem deutlichen Einfluss des Übergangs von ozeanischen (maritimen) Einflüssen aus Westeuropa zu kontinentalen Einflüssen im Osten. Bei 140-160 frostfreien Tagen im Jahr beträgt die Vegetationsperiode 220-225 Tage.

Im Bereich des Plangebiets betragen nach Messwerten der regionalen Messstation Feldberg/Mecklenburg (Datenbasis 03/2021 – 02/2026):

1. die mittleren Monatstemperatur bei 17,6° C im Juni u. 1,5° C im Januar,
2. die Jahresdurchschnittstemperatur 8-9° C,
3. das mittlere Jahresmaximum 13,3° C,
4. das mittlere Jahresminimum 4,8° C.

Die vorherrschende Windrichtung liegt bei West bis Südwest mit einer Durchschnittsgeschwindigkeit von ca. 3,8 m/s.

Sowohl das Meso- als auch das Mikroklima des Plangebietes werden entscheidend durch die vergleichsweise große Ausdehnung der unbebauten Parkanlage mit einem hohen Gehölzanteil und die Lage des Plangebietes am Rande einer Ortslage inmitten von landwirtschaftlichen Flächen bestimmt.

Die mikroklimatische Wirkung der geschlossenen Gehölzflächen der ca. 13 ha großen Parkanlage ist erheblich. Diese beschattete Fläche hat ein feuchteres und ausgeglicheneres Mikroklima (ähnlich wie ein Waldinnenklima) als die Offenlandflächen. Durch Gehölzsukzession dehnten sich in der Vergangenheit die überschirmten Bereiche immer weiter aus (z.B. im Bereich des ehemaligen Reitplatzes oder durch „Auswachsen“ der als Hecken gepflanzten Lindenreihen beidseitig des Rasenparterres). Die dichten Gehölzbestände der Parkanlage mit ihrem hohen Biovolumen tragen weiterhin zur Frischluftproduktion sowie zur Kühlung durch Verdunstung bei.

In den Offenlandflächen, insbesondere auf der heutigen Wiese um das ehemalige Gewächshaus, besteht (hauptsächlich in klaren, windschwachen Nächten) die Möglichkeit der Kaltluftentstehung. Auf der Wiese, aber auch den ausgedehnten Rasenflächen um den Gutshof, entsteht so ein typisches Freilandklima mit ungehinderter Ein- und Abstrahlungsmöglichkeit.

Das Plangebiet weist entsprechend Entlastungsfunktionen als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet

im mikroklimatischen Kontext zum angrenzenden Dorfgebiet auf, wobei hier aufgrund der lockeren Bebauung und eines vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades keine Belastungssituation vorliegt.

Schadstoffemissionen, Lärmemissionen und Erschütterungen gehen vom Plangebiet nicht aus. Sie können aber von den angrenzenden Nutzungen (Dorf) in das Plangebiet hinein wirksam werden (vgl. 2.3.1 Schutzgut Mensch).

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet bei unzureichender Pflege die Sukzession auf den Offenlandflächen in Richtung Vorwald bzw. Wald so lange fort, bis zum Klimaxstadium Wald kommt. Mit der Erhöhung des Gehölzanteils kann es bis zu diesem Zeitpunkt zu einer Erhöhung der Verschattung sowie der Evotranspiration (Gesamtverdunstung von einer natürlich bewachsenen Bodenoberfläche) kommen, welche sich positiv auf das Mikroklima im Geltungsbereich des Bebauungsplans auswirkt.

Gleichzeitig gehen mit einer Verbuschung von Offenland oder auch Rasen Flächen für die Kaltluftentstehung verloren. Der Wirkung der nächtlichen Abkühlung wird damit gemindert.

2.1.6. Schutzgut Pflanzen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung durch die Natur + Text GmbH im Jahr 2018 durchgeführt. 2024 wurden die Erfassung und Bewertung von Flora und Fauna aktualisiert. Die Ergebnisse liegen mit dem Gutachten aus dem Jahr 2024³ vor. Die Kartierung der Biotope wurde im Maßstab 1:1.000 im Zuge einer Begehung am 21.06.2024 durchgeführt und folgte den gültigen Vorgaben der Brandenburger Biotopkartierung (LUA 2004, 2005, 2007 und 2011).

Für die Ansprache geschützter Biotoptypen wurde §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, 2009) in Verbindung mit den §§17 und 18 (BbgNatSchAG, 2013) angewandt.

Gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit den §§ 17 und 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope sind in der nachfolgenden Aufzählung mit § bzw. §§ gekennzeichnet.

- die beiden Standgewässer (Biotopcode 02152), die durch einen künstlichen Graben (Biotopcode 011342) miteinander verbunden sind,
- Gras- und Staudenfluren; hier die Frischwiesen (Biotopcode 051122) sowie eine Grünlandbrache auf frischem Standort (Biotopcode 0513222) mit spontanem Gehölzaufwuchs, um das Gewächshaus eine artenarme, ruderale, trockene Brachfläche (Biotopcode 051332),
- Laubgebüsche, Feldgehölze und Hecken; diese setzen sich überwiegend aus heimischen Gehölzen zusammen,
- Alleen (Biotopcode §§ 07141xx); *alle Alleen sind nach §30 BNatSchG in Verbindung mit § 17 BbgNatSchAG geschützt;*
- Baumreihen (Biotopcode 07142xx); zahlreiche Baumreihen wurden bei der Gestaltung des Parks gepflanzt, wobei häufig Winter-Linden verwendet wurden
- Solitärbäume und Baumgruppen (Biotopcode 0715xxx); alle Einzelgehölze und Gehölzgruppen wurden als Punktbiotope aufgenommen; es handelt sich sowohl um Laub- als auch Nadelbäume
- Flächige (aufgelassene) Obstbestände (Biotopcode 07174); die flächigen Obstbestände erfüllen nicht die Kriterien eines nach 30 BNatSchG in Verbindung mit § 17 BbgNatSchAG geschützten Biotops; als Obst dominieren kultivierte Süßkirsche, Birnen und Apfelbäume
- Wälder und Forsten (Biotopcode 08180, 08292, 08172 und 08599); die Biotopklasse beinhaltet alle mehr oder weniger geschlossenen, von Bäumen beherrschten Gehölzbestände im nördlichen und östlichen Teil der Parkanlage; dazu gezählt werden auch temporär gehölzarme Verjüngungsflächen und Vorwälder; östlich der großen Lindenallee stockt ein naturnaher Laubwald und Laub-Nadel-Wald mit heimischen Baumarten frischer u./o reicher Standorte; nordwestlich des Gutshauses stockt am Hang ein Laubholzforst aus sonstiger Laubholzart (inkl. Roteiche) und westlich des Gutshauses ein naturnaher Laubwald und Laub-Nadel-Wald mit heimischen

³ NATUR+TEXT (2024): Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Faunistisches und floristisches Gutachten Arterengruppen: Fledermäuse · Vögel · Reptilien · Insekten · Biotope, Unveröffentlichtes Gutachten, Rangs-dorf, 111. S.

Baumarten frischer u./o reicher Standorte; als kleinere Sonderstandorte wurden ein Douglassienforst sowie ein Buchenforst (Rotlaubige Blutbuchen) ergänzt.

Alle Waldbiotope unterliegen keinem gesetzlichen Biotopschutz und wurden seitens der Forstbehörde *nicht als Wald im Sinne des Waldgesetzes* eingestuft.

Weitere Biotoptypen wurden im Umfeld des Gutshauses als typische Biotoptypen der Gartengestaltung erfasst:

- Verschiedene Hecken in Formschnitt (Biotopcode 10273);
- Rasenflächen (Biotopcode 05161)
- Das direkte Umfeld des Gutshauses als Parkanlage/Grünanlage (Biotopcode 10101)
- Das Gutshaus als Biotopcode 128111
- Das Gewächshaus als Biotopcode 12830
- Der Garagenschuppen als Biotopcode 12830
- Unbefestigte Wege (Biotopcode 12651)

Abb. 9: Biotoptypenkarte 2024



Quelle: Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Faunistisches und floristisches Gutachten, Natur+Text 2024

Seit 2024 wurde der ehemalige Reitplatz sowie die südlich gelegene ehemalige Wiese mit Baumgruppen gemäß denkmalpflegerischer Zielplanung freigestellt.

Die Biotoptypenkartierung wurde Stand 2026 entsprechend aktualisiert und liegt *im A3-Format als Anlage* zum Umweltbericht bei.

Abb. 10: Biotoptypenkarte 2026 (eine A-3 Karte befindet sich im Anhang)



Quelle: Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Natur+Text 2024, Martina Faller Landschaftsplanerin 2026

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet bei unzureichender Pflege die Sukzession auf den Offenlandflächen in Richtung Vorwald bzw. Wald so lange fort, bis es zu einem Klimaxstadium Wald kommen würde. Für den formalen Teil wäre von einem Brachfallen der Rasenflächen und fehlendem Formschnitt auszugehen.

Auch die waldartigen Parkteile entwickeln sich bei fehlender Pflege (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherheit) zu strukturreichen Waldflächen mit Strauch- und 1. und 2. Baumschicht. Die bestehende Durchmischung der Baumarten (auch mit nichtheimischen Arten) geht mit zunehmender Vergreisung der Bäume zurück. Inwiefern die ebenfalls ins Alter gekommenen Alleeebäume, Baumreihen und Baumgruppen ohne Durchführung der Planung gepflegt und bei Abgang ersetzt werden, ist nicht abschließend zu prognostizieren.

2.1.7. Schutzgut Tiere

Als Datengrundlage liegen faunistische Untersuchungen von NATUR+TEXT⁴ aus den Jahren 2018 und 2024 vor. Details zu Untersuchungsumfang und zur Methodik können dem Gutachten von NATUR+TEXT entnommen werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Kartierungen einzelner Artengruppen dargestellt.

⁴ NATUR+TEXT (2024): Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Faunistisches und floristisches Gutachten Artengruppen: Fledermäuse · Vögel · Reptilien · Insekten · Biotope, Unveröffentlichtes Gutachten, Rangsdorf, 111. S.

Europäische Vogelarten (Avifauna)

NATUR+TEXT (2024, S. 31) führt zu den Ergebnissen der avifaunistischen Erfassungen aus: „Im Ergebnis der avifaunistischen Untersuchung wurden insgesamt 51 Brutvogelarten mit 197 Revieren innerhalb des Untersuchungsgebiets (UG) bzw. unmittelbar angrenzend festgestellt. Weitere sechs Arten traten als Nichtbrüter auf, die z. B. im Gebiet Nahrung suchten, Ruheplätze nutzen oder das Gebiet durchzogen.“

Von den 51 erfassten Brutvogelarten kommen 15 Arten vor, die in Brandenburg oder in der Bundesrepublik Deutschland einen nicht günstigen Erhaltungszustand aufweisen.

Nach der Roten Liste Brandenburgs gelten das Wintergoldhähnchen und der Wendehals als stark gefährdet (Gefährdungskategorie 2). Bluthänfling und Neuntöter werden als gefährdet (Kategorie 3) gelistet. Dorngrasmücke, Girlitz, Graureiher, Grauschnäpper, Rauchschwalbe und Schwarzmilan stehen in der landesweiten Vorwarnliste. Gemäß der Rote Liste Deutschlands gelten die Arten Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Star und Wendehals als gefährdet. Grauschnäpper, Pirol, Rauchschwalbe und Wachtel werden in der Vorwarnliste Deutschlands geführt. Mit dem Neuntöter und Schwarzmilan wurden zwei Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt.

Der Horst von Schwarzmilan und Graureiher stehen unter Schutz. Gleiches gilt für die dauerhaften Niststätten von Mehlschwalbe und Rauchschwalbe sowie die Höhlen der Blau-, Sumpf- und Kohlmeise, des Grünspechts, des Buntspechts, des Kleibers und des Waldkauzes.

Auch die festen Niststätten von Nischenbrütern wie Grünfink, Haus- und Gartenrotschwanz, Haussperling und Star stehen unter gesetzlichem Schutz.

Fledermäuse und andere Säugetiere

NATUR+TEXT (2024, S. 31) führt zu den Ergebnissen der fledermauskundlichen Erfassungen aus: „Es wurden mindestens acht der 19 in Brandenburg heimischen Fledermausarten nachgewiesen (...). Ein Teil der aufgezeichneten Rufsequenzen konnte nur bis auf Gattungsniveau determiniert werden.

Im Einzelnen wurden nachgewiesen:

- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Wasserfledermaus (*Myotis brandtii*)
- *Myotis spec.* (nicht näher bestimmte *Myotis*-Art)
- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Das Vorkommen von Großer Bartfledermaus (*Myotis brandtii*) und kleiner Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) ist potenziell möglich bzw. wahrscheinlich. Alle Fledermausarten sind in Deutschland streng geschützt.

Und weiter auf S. 46: „Auf dem Vorhabengebiet wurden 96 Bäume mit potenziellen Quartierstrukturen für Fledermäuse nachgewiesen. Nur ein kleiner Teil dieser Bäume konnte mittels Leiter begutachtet werden. Alle übrigen Strukturen waren zu hoch gelegen für eine Begutachtung mittels Leiter. In den begutachteten Bäumen wurden keine Hinweise auf Fledermausbesatz nachgewiesen.

Ein Nachweis eines dauerhaft besetzten Winterquartiers für Fledermäuse liegt nicht vor. Im Gewächshaus konnte am 25.01.2024 an dem in 2018 festgestellten Winterquartier kein Nachweis erbracht werden. Auch bei der Begehung im Dezember 2025 wurden keine Hinweise auf ein existentes Winterquartier gefunden.

Für den Biber wurden Fraßspuren nachgewiesen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese Art den Park zumindest als Nahrungshabitat nutzt. Hinweise auf Baue oder Burgen liegen nicht vor. Eine Nutzung des Geltungsbereiches durch den Fischotter konnte nicht nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus und der Wildkatze.

Möglicherweise zählt der Park zum Streifgebiet des Wolfes. Das Vorkommen von Bauen dieser Art kann jedoch sicher ausgeschlossen werden.

Reptilien

NATUR+TEXT (2024, S. 58) führt zu den Ergebnissen der reptilienkundlichen Erfassungen aus: Im vorliegenden Fall wurden die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), die Ringelnatter (*Natrix natrix*), die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) nachgewiesen, wovon die erste Art im Anhang IV der FFH-RL aufgelistet ist. Als Habitat der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet dienen die sonnenexponierten Randbereiche des Gewächshauses sowie die umliegenden Offenbereiche entlang der besonnten Gehölzsäume. Die regelmäßig gemähten Flächen dazwischen sind durch die Pflege nicht als Habitat geeignet, werden aber vermutlich als Transferräume genutzt.

Auf einem verwilderten Treppenaufgang auf der Westseite des Schlosses Herzfelde befand sich ein isoliertes Vorkommen von mindestens einer männlichen und einer weiblichen adulten Zauneidechse.

Insgesamt wurden in 2024 im Zuge der Reptilienerfassung im Vorhabengebiet 26 Reptilien nachgewiesen, davon elf Zauneidechsen, drei Ringelnattern, neun Blindschleichen sowie drei Waldeidechsen beobachtet. Bei den Zauneidechsen wurden Nachweise sowohl von adulten (7) als auch von juvenilen (2) Tieren und damit Nachweise von Reproduktion auf dem Vorhabengebiet erbracht.

Amphibien

Die Artengruppe der Amphibien wurde keiner detaillierten Untersuchung unterzogen, da bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht in die Gewässerbereiche eingegriffen wird.

Libellen

NATUR+TEXT (2024, S. 68) führt zu den Ergebnissen der libellenkundlichen Erfassungen aus: „Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 20 Libellenarten festgestellt, von denen sich 16 Arten wahrscheinlich oder sicher an mindestens einem der betrachteten Gewässer fortpflanzen.“

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten nicht nachgewiesen werden.

Tagfalter

NATUR+TEXT (2024, S. 71ff) führt zum Vorkommen von Tagfaltern innerhalb des Geltungsbereiches aus: „Die Bestandsaufnahmen der Tagfalter wurden auf 3 Probeflächen durchgeführt. Sie repräsentieren alle für die Artengruppe bedeutsamen Lebensräume innerhalb des Untersuchungsgebietes. Im Rahmen der Untersuchung wurden 23 Tagsschmetterlingsarten nachgewiesen, aus der Familie der Widderchen (*Zygaenidae*) kommen das Sechsfleck Widderchen (*Zygaena filipendulae*) und das Fünffleck-Widderchen (*Zygaena viciae*) hinzu.“

Von den erfassten Arten sind 7 Tagfalter nach Bundesartenschutzverordnung geschützt:

- Brauner Feuerfalter (*Lycaena tityrus*)
- Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*)
- Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)
- Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*)
- Kaisermantel (*Argynnis paphia*)
- Sechsfleck-Widderchen (*Zygaena filipendulae*)
- Kleines Fünfeck-Widderchen (*Zygaena viciae*)

Der im Plangebiet vorkommende Große Feuerfalter wird in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelistet und unterliegt damit einem strengen Schutzregime.

Holzkäfer

Aufgrund des alten Baumbestandes konnte das Vorkommen von streng geschützten Käferarten innerhalb des Planungsraumes nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich flächendeckend nach potenziellen Habitatbäumen der in dem Gebiet potenziell vorkommenden Arten Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) abgesucht und diese auf eine Besiedlung der genannten Arten untersucht.

NATUR+TEXT (2024, S. 81) führt zu den Ergebnissen der Untersuchung aus: „Zwar konnten Bohrlöcher von Holzkäferarten an verschiedenen Laubbäumen aufgefunden werden, jedoch wurden keine Hinweise auf Vorkommen der Käferart Heldbock (auch Großer Eichenbock genannt, wissenschaftlicher Name *Cerambyx cerdo*) oder Eremit (*Osmoderma eremita*) nachgewiesen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet bei unzureichender Pflege die Sukzession auf den Offenlandflächen in Richtung Vorwald bzw. Wald so lange fort, bis es zu einem Klimaxstadium Wald kommt. Für den formalen Teil ist zunächst von einem Brachfallen der Rasenflächen auszugehen.

Auch die waldartigen Parkteile entwickeln sich bei fehlender Pflege (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherheit) zu strukturreichen Waldflächen mit Strauch- und 1. und 2. Baumschicht. Die bestehende Durchmischung der Baumarten (auch mit nichtheimischen Arten) geht mit zunehmender Vergreisung der Bäume zurück. Inwiefern die ebenfalls ins Alter gekommenen Alleebäume, Baumreihen und Baumgruppen ohne Durchführung der Planung gepflegt und bei Abgang ersetzt werden, ist nicht abschließend zu prognostizieren.

Insgesamt ist über einen längeren Zeitraum mit einem Status Quo bis hin zu einem Rückgang an Artenvielfalt infolge einer rückgängigen und damit geringeren Strukturvielfalt (Rückgang von Offenlandflächen) im Plangebiet zu rechnen.

2.1.8. Biologische Vielfalt

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine recht hohe biologische Vielfalt gekennzeichnet, die aus dem Alter der denkmalgeschützten Anlage mit ihren zahlreichen alten heimischen Bäumen, offenen Rasen- und Wiesenflächen sowie einem vergleichsweise extensiven Pflegeregime resultiert.

Das Vorkommen an geschützten Pflanzen oder geschützten Biotopen ist gering. An den Standgewässern gedeiht vereinzelt die Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), die nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützt ist. Der Europäische Froschbiß (*Hydrocharis morsus-ranae*) ist sowohl in Brandenburg als auch in Deutschland als „gefährdet“ (Rote Liste 3) eingestuft und wurde vereinzelt am Gewässer kartiert. Die Bergulme (*Ulmus glabra*) gilt in Brandenburg ebenfalls als gefährdet (Rote Liste 3) und gedeiht wenig reichlich in unterschiedlichen Entwicklungsstufen im bewaldeten Bereich des Grundstücks.

Insgesamt ist der Anteil an besonders hochwertigen Biotopen oder besonders schützenswerten Arten gering. Dies ist nicht zuletzt auf die Pflanzenzusammensetzung aus gärtnerischer Herkunft zurückzuführen, die z.B. durch einen äußerst geringen Anteil an heimischen Eichen gekennzeichnet ist und daher für den Großen Heldbock oder den Eremiten keinen Lebensraum bietet, obwohl der Anteil an alten, holzmulmreichen Bäumen (hier jedoch überwiegend Linden) hoch ist. Auch das Vorkommen an streng geschützten Reptilien bzw. Amphibien ist überschaubar, da hier die passenden Lebensräume innerhalb der Parkanlage nicht vorkommen.

Für die europäischen Brutvögel und die Fledermäuse bietet die alte Parkanlage gute Bedingungen, so dass hier eine hohe Individuenanzahl und auch eine hohe Artenanzahl erreicht wird. Seltene Arten sind jedoch in diesen Gruppen nur wenig vertreten. Vorherrschend sind die an Gärten und Parkanlagen sowie Gebäude angepassten ubiquitären Arten.

Die Gruppe der Libellen und Tagfalter ist durch eine mittlere bis hohe Vielfalt gekennzeichnet. Besonders schützenswert ist das Vorkommen des Großen Feuerfalters. Acht weitere Arten fallen unter den besonderen Schutz der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, 2005).

Insgesamt überwiegen im Untersuchungsgebiet typische und verbreitete Tagfalterarten der Offenlandflächen sowie Gärten und Parks teilweise mit Bezug zu Waldlebensräumen bzw. Waldbiotopkomplexen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung schreitet bei unzureichender Pflege die Sukzession auf den Offenlandflächen in Richtung Vorwald bzw. Wald so lange fort, bis das Klimaxstadium Wald erreicht wird. Für den formalen Teil wäre zunächst von einem Brachfallen der Rasenflächen auszugehen.

Auch die waldartigen Parkteile entwickeln sich bei fehlender Pflege (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherheit) zu strukturreichen Waldflächen mit Strauch- und 1. und 2. Baumschicht. Die bestehende Durchmischung der Baumarten (auch mit nichtheimischen Arten) geht mit zunehmender Vergreisung der Bäume zurück.

2.1.9. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

„Landschaftsbild“ bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung einerseits auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Durch die historische Parkanlage im Plangebiet hat sich für den Betrachter eine Kulturlandschaft etabliert, die hinsichtlich der empfundenen Naturnähe eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild aufweist. Da es sich um eine Parkanlage mit mehreren Entwicklungsphasen handelt, ist die Eigenart und Seltenheit sehr hoch. Typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente, die unmittelbar erlebbar sind (z.B. Alleen, Teiche, etc.) sind zahlreich vorhanden.

Das Landschaftsbild wird in der Umgebung des Gebietes durch weitläufige landwirtschaftliche Flächen, das Ortsbild durch gemischte Baustruktur im Süden und Westen bestimmt.

Das Plangebiet hat als eigenständige historische Anlage einen eigenen Charakter innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Herzfelde. Wobei der Bebauungsplan nicht das gesamte ursprüngliche Ensemble des Gutshofs umfasst (vgl. Kapitel Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Status Quo der Gesamtanlage vermutlich sukzessive verschlechtern. Aus der historischen Betrachtung ist zu erkennen, dass viele bauliche Elemente der Parkanlage wie z.B. Treppenanlagen bereits verfallen sind. Auch sind zahlreiche Bäume wegen Überalterung in den letzten 10 Jahren verloren gegangen. Das Gartendenkmal wird dem fortschreitenden Bruchfallen ausgeliefert. Gleiches gilt für das Haupthaus und insbesondere für die ehemalige Gärtnerei.

2.1.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Gutsgebäude ist als Einzeldenkmal eingetragen und die gesamte Parkanlage einschließlich des früher zur Gutsanlage gehörenden Wirtschaftshofes, des Gutsverwalterhauses, der Schmiede etc., ist ein Gartendenkmal. Nur das Flurstück 107, die ehemalige Gärtnerei des Gutshofes ist aus nicht erkennbaren Gründen nicht in das flächige Gartendenkmal einbezogen worden. Diese eher landwirtschaftlich geprägte Fläche wird jedoch als erweiterter Denkmalsbereich (Denkmal mit Flächencharakter) in der Denkmalliste geführt (vgl. Kap. 5.6.1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz Abb. 6). Für den Bebauungsplan und die Bewertung sind die folgenden Flurstücke mit ihren Gebäuden und Gartenanlagen von Belang: Gemarkung Herzfelde, Flur 3: Flurstücke Nr. 102, 103, 107, 115 teilw., 190 teilw. (K 7327), 191 und 350.

Im folgenden Text wird auf die Bedeutung des Gartendenkmals sowie die Gartenhistorische Untersuchung von 2018 (Landschaftsarchitekt Reinald Eckert⁵) eingegangen. Zu den Baudenkmalen wird auf das Kapitel 6.2 der Begründung verwiesen.

„Der Gutspark Herzfelde stellt eine herausragende ländliche Gartenanlage in Brandenburg aus der Zeit um 1910 dar, als die Reform in der Gartenkunst den architektonischen Gestaltungsidealen zum Sieg verholfen hatte. Junge Gartenkünstler waren sich allerdings auch bewusst, dass insbesondere bei umfangreichen Anlagen und besonderen topographischen Gegebenheiten die Architektursprache nicht allein für eine gelungene Gestaltung zu verwenden, sondern diese mit landschaftlichen Zügen zu einer überzeugenden Einheit zu verbinden war.

⁵ Gutspark Herzfelde - Gartenhistorische Untersuchung – Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Berlin 2021

Der Gutspark Herzfelde steht gerade für die gelungene Symbiose von geometrisch gestalteten Arealen im Umfeld des Hauptgebäudes und landschaftlich geprägten Bereichen, die die Gesamtanlage nicht nur mit einem Teil der Vorgängeranlage des späten 19. Jahrhunderts und den topographischen Besonderheiten des Ortes sondern auch mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Mustergutes zu verbinden mochte.

„Im Jahr 1907 hatte der Kommerzienrat Max Francke das Rittergut Herzfelde erworben und übernahm dieses wahrscheinlich zum ersten Juli. Berichten zufolge bewirkte am Tag des Besitzwechsels ein Blitzschlag einen Brand, der einige der Gutsgebäude zerstörte bzw. beschädigte. Für Max Francke bedeutete dies umfangreiche Neu- und Umbauten, die scheinbar ohnehin von ihm geplant waren, da er Herzfelde nicht nur als Sommersitz herrichten, sondern zu einem Mustergut nach neuen agrarwissenschaftlichen Erkenntnissen ausbauen wollte.“

„Der Entwurf für den Gutspark Herzfelde wurde auf Lage und Organisation des neuen Herrenhauses hin ausgerichtet, formte die enormen Höhenunterschiede in abwechslungsreiche Terrassen und bezog die im Talgrund gelegene vorhandene Anlage in die Gesamtkonzeption mit ein. Es entstand ein geometrisch und axial bestimmter Kernbereich, in dessen Mittelpunkt das Gutshaus steht. Das rechtwinklig geführte Wegesystem verbindet die Gebäudeeingänge mit den angrenzenden Gartenbereichen sowie wiederum diese untereinander, mit dem bestehenden Park und mit dem Gutshof.“ (vgl. Vorwort „Gutspark Herzfelde, Bd. 1: Entwicklungsgeschichte)

Das Gutshaus und der Gutspark Herzfelde befanden sich bis 1945 im Besitz der Familie des Bauherren Max Francke. Nach dem Zweiten Weltkrieg dienten sowohl das Hauptgebäude als auch die Gebäude des Wirtschaftsbereiches als Unterkunft für Flüchtlinge und Heimatvertriebene. Nach der Enteignung zog zunächst eine Kreisparteitagsschule ein, danach folgte die Nutzung als Kinderheim, was zwangsläufig Einschränkungen in der Pflege der großen Parkanlage mit sich brachte. Nach der Wiedervereinigung führte ein dreijähriger Leerstand zur erheblichen Vernachlässigung der Gartenanlagen, die auch durch die anschließende Nutzung als Eventhotel nicht mehr angemessen instandgehalten werden konnten. Seit 2017 befinden sich Gutshaus und Park im Besitz der ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG.

Denkmalpflegerische Bewertung

Die Darstellung der geschichtlichen Entwicklung des Gutsparkes Herzfelde hat zum Ergebnis, dass die 1909 bis 1912 nach dem Entwurf der Fa. L. Späth entstandene Anlage bis heute keine einschneidenden Veränderungen oder Flächeneinbußen erfahren hat. Die Grundkonzeption wurde nicht durch Umgestaltungen verändert. Der übergeordnete Zusammenhang von Gutspark, Herrenhaus, Gutshof und umgebender Feldflur ist weiterhin erfahrbar. Allerdings haben geänderte Nutzungen seit 1945 zu einer deutlichen Einschränkung der Pflege bis hin zur zeitweisen Aufgabe derselben geführt, was wiederum Auswirkungen auf den Zustand von Baulichkeiten, Ausstattungen und Wegen und auf den Vegetationsbestand hat.

Hieraus ergeben sich Veränderungen im Erscheinungsbild und in der Nutzung, die zu einem großen Teil jedoch reversibel sind. Die heute vorhandenen Strukturen aus Topographie, Mauern und Treppen, Wasserflächen, Alleen, Baumrastern sowie Resten von Wegeflächen und Pflanzungen können als authentisch der Anlagezeit 1909 bis 1912 zugeordnet werden.

Eine wesentliche Veränderung ist die Aufgabe der östlichen Zufahrt zwischen Mittenwalder Straße und vierreihiger Zufahrt mit einem nach Nutzungsauffassung einhergehenden Wildaufwuchs. Reste des prägenden Bestands an Säulenpappeln, die noch 2018 aufgenommen wurden sind zwischenzeitlich zusammengebrochen.

Hinzu kommen zahlreiche Fehlstellen in den Alleen und Gevierten an den vier Gebäudeecken des Gutshauses. Ebenso wesentlich sind fehlende Blickbezüge aufgrund unterlassener Pflege (zugewachsen) sowie die Aufgabe des Heckenschnitts an den Linden der Viertelkreiswege im Bereich der Rasenböschungen (Ergebnis ausgewachsene Baumreihen).

An den Teichen wurden der westliche Durchstich vom Architekturteich zum Trebowseegraben zugeschüttet und die ehemals geraden Unterlinien im Zuge von Entschlammung abgeflacht und verändert. Rosengarten, Küchengarten sowie Nutz- und Obstgärten wurden aufgegeben.

Im landschaftlich geprägten Waldpark ist aufgrund unterlassener Pflege ein flächenhafter Baumaufwuchs infolge von Sukzession entstanden und zahlreiche bemerkenswerte Gehölze im Waldpark wie Ess-Kastanie und Tulpen-Baum, aber auch Koniferen wie Stech-Fichte, Weymouth-Kiefer, Douglasie und Sumpf-Zypresse sind aufgrund von Überalterung verloren gegangen. Die Grenzmauer zur Ortslage ist streckenweise in einem sehr desolaten Zustand.

Der überwiegende Teil der vorgenannten Veränderungen kann als reversibel betrachtet werden. Bei fachgerechter und ausreichender Pflege können Bereiche der Bepflanzung mittelfristig dem ursprünglichen Erscheinungsbild angeglichen und Blickbezüge wieder freigestellt werden.

Denkmalpflegerische Zielstellung

Die im denkmalpflegerischen Zielplan dargestellte Situation zeigt einen Idealzustand des Gutsparks Herzfelde, wie dieser anhand des 1909 bis 1912 nach Entwürfen der Gartenbaufirma Ludwig Späth, Abteilung Gartengestaltung, realisierten Erscheinungsbildes sowie der historischen Unterlagen und Fotografien im Abgleich mit dem heutigen Bestand entwickelt werden kann.

Vorrangiges Ziel aller Maßnahmen ist der Erhalt der originalen Strukturen, der übergeordneten Achsen und geometrischen Gestaltungslinien, die den Park an die Architektur des Gutshauses anbinden, sowie der landschaftlichen Formen, der Topographie, des Erschließungs- und Wegesystems und der aus der Erstanlage erhaltenen Allee- und Baumpflanzungen. Alle Maßnahmen sind auch immer unter dem Aspekt der dauerhaften Pflege und Instandhaltung zu realisieren.

Abb. 11: Denkmalpflegerische Zielplanung 2021



Quelle: Gartenhistorische Untersuchung, Landschaftsarchitekt Reinhold Eckert

Das Ziel zukünftiger Maßnahmen ist im Hinblick auf die derzeitige und langfristige Nutzung des Objektes zu entwickeln, da nur in diesem Zusammenhang nicht nur die Finanzierung der aktuell anstehenden Realisierung, sondern auch diejenige der weiteren Unterhaltung und Pflege sichergestellt werden können. Sollten infolge einer zukünftigen Nutzung Veränderungen oder Einbauten im Parkareal vorgenommen werden, ist deren Notwendigkeit, Standort, Dimensionierung und Gestalt immer im Verhältnis zum

Grad des Eingriffes in den Denkmalbestand abzuwägen. Bei Realisierung derartiger Eingriffe ist in jedem Fall die ursprüngliche übergeordnete Gestaltintention zu berücksichtigen und diese, soweit möglich, auch dem Entwurf des Eingriffs zugrunde zu legen.

2.1.11. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Die Bewertung der Flächen erfolgt hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Empfindlichkeit.

Der Wert von Flächen in Bezug auf das Schutzgut Mensch bemisst sich vornehmlich an seiner Eignung für die Erholungsnutzung sowie über seine Qualität als Wohnumfeld und Aufenthaltsbereich.

Das Plangebiet ist seit Anbeginn der Gutsanlage durch seine Parkanlage und deren hohen Erholungswert geprägt. Während dieser Erholungswert vor dem zweiten Weltkrieg zuvorderst den Privateigentümern und deren Familien vorbehalten war, ist die Parkanlage in den folgenden Jahrzehnten durch die Möglichkeit eines öffentlichen Zugangs gekennzeichnet.

Der Erholungswert der Anlage hat jedoch durch einen zunehmenden Verfall abgenommen. Sowohl die Verkehrssicherheit von Treppenanlagen als auch von Altbaumbestand ist nicht durchgängig gegeben. Der waldartige Parkteil ist aufgrund seines Alters sowie seines Pflegegrades windbruchgefährdet.

Insgesamt ist die Frequentierung durch die angrenzenden Anwohner gering. Innerhalb der Ortslage von Herzfelde hat die Parkanlage eine geringe Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Die Versorgung an wohnungsnahen Erholungsflächen in der Ortslage von Herzfelde ist gesichert, überwiegend in privaten Gärten.

Maßgeblich für die schutzbedürftige Erholungsnutzung sind die Schallimmissionen im Umfeld des Plangebiets. Die Schalltechnische Untersuchung von Hoffmann+Leichter 2026⁶ weist auf keine Vorbelastung durch Anlagen- und Verkehrslärm in der Bestandssituation hin.

Für die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans »Gutshaus und Gutspark Herzfelde« wird zur Gewährleistung einer ausreichenden Aufenthaltsqualität die Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebiets (MD) zugrunde gelegt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gelten für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Die Immissionen werden dabei 50 cm vor dem geöffneten Fenster beurteilt. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete liegen tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« - enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Dörfliche Wohngebiete und Dorfgebiete haben Schallorientierungswerte für Verkehrslärm von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Ermittlung der Beeinträchtigungen bzw. der Auswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- Baubedingte Anlagen wie Baustelleneinrichtungen sowie zum vorübergehenden Aufenthalt dienende Tagesunterkünfte (Baucontainer) stellen in der Regel keine erheblichen Eingriffe in die Natur und die Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden. Baubedingte Auswirkungen wie Störungen, z.B. der Avifauna können mittels Bauzeitenregelungen und einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden.

⁶ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Gutshof und Gutspark Herzfelde“ der Stadt Templin, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin März 2026

- Anlagenbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden vorrangig durch Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderungen des Landschaftsbildraumes und Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- Betriebsbedingte Auswirkungen können insbesondere durch Schall- und Schadstoffimmissionen sowie Lichtimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen. Auch eine Nutzungsintensivierung durch eine höhere anthropogene Frequentierung sowie eine Intensivierung der Pflege können erhebliche betriebliche Auswirkungen darstellen.

Mit der Entwicklung eines städtebaulichen Masterplans für das Plangebiet als gestalterische Grundlage für den Bebauungsplan wurden bestehende Zielkonflikte und Abwägungsbedarfe, die aus den unterschiedlichen Zielstellungen von Denkmalschutz und Naturschutz bzw. Artenschutz entstehen, planerisch bearbeitet und bewältigt.

Ziel des vorliegenden freiraumplanerischen Masterplans ist es, die Entwicklung zum Hotelstandort unter größtmöglicher Umsetzung der denkmalpflegerischen Zielstellung und unter Berücksichtigung der ökologischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben für das Gartendenkmal zu ermöglichen.

Hierzu werden die Flächen westlich und nördlich des Gutshauses weitestgehend von neuer Bebauung freigehalten. Neue Baukörper werden lediglich in den unter gartendenkmalschutzrechtlichen Aspekten weniger sensiblen Bereichen des Gutshauses positioniert:

- Süd-östlich des Gutshauses: Errichtung der Hotelgebäude und der „Cottages“ innerhalb des Flächendenkmals D2 „Gärtnerei“
- Südöstlich des Gutshauses: Stellplatzanlage
- Nordwestlich des Gutshauses: Neubau Sport- und Erholungsgebäude auf dem ehemaligen Reitplatz mit Longierzirkel

Als Zufahrt und Erschließung wird die vierreihige Hauptzufahrt über die ehemalige Säulenpappelallee reaktiviert. Die notwendigen Parkplatzflächen entstehen östlich des alten Garagenbaus, um damit die übrige Parkanlage von Stellplätzen freizuhalten. Als weitere Erschließungsoption bleibt die derzeitige Zufahrt über die Robinienallee erhalten.

2.2.1. Auswirkungen auf die auf internationale Schutzgebiete sowie geschützte Biotope

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine *NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG für das Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“* durch Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Ziel der Untersuchung ist die Prüfung, ob die geplante Entwicklung des Gutshauses und Gutsparks Herzfelde zu einem Beherbergungsbetrieb mit den Vorgaben des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 vereinbar ist. Konkret soll festgestellt werden, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes „Uckermärkische Seenlandschaft“ führt. Da sich Teile des Plangebiets innerhalb des Schutzgebietes befinden, ist eine vollständige Verträglichkeitsprüfung (Stufe 2) erforderlich.

Im Rahmen der Untersuchung werden die Wirkfaktoren des Vorhabens detailliert analysiert. Dazu zählen baubedingte Eingriffe wie Baufeldfreimachung, Bodenverdichtung und Lärmemissionen, anlagebedingte Effekte wie Bodenversiegelung (bis ca. 1,5 ha), Lichtemissionen und visuelle Veränderungen sowie betriebsbedingte Einflüsse wie Besucheraufkommen, Verkehr, Geräusche und mögliche Gewässerunreinigungen.

Ein zentraler Bestandteil der Prüfung ist die Bewertung der Auswirkungen auf die Vogelarten des Schutzgebietes. Dabei werden sowohl die im Standarddatenbogen gelisteten Arten als auch aktuelle Erfassungsdaten (u. a. aus 2024) berücksichtigt. Ergebnis dieser Analyse ist, dass die meisten relevanten Arten im unmittelbaren Planungsraum nicht vorkommen oder dort keine geeigneten Lebensräume finden. Für einzelne nachgewiesene Arten wie Graureiher oder Schwarzmilan wurden spezifische Schutzmaßnahmen entwickelt, etwa Mindestabstände zu Horsten während der Brutzeit.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung spielen eine zentrale Rolle. Dazu gehören unter anderem:

- Bauzeitenregelungen außerhalb sensibler Brutzeiten,
- Schutz von Brutplätzen durch Abstandsregelungen,
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskonzepte,
- Besucherlenkung und Lärminderung im Betrieb,
- Maßnahmen zum Gewässerschutz sowie zur naturnahen Flächenpflege.

Diese Maßnahmen stellen sicher, dass potenzielle Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld minimiert oder ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbewertung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten sind. Entscheidende Gründe hierfür sind:

- keine Betroffenheit essenzieller Lebensräume der Zielarten,
- sehr geringer Flächenverlust (ca. 1,5 ha bzw. etwa 0,002 % des Schutzgebiets),
- keine relevanten kumulativen Effekte mit anderen Projekten,
- Wirksamkeit der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen.

Auch eine vertiefte Prüfung anhand der rechtlich vorgesehenen Kriterien (z. B. Flächenverlust, funktionale Bedeutung, Kumulation) bestätigt, dass die zu erwartenden Eingriffe bei Umsetzung der Planung nicht erheblich sind.

Die Natura-2000-Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben unter Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes vereinbar ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Arten und Lebensräume kann ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen oder werden über den städtebaulichen Vertrag dauerhaft abgesichert.

Die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“ wurde in einer „*NATURA-2000-Prüfung für das FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“*“ von Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Ziel der Vorprüfung ist es, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu klären, ob das geplante Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen für das nahegelegene FFH-Gebiet verursachen kann. Dabei wird insbesondere untersucht, ob Auswirkungen von außen auf das Schutzgebiet wirken und ob eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung (Stufe 2) erforderlich ist.

Die Analyse umfasst die Beschreibung des Vorhabens, die Ermittlung relevanter Wirkfaktoren (baubedingt, anlagebedingt und betriebsbedingt) sowie die Bewertung ihrer Reichweite und Intensität. Typische Wirkfaktoren sind u. a. Bodenversiegelung, Lärm, Lichtemissionen oder Besucheraufkommen. Diese bleiben jedoch räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt und erreichen das FFH-Gebiet überwiegend nicht.

Im Ergebnis zeigt die Vorprüfung, dass weder Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie noch geschützte Tier- und Pflanzenarten (z. B. Biber, Fischotter, Kammmolch oder Rotbauchunke) erheblich beeinträchtigt werden. Entscheidender Grund ist, dass das FFH-Gebiet außerhalb des Eingriffsbereichs liegt und relevante Wirkfaktoren keine wirksame Fernwirkung entfalten.

Zusammenfassend kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können und die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch das Vorhaben nicht gefährdet sind. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die nach § 29 unter „Geschützte Landschaftsbestandteile“ aufgeführten Alleen werden über Einzelbaumfestsetzungen im Bebauungsplan vollständig gesichert. Baubedingte Auswirkungen sind mittels entsprechender Schutzmaßnahmen (z.B. Einhausen der Kronentraufbereiche während der Bauzeit) zu vermeiden. Anlagebedingte Auswirkungen sind auf der Ebene der Baugenehmigung weiterhin auszuschließen. Betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. durch den Fahrverkehr können mit entsprechenden Schutzvorkehrungen für die Alleen bzw. Einzelbäume abgewendet werden.

2.2.2. Auswirkungen auf die das Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 134.175 m² ein und steht als ehemaliger Gutshof mit Gutspark vollständig unter Denkmalschutz. Charakteristisch für diese Siedlungsform ist die Ortsrandlage mit Ausrichtung bzw. Ausblick(en) in die umgebende freie Landschaft.

Die Gutsanlage Herzfelde besteht aus einem Ensemble, welches über den Gebäudebestand und die Parkanlage des Plangebietes hinaus geht. In der Denkmalliste verzeichneten Ensemble gehören folgende Objekte: Gutshaus, Park und Wirtschaftshof mit Torpfeilern, Schafstall, Gutsverwalterhaus, Schmiede, Wohnhaus, Stellmacherei, Speicher und zwei Scheunen an der Mittenwalder Straße sowie die Kubatur der übrigen Gebäude.

In Anspruch genommen durch den Bebauungsplan wird eine anthropogene, überwiegend für Siedlungszwecke geprägte Fläche. Auch wenn das ehemalige Gutshaus und die historische Parkanlage einschließlich von Nebenanlagen vollständig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet sind, werden durch die Planungen des Bebauungsplans nur drei Teilflächen als Siedlungsfläche neu in Anspruch genommen.

Dabei handelt es sich um die ehemals für die Versorgung des Gutshofs genutzte Fläche für den Obst- und Gemüseanbau um die ehemalige Gärtnerei. Diese ist im Auszug aus der Denkmalliste als Denkmal mit Flächencharakter mit dem Buchstaben D (Gutsgärtnerei) eingetragen. Hier kommt es zu einem Verlust von unbebauter, ehemals gärtnerisch genutzter Fläche, die sich heute als extensiv gepflegte Wiese mit rahmenden Gehölzen nach Osten und nach Süden darstellt.

Während die Gehölzrahmung innerhalb einer privaten Grünfläche erhalten bleibt, wird die übrige Fläche mit Ferienhäusern ("Cottages") unterschiedlicher Größe bebaut und über ein neu einzurichtendes Wegenetz erschlossen.

Abb. 12: Darstellung der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke



Quelle: Luftbild Brandenburgviewer, bearbeitet

Auf einer Gesamtfläche von ca. 17.200 m² können Gebäudeneubauten in einem Gesamtumfang von bis zu 3.250 m² errichtet werden. Dies ist positiv zu bewerten, da der Flächenverbrauch durch eine

Nutzungsintensivierung in Fortsetzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude des Gutshofs bzw. der Ortslage Herzfelde geringer ist als bei einer Neuplanung an anderer Stelle innerhalb der historischen Anlage.

Die zweite Neubaufäche betrifft den ehemaligen Reitplatz mit Longierzirkel. Hier sollen auf einer Fläche von 3.100 m² Gebäude für Wellnessanwendungen wie z.B. Saunen sowie ein Pool auf einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 2.365 m² errichtet werden. Auch an dieser Stelle ist der Flächenverbrauch einer bislang unbebauten, jedoch ehemals anthropogen genutzten Teilfläche (Reitsport) des Grundstücks zu vertreten.

Neben den beiden Neubaufächen werden zwei Teilflächen für die Erschließung herangezogen. Während die Teilfläche der reaktivierten östlichen Zufahrt (3.000 m²) die ehemalige Nutzung wiederherstellt, ist die Ausweisung einer Stellplatzanlage (3.400 m²) südlich der vierreihigen Allee an der Hauptzufahrt ein Flächenverbrauch von Grünfläche/Parkanlage.

Bezogen auf das Schutzgut Fläche ist jedoch festzuhalten, dass sich auch die drei anlagebedingt neu in Anspruch genommenen Teilflächen seit Entstehung des Gutsparks Herzfelde dauerhaft einer anthropogenen Nutzung unterliegen und nicht als unbelasteter Natur- und Landschaftsraum anzusprechen sind. Gleiches gilt für die Wiederinanspruchnahme der brachgefallenen Zufahrt.

Eine zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahme von Natur/Landschaftsraum ist nicht vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen, die über das Plangebiet hinaus in die angrenzenden Flächen der Ortslage von Herzfelde bzw. den angrenzenden Landschaftsraum einwirken könnten (wie z.B. Lichtimmissionen, Geräuschimmissionen), sind nicht zu erwarten.

2.2.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Um die in der Konzeption vorgesehenen Ferienappartements („Cottages“), den Wellnessbereich, die erforderlichen Pkw-Stellplätze und Erschließungswege sowie weitere benötigte befestigte Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt dass die zulässige Grundfläche von insgesamt 7.805 m² durch die Grundflächen von untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, um bis zu 14.480 m² innerhalb der der Sondergebietsfläche überschritten werden kann. Die zulässige Grundfläche (GR) und ihre Überschreitung darf gemeinsam bis zu maximal 22.285 m² betragen.

Infolgedessen kommt es bei einer aktuellen Versiegelung von rund 7.280 m² zu einer anlagebedingten Neuversiegelung in einem Umfang von bis zu 15.005 m². Damit kann innerhalb des Sondergebiets mit einem Umfang von 44.570 m² bis zu 50% der Fläche versiegelt werden. Der Anteil an Vollversiegelung durch die Hauptgebäude ist jedoch mit 7.805 m² vergleichsweise gering und entspricht 17,5%. Hinzu kommt die wiederherzustellende Zufahrt, die für die Anlieferung sowie die Besucher mit einem dauerhaften und leistungsfähigen Belag erstellt werden soll sowie 280 m² öffentliches Straßenland, welches als Teil der historischen Zufahrt wieder in einem befahrbaren Belag herzustellen ist. Der überwiegende Teil der Neuversiegelung erfolgt jedoch als Teilversiegelung, da Stellplätze und ihre Zufahrten, Zuwegungen zu den Ferienwohnungen in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die anlagebedingte Bodenversiegelung wurde innerhalb des Plangebietes durch eine Optimierung der Lage der Gebäudekörper gemindert. Empfindliche Hangbereiche sind nicht mehr betroffen. Auch die Reaktivierung der zweiten (historischen) Zufahrt ist positiv zu bewerten, da diese bereits in der Vergangenheit befestigt war. Baubedingte Beeinträchtigungen, die über die anlagebedingten Auswirkungen hinaus gehen sind temporär, wie z.B. das Abschälen des Oberbodens oder baubedingte Bodenverdichtungen. Diese temporären Beeinträchtigungen des Schutzguts werden mit entsprechenden Maßnahmen wie Bodenlockerung und Wiedereinbau des Oberbodens rückgängig gemacht.

Die Regulations-, Produktions- und Lebensraumfunktion von verbleibenden offenen Bodenflächen im Sondergebiet in einem Umfang von mindestens 50%, werden durch die dauerhafte Begrünung mit Rasen- oder Wiesenflächen sowie durch Anpflanzen von hochstämmigen Obstgehölzen zur Beschattung der Freiflächen oder sonstiger Begrünung z.B. in Form von begrünten Versickerungsmulden im Bereich der zweiten Zufahrt sowie einer Dachbegrünung von Flachdächern bei Neubauten gefördert. Insbesondere bei Trockenheit sowie Starkregenereignissen im Rahmen des Klimawandels wird sich die dauerhafte Begrünung des Bodens positiv auswirken, da der Verlust an Oberboden durch Wind- und Wassererosion vermieden wird.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine zusätzlichen Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken.

2.2.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Der durch das Plangebiet verlaufende Teilabschnitt des Trebowseegrabens mit den beiden angeschlossenen Teichen ist in seinem Bestand innerhalb einer privaten Grünfläche als Wasserfläche festgesetzt und bleibt bei Umsetzung der Planung unverändert. Auswirkungen aus der Planung auf die Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Zu prüfen sind daher vor allem die Auswirkungen der Planung auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Abrissbedingte Auswirkungen (z.B. Einträge in das Grundwasser aufgrund von Altlasten in Gebäuden oder im Boden) sind nicht zu erwarten, da keine Belastungen von Gebäuden oder im Boden im Rahmen des Baugrunds festgestellt wurden. Mit den zu erwartenden Erdarbeiten können aufgrund von Bodenverdichtung temporäre baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser verbunden sein. Diese werden durch Bodenauflockerung im Rahmen der Freianlagengestaltung wieder rückgängig gemacht.

Mit der Neubebauung der ehemaligen Gärtnerfläche, des ehemaligen Reitplatzes mit Longierzirkel sowie der Stellplatzanlage und der historischen zweiten Zufahrt sind zwar erhebliche anlagebedingte Veränderungen bezogen auf das Schutzgut Wasser (hier Wasserhaushalt) zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann bei der erwarteten Flächenversiegelung jedoch weiterhin vollständig innerhalb des Plangebietes versickert werden. Neben den 50% unversiegelten, zu begrünenden Flächen im Sondergebiet steht die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Versickerung des Niederschlagswassers Verfügung.

Mit dem *Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Überflutungsbetrachtung*, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026, eine nachhaltige, dezentrale Bewirtschaftung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets planerisch nachgewiesen.

Kern des Konzepts ist eine Kombination aus semizentralen und dezentralen Maßnahmen. Stark versiegelte Flächen (z. B. Gebäude, Wege, Parkplätze) werden über zwei Rigolen versickert. Eine Rigole befindet sich im Bereich des Gutshauses, eine zweite im Bereich der südlichen Neubauten. Das Regenwasser wird über Leitungen gesammelt und den Rigolen zugeführt, wo es in durchlässige Sandschichten weitergeleitet und versickert wird.

Weniger versiegelte Flächen wie Grün- und Wegeflächen entwässern dezentral über Flächenversickerung. Für die Zufahrtsstraße entlang der ehemaligen Pappelallee ist eine Muldenversickerung vorgesehen, die gleichzeitig zur Bewässerung der geplanten Baumallee beiträgt. Eine Einleitung in Gewässer ist grundsätzlich nicht vorgesehen und nur im Ausnahmefall als gedrosselter Überlauf möglich.

Das Konzept berücksichtigt zudem wasserrechtliche Anforderungen und setzt auf Versickerung über die belebte Bodenzone. Die Belastung des Niederschlagswassers wird als gering eingestuft, sodass einfache Behandlungsmaßnahmen ausreichen.

Für Starkregen wurde ein Überflutungsnachweis geführt. Die Ergebnisse zeigen überwiegend geringe Einstauhöhen (ca. 1 cm), wodurch eine schadlose Überflutung gewährleistet ist. Lediglich im Innenhof des Gutshauses besteht Anpassungsbedarf, etwa durch durchlässige Beläge oder zusätzliche Rückhaltevolumen. Insgesamt ist das Konzept technisch umsetzbar und unterstützt eine klimaangepasste Infrastruktur.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da von den geplanten Nutzungen im Sondergebiet keine entsprechenden Vorhaben zugelassen werden, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben. Das Abwasser wird gesondert behandelt und kann in die angrenzenden Klärteiche eingeleitet werden.

2.2.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt gehen klimarelevante Vegetationsstrukturen (Wiese, Scherrasen, Gehölze) bereits mit der

Vorbereitung der Nutzungsänderungen im Sondergebiet verloren. Entsprechend der Reduktion der klimarelevanten Fläche verringert sich die bioklimatische Ausgleichsfunktion zur Kaltluftentstehung. Während der Baumaßnahme kann die Luftqualität im Sondergebiet sowie der unmittelbaren Umgebung durch baubedingte Staubeentwicklung belastet werden.

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung der Ausgleichsfunktionen (Temperatur und Feuchtigkeit, Kaltluftentstehung). Alle Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima der Ortslage von Herzfelde. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden durch die Begrünung von Freianlagen einschließlich Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet wesentlich vermindert.

Die planungsrechtlich zulässige Nutzung eines Wellnessbetriebs in einem Sondergebiet, dessen kleinklimatische Funktion wesentlich durch eine große zu erhaltende Parkanlage auf dem Grundstück bestimmt wird, lassen keine erheblichen anlagebedingten lufthygienischen Belastungen erwarten. Der Anteil an zusätzlicher Versiegelung ist bezogen auf die Gesamtfläche gering und wird durch Maßnahmen der Begrünung gemindert. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen (wie z.B. Geruchsimmissionen) sind auf Grundlage der zulässigen Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind ebenfalls nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen, werden die klimawirksame Emissionen erzeugen.

2.2.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Beeinträchtigungen der Flora sind schwerpunktmäßig auf den Verlust einer Frischwiese, verarmter Ausprägung (Neuanlage „Cottages“/„Barns“) sowie einer Fläche mit Zier- und Parkrasen (Neuanlage „Wellnessbereich“) und die zu reaktivierende zweite Zufahrt (ehemals „Pappelallee“) zurückzuführen. Auch die geplante Stellplatzanlage hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Baubedingt geht eine erhebliche Reduzierung von Lebensraum für Pflanzen durch die Überplanung dieser vier Vegetationsflächen einher.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in einem Umfang von rund 8,3 ha hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Die Zusammensetzung der Pflanzen ist anthropogen bedingt und wird aufgrund der denkmalrechtlichen Vorgaben in ihrer Zusammensetzung erhalten.

Baubedingt wird zum Schutz des Oberbodens dieser zum Zeitpunkt der Bauvorbereitungen abgeschoben und zur Wiederverwertung gelagert. Baubedingt einher gehen die Pflanzenstandorte innerhalb der vier Teilflächen daher vollständig verloren. Etwa die Hälfte der Fläche davon wird nach Beendigung der Bauphase wieder begrünt, so dass der temporäre Verlust von kurzfristig wiederherstellbaren Wiesen- oder Scherrasenflächen durch neu angelegte Freiflächen in Form von Wiese, Scherrasen, Obstbäume und einer neu anzupflanzenden Allee entlang der historischen Zufahrt gleichwertig ersetzt wird.

Bezugnehmend auf die Darstellung der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke ergeben sich für die vier Teilflächen folgende Verluste von Biotoptypen als anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen bei Umsetzung der Planung. Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel Nr. 10.5 „Eingriffsermittlung“.

Fläche 1: ehemalige Gärtneriefläche (Ferienwohnen in „Cottages“ / „Barns“)

Biotopcode	Biotopname	Fläche in m ²	Bewertung
03210	Landreitgrasflur	71	gering
051122	Frischwiese, verarmte Ausprägung	10.108	mittel
051332	Grünlandbrache, artenarm	1.725	mittel
071321	Hecke, heim. Gehölze geschlossen	545	mittel
0714112 §§	Allee, heim. Gehölze geschlossen (nur Kronen)	679	sehr hoch
07174	Aufgelassener Obstbestand	1.822	Mittel
08380	Aus Sukzession entstandener Wald	1.812	mittel
12830	Sonstige Gebäude	434	o.B.
		17.195	

Fläche 2: ehemaliger Reitplatz mit Longierzirkel (Wellness mit „Sauna“ / „Pool“)

Biotopcode	Biotopname	Fläche in m²	Bewertung
05162	Artenarmer Zier- und Parkrasen	3.000	gering
0714111 §§	Allee, heim. Gehölze geschlossen (nur Kronen)	100	sehr hoch
		3.100	

Fläche 3: Rasenfläche mit Gehölzen (Stellplatzanlage mit Zufahrt)

Biotopcode	Biotopname	Fläche in m²	Bewertung
05162	Artenarmer Zier- und Parkrasen	706	gering
071321	Hecke, heim. Gehölze geschlossen	161	mittel
0714112 §§	Allee, heim. Gehölze geschlossen (nur Kronen)	62	sehr hoch
07153	Baumgruppe	646	Mittel
07174	Aufgelassener Obstbestand	1.722	Mittel
12830	Sonstige Gebäude	434	mittel
		17.195	

Fläche 4: historische Zufahrt mit Pappelallee (Zufahrt, neu)

Biotopcode	Biotopname	Fläche in m²	Bewertung
0171322	Hecke, lückig, überw. heim. Gehölze	2.750	mittel
		2.750	

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die geplanten Nutzungen keine für die angrenzenden Biotope relevanten Immissionen entstehen.

Abb. 15: B-Planzeichnung auf Biotoptypenkarte (eine A3-Karte befindet sich im Anhang)



Quelle: Luftbild BrandenburgViewer; bearbeitet

2.2.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auf der Grundlage der faunistischen und floristischen Erhebungen aus dem Jahr 2024 wurde eine *Artenschutzfachliche Prüfung* durch Dipl.-Biologe Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Die Untersuchung umfasst die Ermittlung vorkommender planungsrelevanter Arten (insbesondere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten), die Analyse von Wirkfaktoren (z. B. Bauarbeiten, Versiegelung, Nutzung) sowie die Ableitung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Analyse der Wirkfaktoren zeigt, dass potenzielle Beeinträchtigungen insbesondere durch Bauarbeiten, Habitatverluste, Licht- und Lärmemissionen entstehen können. Aufzuzählen sind im Einzelnen:

- baubedingte Projektwirkungen, d. h. Wirkungen, die mit dem Bau der im Rahmen des Vorhabens zu errichtenden Bauwerke und Nebenanlagen verbunden sind,
- anlagebedingte Projektwirkungen, d. h. Wirkungen, die durch im Rahmen des Vorhabens zu errichtende Bauwerke und Nebenanlagen verursacht werden,
- betriebsbedingte Projektwirkungen, d. h. Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage verursacht sind.

Auf der Grundlage der prognostizierten Wirkfaktoren und deren Wirksamkeit, Dauer und Reichweite/Fernwirkung sowie unter Anwendung des Vorsorgeprinzips ist es gemäß Gutachten erforderlich, Vermeidungsmaßnahmen für einige Wirkfaktoren anzuwenden bzw. durchzuführen, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Diese Maßnahmen können sich sowohl auf die zeitliche und räumliche Reduktion der Wirkungen der baubedingten Störreize beziehen als auch auf die Optimierung der Habitate der Zielarten. Hierzu zählen auch Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF).

Auf der Grundlage der Analyse der Erfassungen im Jahr 2024 wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Arten geschädigt. Weiterführende Aussagen zum Artenschutz finden sich in Kapitel 2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung.

2.2.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Bei Umsetzung der Planung ist anlagebedingt unter der Maßgabe des Erhalts an Rasen- und Wiesenflächen mit einer abschnittswisen Mahd sowie aufgrund der zu erwartenden Baum- und Strauchpflanzungen ein Erhalt der vorhandenen biologischen Vielfalt auf der Fläche zu rechnen.

Bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Mit den geplanten Nutzungen ist zwar ein Verlust an Lebensraum (hier Offenlandflächen, Baum- und Strauchbestand) verbunden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die künftige Vegetationsdecke im Plangebiet den Verlust ausgleicht, so dass es keinen Verlust an biologischer Vielfalt in der Flora und Fauna geben wird.

2.2.9. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahme wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt verändert. Die seit Jahrzehnten bestehende Frischwiese sowie Teile der Parkanlage ohne Gehölzbestand werden baulich entwickelt und verlieren wesentlich ihre derzeitige optische Funktion als „Grünfläche“.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind insofern zu erwarten, als mit den Festsetzungen des Bebauungsplans umfangreicher Neubau von „Cottages“/„Barnes“ und großflächiger Versiegelung für Stellplatzanlagen und Erschließung verbunden sein werden.

Mit der Erhaltung der das Ortsbild prägenden Großbäume im Bereich der Stellplatzanlage, dem Erhalt der die Neuanlage der Ferienwohnungen eingrünenden Hecken sowie der Anlage von Obstbaumpflanzungen werden die anlagebedingten Auswirkungen gemindert. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben. Vielmehr werden die neuen Bauflächen in das Konzept des ehemaligen Gutshofes integriert und so eingegrünt, dass der Blick von innen die neue Bebauung als Bestandteil der

Gesamtanlage wahrnimmt und der Blick von außen auf das erhöht stehende Gutshaus nicht gestört wird.

Durch die Anordnung der „Cottages“ und „Barns“ wird die Bebauung der Ortslage von Herzfelde in ihrer bestehenden Dimension und Dichte fortgeführt und der Sportbereich des ehemaligen Reitplatzes mit Longierzirkel mit neuen Elementen fortgeführt. Negative anlagebedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind bei Umsetzung der Planung im Sondergebiet nicht zu erwarten.

Für den Bereich der privaten Parkanlage sind gleichfalls keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Hier wird das Gartendenkmal und damit das Orts- und Landschaftsbild sukzessive und behutsam wiederhergestellt.

Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen (z.B. durch Beleuchtung oder Reklamepylone) auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

2.2.10. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für die Parkanlage liegt eine denkmalpflegerische Untersuchung mit Bericht und ausführlichem Kartenmaterial einschließlich einer denkmalpflegerischen Zielplanung mit Gehölzlisten aus dem Jahr 2021 vor. Das Gutachten wurde mit der Oberen Denkmalbehörde des Landes Brandenburg abgestimmt.

Die denkmalpflegerische Zielplanung wurde Grundlage für den Masterplan. Ziel des entwickelten städtebaulich-freiraumplanerischen Masterplans ist es, die Entwicklung zum Hotelstandort unter größtmöglicher Umsetzung der denkmalpflegerischen Ziele und unter Berücksichtigung der ökologischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben zu ermöglichen.

Hierzu werden die Flächen westlich und nördlich des Gutshauses weitestgehend von neuer Bebauung freigehalten. Neue Baukörper werden lediglich in den unter gartendenkmalschutzrechtlichen Aspekten weniger sensiblen Bereichen des Gutshauses positioniert:

- Süd-östlich des Gutshauses: Errichtung der Hotelgebäude und der „Cottages“
- Östlich des Gutshauses: Parkplatz
- Nord-östlich des Gutshauses: Neubau Sport- und Erholungsgebäude auf dem ehemaligen Reitplatz

Für die Hauptzufahrt und die Erschließung des Sondergebiets soll die Zufahrt über die ehemalige Säulenpappelallee wieder aktiviert werden. Die notwendigen Parkplatzflächen werden südlich der vierreihigen Allee entlang der Hauptzufahrt zum Gutshaus entstehen. Als weitere Erschließungsoption bleibt die derzeitige Zufahrt über die Robinienallee bis an das Gebäude des Gutshofs erhalten.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahme wird das unter Denkmalschutz stehende Gesamtensemble bereits baubedingt verändert. Die seit Jahrzehnten bestehende Frischwiese, ehemals der Versorgung des Gutshofs mit gärtnerischen Produkten dienend, sowie Teile der Parkanlage (heute überwiegend als offene, mit ruderalisiertem Rasen) begrünte Flächen ohne prägenden Gehölzbestand (künftige Stellplatzanlage und künftiger Wellnessbereich) werden mit Beginn der Bauvorbereitung vegetationsfrei und verlieren ihre derzeitige optische Funktion als „land(wirt)schaftliche Fläche“ bzw. als klassische Elemente der Parkanlage. Eine Ausnahme bildet hier die überkommene Zufahrt (ehemals „Pappelallee“). Diese ist aktuell aufgrund ihres fehlenden Zusammenhangs mit der Hauptanlage (und des zwischenzeitlich vollständig zusammengebrochenen Alleebaumbestandes) nicht als Bestandteil der Anlage wahrnehmbar.

Anlagebedingt gehen untergeordnete, nicht mehr zeitgemäße Elemente der Gesamtanlage verloren. Anstelle der Gärtnerei mit ihren Anbauflächen entsteht eine locker bebaute Ferienanlage mit der Baustruktur angepassten „Cottages“ und „Barns“, die mit Wiesenansaat und Obstbaumpflanzungen die gärtnerische Prägung neu interpretieren. Positiv zu bewerten ist die anlagebedingte Wiederherstellung der denkmalgeschützten alten Gärtnerei, welche für die künftige gastronomische Nutzung Aus- bzw. Anbaumöglichkeiten erhält.

Nördlich an das Areal der Ferienhäuser angrenzend, wird die südlich der vierreihigen Hauptzufahrt gelegene Freifläche, die zwischenzeitlich u.a. mit einer eingeschossigen Mehrfachgarage sowie weiteren bereits abgebrochenen Nebengebäuden bebaut worden war, in eine oberirdische Stellplatzanlage umgebaut. Baumpflanzungen für die Gliederung der PKW-Stellplätze sind hier nicht vorgesehen, um

den ursprünglichen Kontrast der offenen Fläche zur der angrenzenden Hauptzufahrt mit vierreihiger Allee zu erhalten. Nach Süden sieht der Masterplan hingegen eine räumliche Abgrenzung aus Gehölzpflanzungen vor.

Der ehemalige Reitplatz und der ehemalige Longierzirkel werden künftig baulich gestaltet. Anstelle des (ehemaligen) Pferdesports treten Wellnessanwendungen. Bereits nach Ende des zweiten Weltkriegs wurde die Fläche unterschiedlich anderweitig genutzt: z.B. als Gemüsegarten, als Freifläche mit Ehrenmal (vgl. Materialsammlung zum Gartendenkmalpflegerischen Gutachten).

Keine der Neubauflächen beeinträchtigen die Hauptelemente des Gartendenkmals: alle wertprägenden Alleen und sonstigen Baumpflanzungen werden in den Planungen berücksichtigt bzw. ihr dauerhafter Erhalt wird mit den zahlreichen Einzelbaumfestsetzungen gesichert. Grundlage ist auch hier die denkmalpflegerische Zielstellung.

Die Einzelbaumfestsetzungen werden auch (soweit in der denkmalpflegerischen Zielstellung enthalten) auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ übertragen. Gleichfalls festgesetzt werden der Trebowseeграben in seinem Verlauf sowie der Süd- und Nordteich. Auf weitere Festsetzungen zur Gestaltung der historischen Parkanlage wird verzichtet, da mit dem Eintrag in die Denkmalliste alle historischen Gebäude sowie der Erhalt der Parkanlage gesichert sind. Für die denkmalgerechte Wiederherstellung der Parkanlage liegt ein umfangreiches Gutachten vor, dessen Inhalte im freiraumplanerischen Masterplan umgesetzt wurden.

Für die anlagebedingten Neubepflanzungen werden die Pflanzlisten aus der denkmalpflegerischen Zielstellung übernommen. Somit können keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen für die Gutsanlage Herzfelde bei Umsetzung des Bebauungsplans festgestellt werden.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen aus den vorgesehenen Nutzungen im Sondergebiet „Wellnessbetrieb Gutshof und Gutspark“ und der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ können ebenso wenig abgeleitet werden.

Der Gutspark Herzfelde steht historisch für die gelungene Symbiose von geometrisch gestalteten Arealen im Umfeld des Hauptgebäudes und landschaftlich geprägten Bereichen, die die Gesamtanlage nicht nur mit einem Teil der Vorgängeranlage des späten 19. Jahrhunderts und den topographischen Besonderheiten des Ortes sondern auch mit den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Mustergutes zu verbinden vermochte. Wichtige Bestandteile der Gartengestaltung bildeten auch wirtschaftlich genutzte Bereiche, wie Küchen-, Kräuter- und Obstgarten, die hier auf das Nützliche wie das Schöne verweisen.

Diese Qualitäten bleiben auch unter einer geänderten Nutzung aus Hotel, Ferienwohnungen, und Parkanlage mit Wellnesszone erhalten.

2.2.11. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Landschaftsbezogene Erholung

Bezogen auf die landschaftsbezogene Erholung gehen von den Planungen des Bebauungsplans keine relevanten negativen Auswirkungen abriß-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus, da die im Plangebiet liegenden Gebäude bereits heute privat genutzt werden. Die private Parkanlage ist weiterhin öffentlich zugänglich. Eine entsprechende textliche Festsetzung für die Allgemeinheit sichert die Zugänglichkeit der Parkanlage auch für die Zukunft.

Gesundheit (Lärm)

Während der Bauzeiten ist mit abris- und baubedingtem Lärm zu rechnen. Die gesetzlichen Ruhezeiten sind zu beachten.

Im Rahmen des Verfahrens wurde zur Beurteilung der betriebsbedingten Auswirkungen der Planungen, insbesondere des Sondergebiets, eine Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.03.2026, erstellt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden.

Es werden sowohl Anlagenlärm als auch Verkehrslärm betrachtet. Die zur geplanten Hotelnutzung zugehörigen Schallemissionen ergeben sich maßgeblich durch dem damit in Verbindung stehenden Pkw-

Verkehr auf dem Gelände sowie durch Anliefervorgänge. Desweiteren ist ein Café mit Freisitz vorgesehen. Von den ebenfalls geplanten Spa- und Wellnessnutzungen im nördlichen Bereich des Gutsparks werden hingegen keine relevanten Schallemissionen ausgehen, weshalb diese als nicht relevant eingestuft werden und keine Berücksichtigung in der schalltechnischen Untersuchung finden.

Zu den maßgeblichen Lärmquellen zählen demnach insbesondere Pkw-Fahrbewegungen der Gäste und Beschäftigten, der Parkplatzbetrieb, Anlieferungen durch Lkw (inkl. Rangieren, Kühlung und Warenumschlag) sowie ein Café mit Freisitz und Kommunikationsgeräuschen der Gäste. Zusätzlich wird der Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen (u. a. Mittenwalder Straße und Kreuzkruger Straße) berücksichtigt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Geräuschemissionen insgesamt gering ausfallen. Es werden an allen Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten; maximal treten etwa 46 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht auf. Auch kurzzeitige Geräuschspitzen bleiben unterhalb der zulässigen Grenzwerte. Für den Verkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für Dorfgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete eingehalten, insbesondere im Bereich der geplanten Übernachtungsräume und Freiflächen.

Der erforderliche bauliche Schallschutz ist ebenfalls moderat. Die notwendigen Schalldämm-Maße liegen überwiegend bei maximal 29 dB, punktuell bis etwa 31 dB. Insgesamt ergibt sich, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und eine ausreichende Aufenthaltsqualität gewährleistet ist. Das Vorhaben ist somit aus schalltechnischer Sicht verträglich. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.12. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation

Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um Flächen mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt und die zulässigen Nutzungen auf dem Wellnessbetrieb beschränkt werden. Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet) sowie das angrenzende FFH-Gebiet wurden gesondert in einem jeweils eigenen Gutachten geprüft. Gemäß Prüfergebnis sind keine erheblichen Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplans auf die Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Die Planungen des Bebauungsplans sind mit den von Erhaltungszielen und Schutzzwecken vereinbar.

2.2.13. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen, die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben des GEG/EnEV sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Festsetzungen zur Minderung von Lärmimmissionen sind gemäß Ergebnis der *Schalltechnischen Untersuchung* nicht erforderlich. Der erforderliche bauliche Schallschutz ist ebenfalls moderat: die notwendigen Schalldämm-Maße liegen überwiegend bei maximal 29 dB, punktuell bis etwa 31 dB. Insgesamt ergibt sich, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und eine ausreichende Aufenthaltsqualität gewährleistet ist. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden nicht notwendig.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

2.2.14. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen aa das Energiefachrecht dynamischer ist als das Planungsrecht.

2.2.15. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, liegen für das Plangebiet nicht vor.

2.2.16. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für die Ortslage Herzfelde liegen keine Informationen vor, dass die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass die bauliche Entwicklung erheblichen negativen Einfluss auf die Luftqualität haben werden und zu Grenzwertüberschreitungen

führen.

2.2.17. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung werden keine erheblichen Lärmemissionen (Gewerbe, Verkehr) hervorgerufen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass keine Maßnahmen zur Lärmvermeidung oder -minderung erforderlich sind.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes (Angebotsbebauungsplan) nicht möglich.

2.2.18. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

2.2.19. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich gesicherten Nutzung abzuleiten.

2.2.20. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Herzfelde. Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Plangebiete bzw. Vorhaben angrenzend befinden.

2.2.21. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung in Verbindung mit den Grünfestsetzungen ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

Grundsätzlich wirken sich die Festsetzungen zu Gehölzneupflanzungen positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Textliche Festsetzungen sichern für das Sondergebiet ab, dass mindestens 50 % der Sondergebietsfläche begrünt bleiben bzw. werden. Weitere klimatisch wirksame Anpflanzungen erfolgen in den privaten Grünflächen. Hier werden über Festsetzungen Gehölzstreifen angelegt und Baumpflanzungen ergänzt.

2.2.22. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Sondergebiet Wellnessbetrieb) werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

2.3. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Auf der Grundlage der faunistischen und floristischen Erhebungen aus dem Jahr 2024 wurde eine *Artenschutzfachliche Prüfung* durch Dipl.-Biologe Frank W. Henning, Stand 01.04.2026, erstellt.

Ziel der artenschutzfachlichen Prüfung ist es, die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans zur Entwicklung des Gutshauses und Gutsparks Herzfelde auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Dabei wird geprüft, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden und welche Maßnahmen erforderlich sind, um Beeinträchtigungen zu vermeiden oder auszugleichen.

Die Untersuchung umfasst die Ermittlung vorkommender planungsrelevanter Arten (insbesondere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten), die Analyse von Wirkfaktoren (z. B. Bauarbeiten, Versiegelung, Nutzung) sowie die Ableitung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Untersuchungsraum weist eine hohe Strukturvielfalt auf (Gutshaus, Park mit Altbäumen, Gewässer, Offenland), wodurch zahlreiche Tierarten vorkommen. Insgesamt wurden u. a. 51 Brutvogelarten, mindestens acht Fledermausarten, vier Reptilienarten sowie zahlreiche Insektenarten nachgewiesen.

Besonders relevant sind Fledermäuse, europäische Vogelarten, die Zauneidechse sowie der Große Feuerfalter, da diese streng geschützt sind. Für andere Artengruppen (z. B. Käfer, Pflanzen, Libellen) konnten keine relevanten streng geschützten Arten festgestellt werden oder eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Die Analyse der Wirkfaktoren zeigt, dass potenzielle Beeinträchtigungen insbesondere durch Bauarbeiten, Habitatverluste, Licht- und Lärmemissionen entstehen können. Dennoch wird festgestellt, dass bei Umsetzung geeigneter Maßnahmen keine signifikanten Beeinträchtigungen der Populationen zu erwarten sind.

Zentral ist das Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, sofern die vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Der Erhaltungszustand der Arten bleibt gewahrt.

Zur Sicherstellung des Artenschutzes werden umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Dazu zählen u. a.:

- zeitliche Einschränkungen von Rodungen und Bauarbeiten (z. B. außerhalb der Brutzeiten),
- Schutz bestehender Bäume und Habitatstrukturen,
- Erhalt und Kontrolle von Fledermausquartieren und Baumhöhlen,
- Installation von Nistkästen und Fledermausquartieren,
- Schaffung neuer Habitate (z. B. für Zauneidechsen),
- Maßnahmen zum Gewässer- und Lichtschutz,
- ökologische Baubegleitung während der Umsetzung.

Zusätzlich werden sogenannte CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) umgesetzt, um die ökologische Funktion von Lebensräumen dauerhaft zu sichern, beispielsweise durch Ersatzhabitate und gezielte Pflege von Flächen. Auch Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität (z. B. naturnahe Bepflanzung, Dachbegrünung) werden empfohlen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass das Vorhaben unter Einhaltung dieser Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und keine Hindernisse für die Bebauungsplanung bestehen.

Die Maßnahmen werden soweit erforderlich als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

2.4.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

V1 Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „historische Parkanlage“

Mit der Festsetzung des überwiegenden Teils der historischen Parkanlage als private Grünfläche wird der dauerhafte Erhalt des Charakters der Parkanlage sowie deren Entwicklung gesichert. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen in die denkmalgeschützte Substanz wurde die Sondergebietsfläche auf bereits vorgeprägte Grundstücksteile gelenkt.

V2 Erhalt von Bäumen im Sondergebiet sowie in der privaten Parkanlage

Vorhandener historischer Baumbestand ist zu erhalten. Hierzu werden im Sondergebiet sowie in der privaten Grünfläche der Erhalt von Bestandsbäumen festgesetzt. Die vermessenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige zum Erhalt festgesetzte Bäume sind am Standort mit einem Spielraum von 1m Abweichung in gleicher Anzahl durch die gleiche Art zu ersetzen und zu entwickeln.

M1 Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Niederschlagswasser ist dem Boden zuzuleiten. Dazu ist eine Versickerung möglichst über die belebte Bodenzone (z.B. vegetationsgedeckte Mulde) zu gewährleisten. Ist eine Versickerung über die erste belebte Bodenzone z.B. bei Starkregenereignissen nicht möglich, so sind technische Vorkehrungen zur Reinigung und eine begrenzte Einleitung in ein Oberflächengewässer möglich.

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die Neuversiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und die Verdunstung eingeschränkt. Mit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleiben bei Umsetzung der Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

V3 Vermeidungsmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen für den Artenschutz

Der Artenschutzfachbeitrag zählt eine Vielzahl von Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) auf. Diese werden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan sowie als Maßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität empfohlen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- (MArt1) Baustelleneinrichtungsflächen: Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Baufeldes sind, werden dafür nicht verwendet,
- (MArt2) Baustellenzufahrt: Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene bzw. das neu entstehende Wegenetz und die Parkflächen. Flächen, die weder für Baumaßnahmen noch durch Verkehrswege benötigt werden, werden nicht genutzt,
- (MArt3) Vermeidung von Verunreinigungen: Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt,
- (MArt4) Baumschutz: Bestehende Bäume und Gehölzbestände des Geltungsbereiches sind bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen. Die Abstimmung des Umfangs des Schutzes erfolgt mit der Ökologischen Baubegleitung,
- (MArt5) Rodungszeitenregelung allgemein: Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich – grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt,

- (MArt6) Maßnahmen zur Lenkung europäischer Vogelarten: Sollte der Geltungsbereich – insbesondere der Grünlandbereich - nach dem Abschieben für längere Zeit in der/den darauf folgenden Vegetationsperioden ungenutzt bleiben oder die Bebauung/Nutzung sich verzögern, können andere als die bisher nachgewiesenen Vogelarten diese Flächen besiedeln. Auch gelagertes Holz kann attraktive Habitate für europäische Vogelarten darstellen. In diesem Falle können durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der zuständigen Behörde Lenkungsmaßnahmen eingesetzt werden, die eine Besiedlung des Planungsraumes verhindern können,
- (MArt7) Entnahme von Quartierbäumen: Bezüglich der (potenziellen) Quartierbäume wird empfohlen, diese möglichst unberührt zulassen. Dies gilt vor allem für die nachweislich durch Fledermäuse genutzten Quartierbäume, da diese in der Regel jährlich wieder genutzt werden. Sollten Quartierbäume von Fällungen betroffen sein, welche eine Eignung sowohl als Sommer als auch als Winterquartier aufweisen, ist eine Fällung im Herbst zu empfehlen. Dies stellt die am wenigsten sensible Phase im Fledermausjahr dar. Ferner wird hierzu eine erneute Begutachtung durch einen Fachgutachter kurz vor Beginn der Fällarbeiten empfohlen, um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden,
- (MArt8) Sanierung von Feldsteinmauern: Für die Feldsteinmauern wird empfohlen, diese bei Reparaturmaßnahmen (Verfüllung von Spalten und Rissen) vor Beginn der Arbeiten von einem Fachgutachter erneut begutachten zu lassen, um das versehentliche Einschließen und damit letztendlich das Töten von Fledermäusen zu vermeiden. Dasselbe gilt auch für alle anderen solche Strukturen bewohnenden Artengruppen, bspw. Nischenbrüter,
- (MArt9) Rückbauregelung: Der Rückbau von Gebäuden darf zum Schutz von Fledermäusen und europäischen Vogelarten nur zwischen dem 01.11. und 28.02. erfolgen bzw. beginnen. Bei einem Rückbau außerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Tötung von Fledermäusen kommen kann,
- (MArt10) Umbau des Kellers des Gewächshauses: Für das im Jahr 2018 festgestellte Winterquartier im Keller des Gewächshauses wird empfohlen, die Umbauarbeiten an dem Gebäude im Sommerhalbjahr durchzuführen, wenn keine Tiere anwesend sind. Sollte das Quartier nicht erhalten werden können, sind mindestens 3 Winterquartierkästen abseits der mit Fahrzeugen befahrenen Straßen anzubringen,
- (MArt11) Dachsanierung: Für die nachgewiesenen Quartiere im Dachstuhl des Hauptgebäudes wird empfohlen, die Umbauarbeiten an dem Gebäude im Winterhalbjahr durchzuführen, wenn keine Tiere anwesend sind. Der Verlust von nachgewiesenen Sommer- und Winterquartieren könnte z.B. durch geeignete Qualifizierungen an den Bestandsgebäuden/-bauteilen sowie an vorhandenen Kellern angrenzend zum Vorhabengebiet (Hinweis der UNB Uckermark) ausgeglichen werden (siehe auch CEF-Maßnahmen),
- (MArt12) Kontrolle von Baumhöhlen: Im Rahmen der Rodung können Bäume gefällt werden, die Baumhöhlen enthalten können. Derzeit wird davon ausgegangen, dass Baumhöhlen verloren gehen werden. Bevor Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern,
- (MArt13) Maßnahmen zum Gewässerschutz: Bei Arbeiten in Gewässernähe ist darauf zu achten, dass es nicht zu einem Sedimenteintrag oder einem Eintrag anderer Stoffe in das Gewässer kommt. In diesem Rahmen sind auch Starkregenereignisse mit zu berücksichtigen, die dazu führen können, dass Material in die Gewässer eingetragen wird,
- (MArt14) Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben: Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden bzw. so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird,
- (MArt15) Beleuchtung: Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779) Folgendes zu beachten:
 - Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)

- Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen,
- (MArt16) Leiteinrichtung für Reptilien: Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse sorgt dafür, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs und des Baufeldes nicht erreichen können, wenn diese innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben können. Es handelt sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Umsiedlung, sondern um eine gezielte Lenkung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen. Durch die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen kann sichergestellt werden, dass Tötungsverbotstatbestände nicht einschlägig sind. Die Wirksamkeit der Leiteinrichtungen wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt. Gleichzeitig ist sicher zu stellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können. Dies gilt umso mehr als die durch die Bautätigkeit geschaffenen Bereiche für Zauneidechsen sehr attraktiv sein können, weil thermisch begünstigte Bereiche sowie mögliche Eiablageplätze geschaffen werden können. Der Beginn der Umsiedlung ist mit der zuständigen Behörde sowie der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Die aktive Umsiedlung soll jedoch durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen verhindert werden. Diese Leiteinrichtung ist bis zum Ende der Bauarbeiten aufrecht zu erhalten und auf ihrer gesamten Länge durch einen Bauzaun vor einer Einfahrt mit Baufahrzeugen zu schützen,
- (MArt17) Umsetzen von Heckenbeständen: Aufgrund der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass einige Heckenzüge gerodet werden müssten oder so von Nutzungsflächen umschlossen werden, dass diese als Lebensraum bzw. Fortpflanzungsstätte für Bluthänfling, Girlitz, Goldammer und Klappergrasmücke vollständig verloren gingen. Eine Neuanpflanzung eines Heckenzuges in entsprechender Länge würde eine Funktionsfähigkeit, wie sie derzeit vorliegt, erst in einigen Jahren erreichen. Eine mögliche Argumentation, dass im Umfeld ausreichend Heckenbestände zur Verfügung stehen greift nicht, da davon auszugehen ist, dass diese bereits von den genannten Arten besiedelt sind. Die artenschutzrechtliche Rechtsprechung stellt fest, dass Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zum Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig sein müssen. Aus diesem Grund kann ausschließlich ein Umsetzen/Verpflanzen der Hecke die Anforderungen an eine erfolgreiche CEF-Maßnahmen erfüllen. Aus diesem werden bestehende Hecken innerhalb des Geltungsbereiches versetzt. Die Örtlichkeit der Umsetzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde final abzustimmen. Diese Maßnahme kann im Rahmen des Bebauungsplanes sowohl räumlich als auch als zeitlich vorlaufend festgesetzt werden. Damit ist die Umsetzung dieser Maßnahmen zwingend im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Umsetzung der Hecke ist durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen (Bewässerung, Ersatzpflanzung von ausgefallenen Heckenteilen) für fünf Jahre zu begleiten. Das Umsetzen ist durch die ökologische Baubegleitung zu dokumentieren. Ein Beschneiden der Hecke selbst sowie Bäume innerhalb der Hecke ist zulässig, so dass diese ebenfalls verpflanzt werden können. Diese Maßnahme dient gleichzeitig dazu, das Anwachsverhalten der Hecke am neuen Standort zu fördern. Heckenzüge, die durch die geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden, sind zum Erhalt festzusetzen,
- (MArt18) Umpflanzen der Streuobstbäume: Aufgrund der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, einige der vorhandenen Streuobstbäume verloren gehen werden. Aufgrund der hohen artenschutzrechtlichen Wertigkeit alter Streuobstbäume kann auch ein Verpflanzen dieser Bäume unter Einsatz geeigneter Maschinen als Alternative herangezogen werden. Das Verpflanzen sollte innerhalb des nahen Umfeldes des B-Plans (max. 1 km Radius) stattfinden. Die Örtlichkeit der Umsetzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde final abzustimmen,
- (MArt19) Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen: Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabuflächen“ erforderlich. Dies sind Flä-

chen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Bau-
maßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen ar-
tenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte,

- (MArt20) Besucherlenkung: Bei Besatz des Schwarzmilan-Horstes im Nordosten des Waldbe-
reiches kann eine Besucherlenkung erforderlich sein, die Störreize vom Horst fernhält,
- (MArt21) Ökologische Baubegleitung: Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorha-
bens können die umgesetzten Schutzmaßnahmen (z. B. Baumschutz) durch eine Ökologische
Baubegleitung dokumentiert werden. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumen-
tation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen
werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionalität (CEF):

- (MCEF1) Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen allgemein: Der Verlust von
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus arten-schutz-
fachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden
muss. Aufgrund des Verlustes von Baumhöhlen und/oder des zukünftigen Baumhöhlenpoten-
zials bzw. der möglichen Brutplätze an renovierenden Gebäuden sind somit 20 künstliche Nist-
höhlen für europäische Vogelarten und 20 Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Es
bietet sich an, Nistkästen der Fa. Schwegler bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für euro-
päische Vogelarten sowie Schwegler 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm). Die Anbrin-
gung sollte in räumlicher Nähe erfolgen, z. B. an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen. Die
Dokumentation der Anbringung erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Text, Karte und
Bild,
- (MCEF2) Anlage von Nahrungshabitaten für Fledermäuse: Die Nahrungshabitate bleiben wei-
testgehend erhalten. Für den Verlust von Nahrungshabitaten, welche möglicherweise überbaut
werden, wird empfohlen, diese durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Als Nahrungshabitate
können alle Bereiche gelten, welche Lebensraum für Insekten darstellen, vor allem Bäume,
Sträucher, Beete und Hecken sowie Blühwiesenflächen. Die Ersatzpflanzungen können bspw.
durch Ansaat von Pflanzen auf ungenutzten Flächen im Vorhabengebiet erfolgen, welche
Nachtfalter als Futterpflanze dienen, oder durch eine entsprechende Dachbegrünung der Neu-
bauten. Zu den Pflanzen, welche bei nachtaktiven Insekten beliebt sind, zählen beispielsweise
Salbei, Lichtnelke, Nachtkerze, Leimkraut, Wegwarte, Schmalblättriges Weidenröschen, Wilder
Majoran, Minze oder Borretsch,
- (MCEF3) Sicherung der Population des Großen Feuerfalters: Die Probeflächen TF 1 und TF 3
besitzen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für die den Großen Feuerfalter und auch
die anderen Tagfalter. Zur weiteren Förderung und zum Erhalt der Fläche als Lebensraum für
Tagfalter muss eine gezielte Pflege erfolgen. Eine selektive Mahd des hochwüchsigen Gräser-
bestands im südlichen Bereich die Vegetationshöhe leicht reduzieren, um den Blühaspekt zu
verbessern, ohne wichtige Raupenfutterpflanzen wie die Brennnessel zu beeinträchtigen. Auch
eine regelmäßige, abschnittsweise Mahd im nördlichen Bereich fördert die Blütenvielfalt und
etabliert dauerhafte Nektarquellen,
- (MCEF4) Ausgleich von natürlichem Quartierverlust für Fledermäuse: Der Verlust von nach-
weislich genutzten oder potenziellen Quartieren sollte mindestens im Verhältnis 1:3 ausgegli-
chen werden. Die Kompensation kann beispielsweise durch Ersatzhängungen von Fledermaus-
kästen im vorhandenen Gehölzbestand des Gutsparkes erfolgen,
- (MCEF5) Ausgleich des Verlustes von Quartieren im Dachbereich des Gutshauses: Es wird
empfohlen, insgesamt 10 Spaltenquartiere verteilt über den gesamten Dachboden in die Spar-
renfelder (ein Spaltenquartier/Sparrenfeld) im Sparrenfeld mit Zugang von außen einzubauen.
Alternativ kann ein Spaltenquartier als innere Giebelverkleidung angebracht werden, die eben-
falls einen Zugang von außen besitzt. Dieser Quartiertyp wird wie das Spaltenquartier im Spar-
renfeld von Spaltenbewohnern wie Zwergfledermäusen, Breitflügelfledermäusen und Bartfle-
dermäusen genutzt. Es wird empfohlen 10 Spaltenquartiere wie oben dargestellt innerhalb des
sanierten Dachbereiches des Gutshauses zu installieren. In den neu zu schaffenden Gebäuden
sollten 1 Quartier / Gebäude installiert werden,
- (MCEF6) Neuschaffung von Überwinterungs- und Reproduktionsquartieren für die Zau-
neidechse in den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Es ist nicht
auszuschließen, dass Lebensräume der Zauneidechse durch die Umsetzung des Vorhabens
zerstört werden. Dies gilt insbesondere für den südlichen Bereich des Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes. Diese sind durch eine vorauslaufende Neuschaffung von fünf Quartieren auszugleichen. Die Schaffung neuer Habitate bzw. die Verbesserung von Lebensraumstrukturen innerhalb bestehender Habitate kann durch das Einbringen von Lesesteinhaufen oder Reisig-Haufen mit einer Länge von je 3 m (Länge), 1,5 m (Breite) und 0,5 m (Höhe) erfolgen. Diese Strukturen sind 1m in den Boden eingelassen, um den Zauneidechsen einen frostfreien Überwinterungsraum zu garantieren.

Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität:

- (MBio1) Sicherung der Population des Großen Feuerfalters: Im Zuge der Neugestaltung des zu bebauenden Geländes ist die Ausweitung der Flächen für den Große Feuerfalter inklusive der Einführung eines zeitlich angepassten Pflegeregimes bei Rasen (Mahd-Staffelung) wünschenswert,
- (MBio2) Pflanzenauswahl und -gestaltung: Ersatz nicht-heimischer Arten durch einheimische Gehölze und Sträucher (z. B. Hasel, Schlehe, Holunder). Förderung artenreicher, blütenbetonter Pflanzungen und Verzicht auf invasive Ziergräser. Gabionen und Steingärten sollten insektenfreundlich oder strukturell vielfältiger umgestaltet werden. Erhalt/Anlage von Brachflächen, Moosflächen und Wildstreifen entlang der Wege,
- (MBio3) Gebäude & Fassadenbegrünung: Ausbau des großen Potenzials durch Fassadenbegrünungen, wo dies möglich ist. Empfohlen werden heimische Kletterer wie Gemeiner Efeu (*Hedera helix*) oder Waldrebe (*Clematis vitalba*). Populäre Arten wie das immergrüne Geißblatt müssen unbedingt vermieden werden. Überstehende Dachtraufen, Nischen, wettergeschützte Plätze und strukturierten Fassadenflächen sollten (diskret) für Fledermauskästen, Nisthöhlen (Mauersegler, Spatzen) und Insektenhabitate/-hotels genutzt werden - insbesondere an Gebäuden mit guter Anbindung an Baum und Grünstrukturen. Geeignete Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude sollten extensiv (5–15 cm Substrat) mit trockenheitsresistenten Arten begrünt werden: Sedum-Mischungen mit heimischen Wildkräutern (Fetthenne, Mauerpfeffer). Diese sollten um Totholz- und Steininseln sowie Kleinstrukturen (Insekten) ergänzt werden.

2.4.2. Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

A1 Begrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen im Sondergebiet

Nicht überbaute Grundstücksteile sind zu begrünen, um einen möglichst hohen Anteil an strukturreichen Grünflächen zu entwickeln und damit den Verlust von Vegetationsflächen auszugleichen. Der zu begrünende Anteil beträgt 50 % der Sondergebietsfläche.

A4 Anpflanzen von Bäumen im Sondergebiet sowie in der privaten Grünfläche „Parkanlage“

Im Sondergebiet und in der privaten Grünfläche „Parkanlage“ werden Einzelbaumpflanzungen für die Wiederherstellung des Gartendenkmals als Baumneupflanzungen festgesetzt.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft im Sondergebiet auszugleichen wird mindestens ein hochstämmiger Obstbaum je 200 m² unversiegelte Fläche als Hochstamm, StU 14 – 16 cm gepflanzt und entwickelt. Um die Gehölzpflanzungen als Maßnahme zu bündeln, ist das Anpflanzen von Obstbäumen auf den Bereich der Ferienwohnungen als Streuobstwiese mit einer Obstbaumreihe konzentriert.

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen (wenn auch untergeordnet) dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die empfohlene Artenwahl standortgerechter und heimischer Gehölze ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Aufwertung der Baufelder und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

A5 Anpflanzen von Straßenbäumen in der historischen Zufahrt

Als Ausgleich für die Auswirkungen von flächenhafter Versiegelung durch die zweite Grundstückszufahrt werden beidseitig der befestigten Verkehrsfläche säulenförmige Bäume der Mindestqualität 3x verpflanzt, StU 18-20 cm zu einer Allee angepflanzt. Um den Alleecharakter zu entwickeln, sind mindestens 40 Bäume anzupflanzen.

A6 Dachbegrünung

Für Dachflächen mit einer geringen Neigung wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Durch eine qualitativ

hochwertige Begrünung werden positive (erhaltende) Wirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen. Weiterhin werden aufgrund der Festsetzung der Begrünung Dächer von Neubauten negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Fassadenbegrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können das Dachgrün ebenfalls vermieden werden.

A7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Neben dem Erhalt von wertvollen Gehölzstrukturen wird eine Maßnahmenfläche locker mit heimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke erhalten und entwickelt. Gleichzeitig sollen dazwischen offene Flächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren erhalten und Zauneidechsenhabitate innerhalb der Maßnahmenfläche eingebaut werden.

2.4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans

E1 dauerhafte Extensivierung von Landwirtschaftsflächen in der Gemarkung Herzfelde

Anstelle einer Entsiegelungsmaßnahme findet eine dauerhafte auf mindestens 25 Jahre angelegte Nutzungsextensivierung einer Landwirtschaftsfläche statt, die sich aufgrund ihrer positiven Auswirkungen auf die Bodenentwicklung für den Eingriff in das Schutzgut Boden gemäß HVE Brandenburg mit dem Faktor 1:2 anrechnen lässt.

In der Gemarkung Herzfelde, Flur 2 werden die Flurstücke 331, 333, 286 und 287 anteilig wie folgt extensiviert:

- ca. 31.095 m² im Feldblockkataster eingetragene Ackerfläche werden in Extensivgrünland mit eingestreuten Heckenpflanzungen in einem Gesamtumfang von 4.240 m² umgewandelt

Mit der Extensivierung der 31.095 m² großen Fläche wird bei dem Anrechnungsfaktor von 1:2 (je m² Versiegelung werden 2 m² Extensivierung bzw. Heckenpflanzung vorgesehen) ein Entsiegelungsäquivalent von 15.547,50 m² erreicht. Die zusätzliche Versiegelung von 15.285 m² wird damit mit der Maßnahme vollständig ausgeglichen.

Auf der Extensivierungsfläche werden 4.240 m² Heckenanpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern angelegt. Die Heckenpflanzungen erfolgen in einer Mindestbreite von 5m bzw. mindestens 3-reihig. Damit wird der flächenhafte Gehölzverlust von 4.240 m² kompensiert.

Das extensive Grünland in einer Fläche von 26.855 m² wird durch regelmäßige, abschnittsweise Mahd gepflegt, um die Fläche als Nahrungsraum für die europäischen Brutvögel sowie als Lebensraum für den Großen Feuerfalter zu entwickeln, der mit der Entwicklung des Bebauungsplans einen Teillebensraum von rund 16.000 m² verliert. Die Mahd der Fläche erfolgt für die Entwicklung als Lebensraum für den Großen Feuerfalter abschnittsweise sowie zu unterschiedlichen Zeitpunkten in den Sommer- und Herbstmonaten eines jeden Jahres in einem Umfang von zwei bis vier Pflegegängen. Das Mahdgut wird jeweils abgefahren; alle 5 Jahre werden auf den Offenlandflächen ggf. aufkommende Gehölze entfernt. Die Pflege zur Entwicklung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über 25 Jahre und wird vertraglich zwischen der ANH Hausbesitz GmbH und dem Landwirt als Flächeneigentümer gesichert.

Abb. 16: Externe Ausgleichsfläche



Quelle: Luftbild BrandenburgViewer; bearbeitet

2.5. Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

2.5.1. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

2.5.2. Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

2.5.3. Planungsrechtliche Einschätzung

Für die Fläche des Bebauungsplans in erschlossener Lage mit bereits vorhandener Bebauung bildet der § 35 BauGB (Außenbereich) die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung.

Davon sind insbesondere die neu zu bebauenden Flächen bzw. die neu zu errichtende Stellplatzanlage sowie die wieder in Nutzung zu nehmende östliche Zufahrt für die Eingriffsbeurteilung von Belang.

Die zeichnerische Festsetzung der im Außenbereich gelegenen privaten Grünflächen einschließlich der Wasserflächen stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

§ 35 BauGB (Außenbereich); Sondergebiet		
Sondergebiet	ca. 44.570 m ²	ca. 33 %
Öff. Straßenverkehrsfläche	ca. 280 m ²	ca. <1 %
	44.850 m²	Ca. 33 %
§ 35 BauGB (Baugebiete); private Grünflächen / Wasserfläche		
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „historische Parkanlage“	82.220 m ²	Ca. 61%
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“	1.190 m ²	Ca. 1%
Wasserflächen	6.020 m ²	Ca. 5%
	89.430 m²	Ca. 67%
Gesamtfläche	134.280 m²	100%

2.5.4. Eingriffsermittlung

Die Eingriffsfläche (Sondergebiet und öffentliche Verkehrsfläche) hat eine Gesamtflächengröße von ca. 44.850 m² und ist im Bestand in weiten Teilen unversiegelt. Die Bestandsversiegelung innerhalb des Sondergebietes sowie der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt rund 7.280 m². Hierzu werden alle Gebäude, versiegelten, teilversiegelten und mit einem Unterbau versehenen Flächen in Summe ermittelt.

Dem steht eine planbedingte zulässige Gesamtversiegelung von 22.285 m² gegenüber. Der Anteil an Vollversiegelung durch die Hauptgebäude ist jedoch mit 7.805 m² vergleichsweise gering und entspricht ca. 17,5%. Hinzu kommen die wiederherzustellende Zufahrt in einem Umfang von rund 2.470 m², die für die Anlieferung sowie die Besucher soll, sowie 280 m² öffentliches Straßenland, welches als Teil der historischen Zufahrt gleichermaßen in einem befahrbaren Belag herzustellen ist.

Daraus wird eine Vollversiegelung in einem Umfang von mindestens 10.555 m² prognostiziert.

Die übrigen Nebenanlagen setzen sich aus teilversiegelten Flächen für die Stellplätze, die Wege und sonstigen Flächen (z.B. Terrassen an den „Cottages“ bzw. „Barns“) in einem Umfang von ca. 8.270 m² zusammen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt somit einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG dar.

Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potentieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Eingriff in das Schutzgut Boden

Eingriffsfläche (Aussenbereich nach § 35 BauGB)	Flächen- größe	Versiege- lung Bestand	Versiege- lung Planung	Zusätzliche Versiege- lung
Sondergebiet	ca. 44.570 m ²	Ca. 7.000 m ²	22.285 m ²	15.285 m ²
Straßenverkehrsfläche	Ca. 280 m ²	280 m ²	280 m ²	0 m ²
	44.850 m ²	7.280 m ²	22.565 m ²	15.285 m²

Für die Eingriffsflächen mit einem Flächenumfang von rund 4,485 ha ergibt sich ein Anteil an bereits versiegelten Flächen von rund 0,728 ha (entspricht ca. 16 %). Der Anteil an unversiegelten Flächen beträgt ca. 3,757 ha bzw. 84 %.

Künftig wird im Sondergebiet ein Flächenanteil von 2,285 ha versiegelt sein, was einer zusätzlichen Versiegelung von 1,5285 ha entspricht. Die Straßenverkehrsfläche mit einer Versiegelung von 280 m² in Bestand und Planung ruft keine erhebliche Neuversiegelung hervor.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch eine Neuversiegelung von 1,5285 ha ist das worst-case Szenario und kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden, da hierfür keine Maßnahmenflächen zur Verfügung stehen.

Eingriff in das Schutzgut Wasser

Die ermittelte zusätzliche Versiegelung im Sondergebiet stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar, da das Niederschlagswasser der Dachflächen und versiegelten Flächen über die verbleibenden offenen Bodenflächen vollständig versickern kann.

Eingriff in das Schutzgut Klima/Luftgüte

Die ermittelte zusätzliche Versiegelung im Sondergebiet stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima/Luftgüte dar, da die für das Kleinklima maßgebliche Verdunstungsrate über einen hohen Anteil an teilversiegelten Flächen sowie die Neubegrünung der Freiflächen, die Baumneupflanzungen sowie eine anteilige Dachbegrünung kompensiert werden kann.

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Vegetation

Für das Schutzgut Pflanzen und Vegetation sind die selben Eingriffsflächen wie für das Schutzgut Boden als Totalverlust anzunehmen.

Betroffen sind überwiegend Flächen von allgemeiner Bedeutung bzw. anthropogenen Ursprungs: artenreicher Rasen bzw. Frischwiese in großem Umfang sowie einzelne Gehölze und aufgelassene Obstbestände innerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere der künftigen Ferienwohnungen.

Die Vegetationstypen der betroffenen 4 Eingriffsbereiche (vgl. Tabellen zu den Flächen 1-4 Kapitel Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen) werden zu Vegetationsgruppen zusammengezogen und stellen sich im Totalverlust wie folgt dar.

Biotoptypcode	Biotoptyp	Flächengröße
03210/ 051122/ 051332/ 05162	Wiese/Scherrasen/Grünland (Offenlandflächen)	Ca. 15.620 m ²
07132../ 07174/ 08380/ 07153	Überschirmte Hecken/ Obstgehölze/ aus Sukzession entstandener Wald/ Baumgruppe (geschlossene Gehölzflächen)	Ca. 7.736 m ²
		Ca. 23.356 m ²

Die Kronenbereiche der geschützten Alleen wurden nicht in die Eingriffsermittlung einbezogen, da hier von einem Vermeidungsgebot auszugehen ist, welches aufgrund von Flächenausweisung (Stellplatzanlage) und Baugrenzen in den Baufeldern eingehalten werden kann.

Für alle nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen im Sondergebiet (22.285 m²) ist davon auszugehen, dass sie als Grünflächen angelegt werden, die in ihrer Wertigkeit der Qualität der Vegetation der

Offenlandflächen entsprechen. Daraus resultiert für das Schutzgut Flora und Fauna ein ausgleichspflichtiger Verlust von 15.620 m² Offenland als Lebensraum, welcher im Plangebiet nicht kompensiert werden kann. Der Verlust von ca. 7.736 m² geschlossenen Gehölzbeständen wird mit dem Anpflanzen von Obstgehölzen anteilig kompensiert. Bei einem Obstgehölz je angefangene 200 m² Wiesenfläche, werden 112 Obstgehölze als Streuobst sowie als Baumreihe neu angepflanzt. Diese kompensieren den Verlust von rund 3.500 m² aufgelassener Obstbestände auf der künftigen Stellplatzanlage und der ehemaligen Gärtnerreife. Es verbleibt ein Verlust von ca. 4.240 m² geschlossener Gehölzpflanzung, dessen Ausgleich auf dem Eingriffsgrundstück nicht nachgewiesen werden kann.

Eingriffe in das Schutzgut Lebensraum und Tiere

Der nicht im Plangebiet kompensierbare Verlust von Offenlandfläche und geschlossener Gehölzpflanzung bedeutet unmittelbar einen Verlust an Lebensraum für die an solche Strukturen gebundenen Tiere. Hierzu zählen im Offenland und in Hecken brütende Vogelarten, aber auch insbesondere zahlreiche Insekten und die Zauneidechse. Im Artenschutzfachbeitrag werden sowohl gezielte CEF-Maßnahmen (Zauneidechse, Großer Feuerfalter, Höhlenbrüter, Fledermäuse) als auch Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität im Plangebiet selbst benannt, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden oder über eine vertragliche Regelung gesichert werden.

Der vollständige Verlust an Lebensraum für die Tierwelt als Offenlandstrukturen (15.620 m²) und an Hecken bzw. geschlossenen Gehölzbeständen (4.240 m²) kann innerhalb des Bebauungsplans nicht kompensiert werden.

Eingriff in das Landschaftsbild

Die Neubebauung stellt keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild dar, da die zusätzlichen Gebäude in ihrer Dimensionierung den ortsüblichen Gebäuden (Nebengebäuden des Gutshofs) angepasst wurden. Darüber hinaus werden die Neubauten eingegrünt und über Baumpflanzungen und den Erhalt bestehender Hecken in das Freiraumkonzept integriert.

2.5.5. Ausgleichsentscheidung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Auswirkungen der planungsrechtlich zulässigen Bebauung mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild zu gleichermaßen zu erwarten sind, da bisherige Offenlandflächen neu versiegelt werden und die Beseitigung von Wiesen, Rasen und flächenhaften Gehölzen mit der Reduktion von Pflanzenstandorten und Lebensraum für die Fauna einhergehen. Bei Umsetzung der planungsrechtlich zulässigen Bebauung im Sondergebiet ist eine zusätzliche Neuversiegelung durch Gebäude und Erschließung von insgesamt 15.285 m² als worst-case-scenario zu erwarten. Zum Ausgleich werden landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Nähe in einem Umfang von rund 3 ha dauerhaft extensiviert. Die als Boden verbessernde Maßnahmen anrechenbare Extensivgrünlandfläche und die Heckenpflanzungen werden mit einem Faktor von 1:2 angerechnet. Darüber hinaus wird über einen städtebaulichen Vertrag eine zeitlich angepasste Pflege (Mahd-Staffelung) als Entwicklungsmaßnahme zur Sicherung des Lebensraums des Großen Feuerfalters in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gesichert.

Mit Umsetzung aller Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst sowie auf einer externen, ca. 1 km entfernten Fläche werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

Abb. 17: Lage des Plangebiets und der externen Ausgleichsfläche



Quelle: Luftbild BrandenburgViewer; bearbeitet

2.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte entwickelt. Der wesentliche Unterschied der anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestand in der Lage von zusätzlichen Gebäuden.

Seit der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2020 wurde das Konzept zum Wellnesshotel „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ umfänglich überarbeitet. Die Konzeptfindung wurde auf die Betrachtung der Gesamtanlage mit den Schwerpunkten Denkmalschutzes und Freiraumgestaltung/Naturraum gelegt.

Für das Plangebiet wurden in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden verschiedene Varianten in Bezug auf die Bebauungsdichte, die Lage der baulichen Anlage und deren Nutzung sowie zur Größe und Lage der Grün- und Freiflächen entwickelt. Mit der gewählten Variante können alle in der Denkmalschutzrechtlichen Zielstellung formulierten Anforderungen erreicht werden.

Zum Standort gibt es aufgrund des Alleinstellungsmerkmals des Gutshofs und Gutsparks keine Planungsalternativen.

2.7. Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen. Die Belange des Grundwasserschutzes wurden berücksichtigt und sind im Genehmigungsverfahren weiter zu vertiefen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestandes.

Es wurden mehrere Fachgutachten mit Umweltbezug erarbeitet. Hierzu wird auf das Kapitel der Quellenangaben zum Umweltbericht verwiesen.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrundeliegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Für die Bewältigung des Artenschutzes (hier Zauneidechse und Großer Feuerfalter) werden vertragliche Verpflichtungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt getroffen, deren Umsetzung der Überwachung bedarf.

Dies betrifft auch die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen im Sondergebiet und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Historische Parkanlage“.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Gutshaus und Gutspark Herzfelde“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wellnessbetrieb mit Hotel, Ferienwohnungen, SPA-Bereich in einer historischen

Parkanlage geschaffen. Dabei werden denkmalgeschützte Gebäude wie das Gutshaus und die Guts-gärtnerei umgenutzt und zusätzliche Gebäude auf der ehemaligen Gärtnerfläche und dem ehemaligen Reitplatz errichtet. Die Wiederherstellung der historischen (zweiten) Zufahrt ist ebenso Ziel der Planung wie die Wiederherstellung des Gartendenkmals, insbesondere des historischen Baumbestands.

Bestand

Das Plangebiet von ca. 13,4 ha umfasst den größten Teil der früheren Gutsanlage Herzfelde. Nur der ehemaligen Wirtschaftshof, das Gutsverwalterhaus, die ehemalige Schmiede und zwei Scheunen an der Mittenwalder Straße wurden nicht in das Plangebiet einbezogen. Der Schutzstatus als Ensemble weist auf die Zusammengehörigkeit der Parkanlage und der Baulichkeiten hin. Das Gutshaus und der Gutspark wurden als einheitliche Konzeption geplant und sind zur gleichen Zeit entstanden.

Während sich das Gutshaus in einem guten Zustand befindet, ist die ehemalige Gärtnerei verfallen. Auch die historische Parkanlage weist verfallene Treppen oder Mauern auf. Augenscheinlich ist, dass in den letzten Jahren zahlreiche Bäume aufgrund der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden mussten und diese durch Neupflanzungen ersetzt wurden. Dennoch fehlen gegenüber der ursprünglichen Planung der Parkanlage noch zahlreiche Bäume, zahlreiche Bäume sind durch Totholz und Misteln geprägt, so dass in den kommenden Jahren ein hoher Pflege- und ersatzbedarf besteht.

Umweltprüfung

Zur Wahrung des Lebensraumes, insbesondere für die Fauna, werden auf Grundlage der Bestandserhebung die erforderlichen Festsetzungen zum Erhalt der besonders wertvollen Gehölzbestände in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch den Belangen des Grundwasserschutzes bzw. der Grundwasseranreicherung durch Niederschlagswasserversickerung wird in der Planung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Für die Entwicklung der Lebensräume für die Flora und Fauna werden sowohl Maßnahmen auf den Grundstücken als auch im unmittelbaren Umfeld, d.h. im angrenzenden Landschaftsraum, vorgesehen.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen für das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht vollständig ausgeglichen. Für eine zu erwartende zusätzliche Versiegelung von rund 1,5 ha werden Maßnahmen zur Bodenverbesserung (z.B. Flächenextensivierung) erforderlich. Im Plangebiet selbst können keine Flächen entsiegelt oder durch bodenverbessernde Maßnahmen angerechnet werden. In ca. 1km Entfernung soll daher eine rund 3,0 ha große landwirtschaftliche Fläche in Hanglage und unmittelbarer Nachbarschaft zu einem aufgelassenen Soll extensiviert werden. Die Extensivierung, die Anlage von Hecken sowie eine abschnittsweise Pflege wird privatrechtlich zwischen dem Eingriffsverursacher (ANH Hausbesitz GmbH & Co. KG) und dem Grundstückseigentümer der landwirtschaftlichen Flächen abgesichert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch die Gesamtheit aller vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

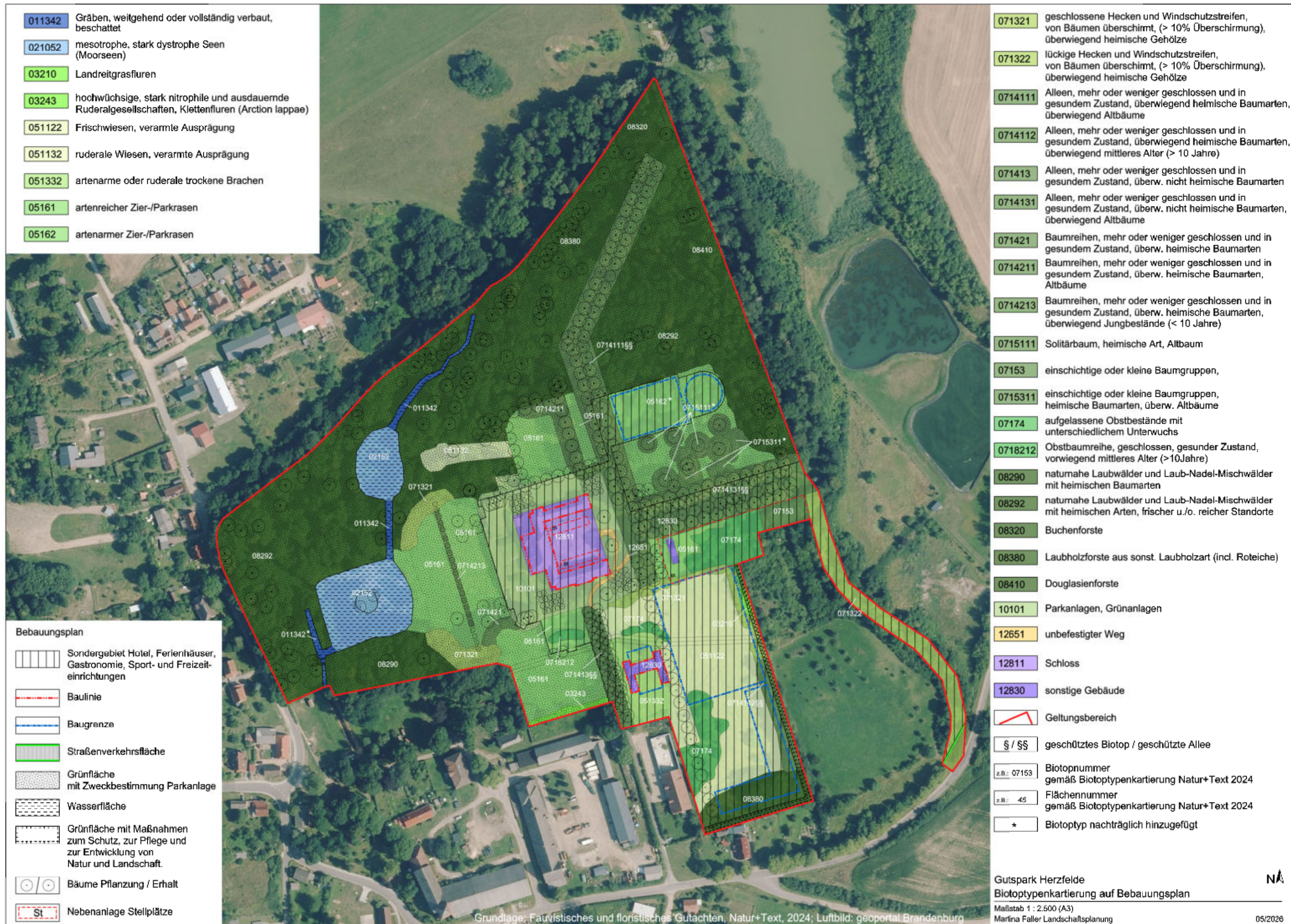
Artenschutz

Auf der Grundlage der Analyse der Erfassungen im Jahr 2024 wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen eine Bebauungsplanung in der geplanten Form sprechen.

QUELLENANGABEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/13, [Nr. 21]).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 7 vom 25. Februar 2021 /BGBl. I S. 306)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) i.d.F. vom 06.06.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24 S., ber. Nr. 40)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 22.06.1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17], S.3)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) von April 2009
- Gartenhistorische Untersuchung, Band 1 Entwicklungsgeschichte, Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Stand 2018
- Gartenhistorische Untersuchung, Band 2 Bestanderhebung, Dipl.-Ing. Reinald Eckert, Stand 2021, mit Anlagen Bestand 1:500, Bestandsanalyse Baumalter 1:500, Anlagengenese 1:500 und Denkmalpflegerischen Zielstellung 1:500, jeweils Stand August/September 2021
- Masterplan Gutshaus und Gutspark Herzfelde, Geskes.Hack, Stand April 2024
- Faunistisches und floristisches Gutachten, Natur+Text GmbH, Stand 08.11.2024
- Artenschutzfachliche Prüfung, Dipl.-Biologe Frank W. Henning, Stand 01.04.2026
- NATURA-2000-Prüfung gem. §§ 34, 35 BNatSchG und der FFH-Richtlinie 92/43/EWG für das Vogelschutzgebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026,
- NATURA-2000-(Vor-)Prüfung für das FFH-Gebiet „Kuhzer See, Jakobshagen und Klaushagen“, Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Stand 01.04.2026

- Beurteilung des Baugrundes - Orientierende Erkundungen, ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH, Stand 26.01.2026
- Kurzbeschreibung zum Medienerschließungskonzept, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 13.04.2026
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept und Überflutungsbetrachtung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026
- Schalltechnische Untersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.03.2026
- Verkehrsuntersuchung, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 26.03.2026



- 101 301 401 011342 Gräben, weitgehend oder vollständig verbaut, beschattet
- 01 201 021052 mesotrophe, stark dystrophe Seen (Moorseen)
- 02 03210 Landreitgrasfluren
- 109 03243 hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, Klettenfluren (*Arction lappae*)
- 08 051122 Frischwiesen, verarmte Ausprägung
- 05 051132 ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung
- 108 051332 artenarme oder ruderaler trockene Brachen
- 04 09 10 11 05161 artenreicher Zier-/Parkrasen
- 12 39 126
- 46 05162 artenarmer Zier-/Parkrasen



- 17 19 20 071321 geschlossene Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt, (> 10% Überschirmung), überwiegend heimische Gehölze
- 45 071322 lückige Hecken und Windschutzstreifen, von Bäumen überschirmt, (> 10% Überschirmung), überwiegend heimische Gehölze
- 18 0714111 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
- 22 0714112 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
- 21 071413 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 25 0714131 Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
- 23 071421 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
- 24 0714211 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, Altbäume
- 110 0714213 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)
- 47 0715111 Solitärbaum, heimische Art, Altbaum
- 14 07153 einschichtige oder kleine Baumgruppen,
- 48 0715311 einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
- 06 27 28 07174 aufgelassene Obstbestände mit unterschiedlichem Unterwuchs
- 26 0718212 Obstbaumreihe, geschlossen, gesunder Zustand, vorwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre)
- 131 08290 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten
- 31 32 08292 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Arten, frischer u./o. reicher Standorte
- 129 08320 Buchenforste
- 16 29 08380 Laubholzforste aus sonst. Laubholzart (incl. Roteiche)
- 132 08410 Douglasienforste
- 13 10101 Parkanlagen, Grünanlagen
- 33 12651 unbefestigter Weg
- 34 12811 Schloss
- 35 36 12830 sonstige Gebäude
- Geltungsbereich
- geschütztes Biotop / geschützte Allee
- z.B.: 07153 Biotopnummer gemäß Biotoptypenkartierung Natur+Text 2024
- z.B.: 45 Flächennummer gemäß Biotoptypenkartierung Natur+Text 2024
- * Biototyp nachträglich hinzugefügt
- z.B.: 35 Flächennummer

Gutspark Herzfelde
Biotoptypenkartierung

Maßstab 1 : 2.500 (A3)
Martina Faller Landschaftsplanung



04/2026