

# STADT WESENBERG / GEMEINDE USERIN

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2018

„WASSERWANDERRASTPLATZ WESENBERG“

(Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 / § 8 Abs. 4 BauGB)

### Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

(mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)



#### Auftraggeber:

Stadt Wesenberg im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Userin  
über Amt Mecklenb. Kleinseenplatte  
Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow/  
und über Amt Neustrelitz-Land, Marienstr.5,  
17235 Neustrelitz

#### Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rosemarie Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

Felix Milbrandt  
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Umwelt-  
planung

#### Planungsstand:

Vorentwurf vom Juni 2019

# INHALTSVERZEICHNIS

## Teil 1: Begründung mit Umweltbericht

<b>1.0</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Planungsgrundlagen/ Verfahren	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich / Standortbedingungen	8
<b>2.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
2.1	Projektbeschreibung/ Planfestsetzungen	10
2.2	Erschließung	13
2.3	Immissionsschutz	14
2.4	Flächenbilanz	14
<b>3.0</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
3.1	Einleitung	14
3.1.1	Kurzdarstellung des Vorhabens	14
3.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	15
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
3.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	17
3.2.1.1	Schutzgut Mensch	17
3.2.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	17
3.2.1.3	Schutzgut Fläche	21
3.2.1.4	Schutzgut Boden	23
3.2.1.5	Schutzgut Wasser	24
3.2.1.6	Schutzgut Landschaft	25
3.2.1.7	Schutzgut Klima / Luft	26
3.2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
3.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	27
3.2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
3.2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
3.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
3.3.1	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	29
3.3.1.1	Ermittlung des Biotopwertes	30
3.3.1.2	Ermittlung des Lagefaktors	31

3.3.1.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) .....	31
3.3.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) .....	32
3.3.1.5	Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung .....	33
3.3.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	33
3.3.1.7	Ermittlung des Kompensationsumfanges .....	34
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	34
3.5	Zusätzliche Angaben .....	34
3.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	34
3.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	34
3.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	35
3.5.4	Referenzliste .....	35

## **Anlagen:**

1. Biotopkarte

## **Teil 2**

### **FFH-Vorprüfung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

- Amphibienlaichplatz- und Brutvogelkartierung 2018, Stand 09.Oktober 2018; Verfasser: SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow
- Vorabinformation zur FFH-Vorprüfung und zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 24.Juni 2019, Verfasser: SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Teterow

## **Teil 1: Begründung mit Umweltbericht**

### **1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN**

#### **1.1 Planungsanlass, Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Wesenberg als staatlich anerkannter Erholungsort inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte gelegen, beabsichtigt den Ersatzneubau und die Erweiterung der Steganlage im Stadthafen sowie die Neuerrichtung eines Sanitärgebäudes für die Wasserwanderer.

In den Jahren 2016/2017 wurden erste Vorplanungen in Auftrag gegeben. Die Erarbeitung erfolgte durch das Ingenieurbüro Otte & Schulz GmbH & Co. KG. Im Planverfahren wurden die betroffenen Behörden beteiligt. In Auswertung der Stellungnahmen und im Ergebnis mehrerer Abstimmungen hat sich die Stadt Wesenberg für die Umsetzung des Konzepts mit Stand Juni 2017 entschieden.

Der Sportboothafen, unterhalb der Burg gelegen, soll touristisch weiter entwickelt und aufgewertet werden. Zur Umsetzung des Vorhabens und Herstellung des Baurechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Da sich der Woblitzsee nicht im Gemeindegebiet der Stadt Wesenberg befindet, müssen zwei getrennte Verfahrensakte geführt werden:

1. Steganlage: Gemeinde Userin
2. Sanitärgebäude: Stadt Wesenberg

Die Auftragserteilung und Planungskosten übernimmt die Stadt Wesenberg. Die Stadt Wesenberg hat mit der Gemeinde Userin einen entsprechenden Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen und die A&S GmbH Neubrandenburg mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der vorhandenen Steganlage und die geplanten Erweiterungsflächen auf dem Wasser sowie die landseitigen Flächen bis zum Weg, auf denen die Errichtung des Sanitärgebäudes beabsichtigt ist.

Planungsziel ist die Herstellung des Baurechts für die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Das Vorhaben wird in einem gemeinsamen Plan dargestellt; wobei in den Ausfertigungen für die jeweilige Gemeinde die nicht betroffene Gemarkung nachrichtlich hell hinterlegt wird.

Die Stadt Wesenberg hat am 24.05.2018 durch Beschluss das B-Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ eingeleitet; das Plangebiet umfasst die landseitigen Teilflächen mit der Ausweisung des Standortes für das Sanitärgebäude und die im Stadtgebiet liegenden Teilflächen des Hafens; die Wasserflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Userin werden nachrichtlich berücksichtigt.

Die Gemeinde Userin hat am 30.05.2018 durch Beschluss das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet. Das Plangebiet umfasst das Hafenbecken, die Steganlagen, den geplanten Fahrgastschiffsanleger und die Zufahrt zum Wasserwanderrastplatz; die Festsetzungen auf den landseitigen Flächen und den auf dem Stadtgebiet Wesenberg liegenden Hafenflächen werden nachrichtlich berücksichtigt.

## 1.2 Planungsgrundlagen/ Verfahren

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntm. vom 03.Nov.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung M-V (LBauO) in der derzeit geltenden Fassung

### Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro L&P, Lindenstraße 6, 17194 Jabel vom Juni 2017  
Lagebezug ETRS89 Z33 / Höhenbezug DHHN92

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) ist der Stadt Wesenberg die Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Die Stadt Wesenberg weist aufgrund ihrer besonderen Lage inmitten der Mecklenburgischen Seenplatte eine besondere Eignung für Tourismus und Erholung auf; im RREP MS ist das Stadtgebiet den Tourismusschwerpunkträumen zugeordnet worden.

Das angrenzende Gebiet der Gemeinde Userin mit dem Woblitzsee liegt ebenfalls innerhalb des ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraumes. Im RREP MS sind außerdem in diesem Bereich folgenden Überplanungen vorgenommen worden:

- Ausweisung als Binnenwasserstraße und wichtiger Schifffahrtsweg
- Vorbehaltsgebiet Fischerei
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege an Gewässern.

Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden; innerhalb des Raumes soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

In der Planungsregion soll die Nutzbarkeit der Wasserstraßen für die Fahrgastschifffahrt, den Sportbootverkehr und den Wassertourismus entwickelt werden.

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten Fischerei sollen insbesondere die erforderlichen räumlichen wasserwirtschaftlichen Bedingungen gesichert werden.

In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist den Funktionen von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

Mit Aufstellung des B-Planes soll Baurecht für die Errichtung eines Sanitärgebäudes am vorhandenen Wasserwanderrastplatz Wesenberg und parallel dazu in der Gemeinde Userin für den Ersatzneubau und die strukturelle Erweiterung der Steganlage geschaffen werden. Im Rahmen der Vorplanungen wurde die Raumordnungsbehörde beteiligt; mit Schreiben vom 04.01.2017 wurde festgestellt, dass das Vorhaben „Neubau und Erweiterung des WWR Wesenberg“ den betroffenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Über das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte erfolgte mit einer ersten Planfassung (Vorwurf, Stand: März 2019) die Plananzeige; mit Schreiben vom 03.04.2019 wurde festgestellt, dass der B-Plan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

## Flächennutzungsplan

Die **Stadt Wesenberg** hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan hat durch Neubekanntmachung in der Fassung der 4. Änderung mit Ablauf des 28. August 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Der Flächennutzungsplan unterlag bereits weiteren Änderungen, welche den durch den B-Plan relevanten Bereich aber nicht betreffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg sind am östlichen Altstadt-rand Grünflächen und Flächen für Wald dargestellt. Die Grünflächen (als Puffer zwischen Altstadt und Woblitzsee) wurden in den Zweckbestimmungen Spielplatz dargestellt.

Die bebaute Altstadt ist mit Darstellungen als „Wohnbauflächen“ überplant worden.

Der im Stadtgebiet liegende Teil des Hafenbeckens ist als Wasserfläche dargestellt; auf den angrenzenden Wasserflächen ist symbolisch die Nutzung als Bootshafen dargestellt.



Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen umfassen Grün-, Wald- und Wasserflächen im Stadtgebiet Wesenberg sowie Wasserflächen im Gemeindegebiet Userin. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als öffentliche Grünflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung. Das Hafenbecken wird als Wasserfläche überplant. Die für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Inanspruchnahme von Waldflächen wird berücksichtigt; die Flächen werden als Waldumwandlungsflächen überplant.

Das geplante Sanitärgebäude soll in Nachbarschaft des vorhandenen Sanitärhauses entstehen; das vorhandene Sanitärgebäude wird in die Gesamtmaßnahme integriert und in den Geltungsbereich mit einbezogen. Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz“.

Im Flächennutzungsplan ist die Nutzung als Bootshafen symbolisch gekennzeichnet. Das Sondergebiet umfasst eine kleine Fläche und ist maßstabsbedingt im Flächennutzungsplan nicht gesondert ausgrenzbar. Die Waldumwandlung betrifft eine kleine Randfläche; im Bereich der Abgrenzung der Grünflächen zum Wald erfolgt lediglich eine geringfügige Korrektur, die ebenfalls maßstabsbedingt nicht darstellbar ist.

Die Grünflächen bleiben weiterhin einer öffentlich Nutzung vorbehalten.

Insofern ist festzustellen, dass die Abweichungen zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan unerheblich sind und davon ausgegangen werden kann, dass das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist (§ 8 Abs.2 BauGB).

Die **Gemeinde Userin** verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Userin stellt gemäß § 8 Abs. 4 BauGB einen vorzeitigen B-Plan auf.

Mit Aufstellung des B-Planes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung eines bestehenden Sportboothafens geschaffen werden. Es stehen dringende Gründe an; der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im 2-stufigen Verfahren (Regelverfahren).

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden berücksichtigt.

Verfahrensschritte:

- Die Stadtvertretung Wesenberg hat am 24.05.2018 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ eingeleitet. Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes bildet das im Juni 2017 im Ergebnis der Vorplanung erarbeitete Konzept.
- Die Gemeinde Userin hat am 30.05.2018 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ eingeleitet. Zur Übernahme der Planungskosten hat die Gemeinde Userin mit der Stadt Wesenberg einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.
- Auf der Grundlage einer ersten Planfassung (Vorentwurf Stand: März 2019) erfolgte über das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte die Plananzeigen; mit Schreiben vom 03.04.2019 liegt die positive landesplanerische Stellungnahme vor.
- Auf der Grundlage des Vorentwurfs (Stand: Juni 2019) erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Absatz 1 BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte bzw. im Amt Neustrelitz Land unterrichten zu können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB) und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgefordert.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich / Standortbedingungen**

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan dargestellt. Das Plangebiet umfasst die vorhandenen landseitig genutzten Flächen des Sportboothafens einschließlich der für die Errichtung des neuen Sanitärgebäudes notwendigen Flächen. Mit einbezogen wurde der Uferweg einschließlich der für die Umlegung benötigten Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen.

Die Teilfläche 1 mit den im Stadtgebiet Wesenberg liegenden Flächen umfasst folgende Flurstücke bzw. FS-Teilflächen in der Flur 32/ Gemarkung Wesenberg mit einer Fläche von ca. 4.111 m<sup>2</sup> (ca. 0,41 ha):

- Flurstück 9
- Teilflächen der Flurstücke 1, 2 und 3.

Die Teilfläche 2 mit den im Gemeindegebiet Userin liegenden Flächen des Woblitzsees umfasst eine Fläche von ca. 5.432 m<sup>2</sup> (ca. 0,54 ha); im Einzelnen betroffen sind Teilflächen des Flurstücks 1/2 in der Flur 7 / Gemarkung Groß Quassow).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9.543 m<sup>2</sup> (ca. 0,95 ha).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden von den am Rand der Altstadt Wesenberg liegenden Wohnbauflächen entlang des von der B 198 abzweigenden Uferweges
- im Osten und Westen von Grün-, Gehölz- und Waldflächen
- im Norden vom Woblitzsee.

#### Standortbedingungen

Die vorhandene Hafenanlage in der Stadt Wesenberg liegt unterhalb der Burganlage am Wesenberger Südufer des Woblitzsees. Sie wurde 1994 errichtet mit Anlegemöglichkeiten für 10 Boote (ca. 2x5m), 7 Boote (ca. 3x7m) und 3 größere Boote. Am Uferweg (Burgweg), südlich gelegen, wurde ein kleines Hafengebäude (Sanitärhaus) mit Hafenmeisterbüro und WC/ Behinderten-WC errichtet. Im Sanitärhaus ist eine Entsorgungsmöglichkeit für Fäkalientanks und Chemietoiletten untergebracht; Duschkmöglichkeiten sind vorhanden.

Die Holzkonstruktion der Hafenanlage ist im Zuge der Nutzung trotz regelmäßig durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen heute stark verwittert und verschlissen. Aufwendige Instandsetzungen der Holzkonstruktion wären erforderlich. Aufgrund der geringen Dauerhaftigkeit der vorhandenen Holzkonstruktion und dem damit künftigen hohen erforderlichen Unterhaltungsaufwand hat sich die Stadt Wesenberg für einen Neubau der Hafenanlage entschieden. Die Hafenanlage soll eine in Stahl ausgeführte Ufereinfassung haben mit einer wesentlich höheren Nutzungsdauer und geringeren Unterhaltungskosten.

Der Hafen gehört naturräumlich zum Neustrelitzer Kleinseenland in der Mecklenburgischen Seenplatte und ist Bestandteil der Bundeswasserstraße „Obere Havel-Wasserstraße“. Die Hafenanlage wird von Hausbooten und Wasserwanderern aus einem großen Einzugsgebiet angelaufen. Sie ist aufgrund der Lage zur städtischen Infrastruktur sehr begehrt und stößt oft an ihre Kapazitätsgrenzen.



Die Nachfrage nach Liegeplätzen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Die Stadt Wesenberg hat deshalb beschlossen, dass mit der Neuanlage des Hafens eine Erweiterung der Anlegemöglichkeiten erfolgen soll. Außerdem soll eine Ein- und Ausstiegstelle für Paddler einschließlich der Möglichkeit zum Einsetzen und Herausheben von Kanus geschaffen werden. Das bedeutet, dass die Kapazität der Wasch- und Toilettenräume erhöht werden muss.

Die Hafenanlage ist gegenwärtig landseitig über die von der B 198 abzweigende Straße „Vor dem Mühlentor“ verkehrlich erreichbar. Von der Straße „Vor dem Mühlentor“ führt zwischen den Bebauungen Nr. 11 und 13 der Weg direkt zur Hafenanlage.

Das Plangebiet ist fußläufig über den parallel zum Ufer verlaufenden Weg erreichbar, der gleichzeitig ein regional bedeutsamer Radweg der Planungsregion ist. Eine weitere Wegeverbindung von der Straße „Vor dem Mühlentor“ zum Uferweg (fußläufige Anbindung) gibt es zwischen den Bebauungen Nr. 3 und 5; dieser Weg endet am Nordwestgiebel des vorhandenen Sanitärgebäudes.

Am Uferweg befinden sich einzelne Bebauungen, die über den Uferweg erschlossen sind. Das betrifft zum einen das Sanitärgebäude der Hafenanlage. Westlich des Sanitärgebäudes befindet sich ein Biergarten (Imbissstand). Beide baulichen Anlagen liegen südlich am Uferweg. Gegenüber vom Biergarten innerhalb der Grünflächen befindet sich eine Bühne.

Die Flächen zwischen dem Uferweg und den Waldflächen am Woblitzsee werden als Grünflächen genutzt. Unterhalb der Burg ist ein Spielplatz vorhanden. Vom Steg der Hafenanlage führt ein von Bäumen begleiteter Fußweg (Pfad) zum Sanitärgebäude und Biergarten. Entlang des Weges sind Rastplätze angeordnet. Entlang des Uferweges stehen Bäume.

Die entlang des Pfades und des Uferweges vorhandenen Baumreihen sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt, im Bebauungsplan sind die vorhandenen Bäume entsprechend gekennzeichnet.

*Anmerkung: Im vergangenen Jahr sind durch Sturm 2 Bäume am Pfad umgebrochen, die im Bestand nicht mehr berücksichtigt werden.*

Nordwestlich und südöstlich der Hafenanlage befinden sich Waldflächen. Nach § 20 LWaldG ist zum Wald ein 30 m Bebauungsabstand einzuhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ und in Nachbarschaft zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Müritz Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens des Woblitzsees.

Im Planverfahren ist die Ausnahmegenehmigung zum Bauen im LSG und im Gewässerschutzstreifen zu beantragen. Im Aufstellungsverfahren ist die Umweltverträglichkeit zu prüfen. Die FFH-(Vor)Prüfung ist Bestandteil der Begründung (siehe Teil 3 der Begründung).

Das Plangebiet wird von folgende gesetzlich geschützten Biotop (Feucht-, Gewässer- und Gehölzbiotop) berührt:

<b>Nr.</b>	<b>Biotopname</b>	<b>Gesetzbegriff</b>
MST 17129 (im Südosten)	Erlenbruch am Wesenberger Seeufer	naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
MST 17119 (im Nordwesten)	Verlandungszone des Woblitzsees in Wesenberg	naturnahe Sümpfe, naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

MST 17127 MST 17128 (im Norden)	See, Typha-Röhricht, Pragnites-Röhricht, Schwimmblattdecken	Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Röhrichtbestände und Riede
MST 17138 MST 172134 (im Norden/ Nordosten)	See, Schwimmblattdecken, Pragnites-Röhricht	Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Röhrichtbestände und Riede

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt.

In Mecklenburg -Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Im Verfahren ist ggf. eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brandschutz und Katastrophenschutz M-V einzuholen.

## 2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 2.1 Projektbeschreibung/ Planfestsetzungen

#### Projektbeschreibung

Die Stadt Wesenberg plant die Erneuerung und Erweiterung des vorhandenen Stadthafens. Am Standort sind 30 Sportbootsliegeplätze, ein Fahrgastschiffahrtsanleger, eine Kanuein- /-ausstiegstelle und die Erweiterung der Sanitäranlagen geplant. Die Erweiterung der Steganlage erfolgt auf Wasserflächen im Bereich der Zufahrt zum See auf dem Gebiet Userin.

Die vorhandene Uferbefestigung des Hafenbeckens soll neu durch Stahlspundbohlen ersetzt werden; als oberer Abschluss ist ein Stahlbetonholm geplant. Als Steganlage sind feste Bootstege mit einer dauerhaften Gründung aus jeweils einer Stahlpfahlreihe und einem Längs- und Querträgersystem aus Stahlträgern geplant; für die Abdeckung der Stege ist ein Holzbelag vorgesehen.

Die Stegerweiterung erfolgt entlang der Kante der nordwestlich gelegenen Waldflächen. An der nördlichen Uferwand, entlang des Steges werden Fingerstege angebracht und die Bootsliegeplätze angeordnet. Für das An- / Ablegen ist eine Fahrgasse in ausreichender Breite (Manövrierraum) erforderlich. Am Zugang zum See und Ende der Steganlage ist ein Anleger für die Fahrgastschiffahrt vorgesehen. Vor der Hafeneinfahrt muss ein ausreichender Manövriereckreis gegeben sein.

Die südliche Kante des Hafens wird neu ausgebildet und soll eine naturnahe Uferbefestigung erhalten (Röhrichtzone, Faschinen aus Lebendholz). An der südlichen Uferwand ist auf dem Gebiet der Stadt Wesenberg neu eine Stufenanlage mit Rampe längs zur Uferwand vorgesehen (geplanter Einstieg/ Ausstieg für Kanufahrer).

Der Neubau des Sanitärgebäudes ist in Anbindung an das vorhandene Sanitärhaus außerhalb des 30 m Waldabstandes auf dem Gebiet der Stadt Wesenberg vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird eine Umverlegung des Uferweges erforderlich.

#### Planfestsetzungen

##### Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Das geplante Vorhaben betrifft die im Geltungsbereich liegenden Land- und Wasserflächen. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Erweiterung des Sportboothafens geschaffen werden.

Das geplante Hafenbecken wird im B-Plan als **Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“** festgesetzt.

Innerhalb der Wasserfläche wird die Erneuerung und Erweiterung des Sportboothafens auf 30 Plätze zugelassen. Die Bootslichegeplätze sind ausschließlich der touristischen Nutzung vorbehalten; Dauerlichegeplätze werden nicht zugelassen.

Am Kopf der Steganlage ist eine Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt zulässig.

Der Hafenbetrieb wird vom 1. April bis 13. Oktober des Jahres durch die Stadt Wesenberg abgesichert.

Der Hafen ist Bestandteil der Bundeswasserstraße „Obere Havel-Wasserstraße“, die Unterhaltung und Nutzung der Bundeswasserstraße darf nicht beeinträchtigt werden (§ 10 WaStrG).

Die für die bauliche Nutzung vorgesehenen Landflächen werden als **sonstiges Sondergebiet „Wasserwanderrastplatz“** (SO WWR) überplant; die dem WWR zugeordneten Freiflächen werden als **öffentliche Grünflächen** festgesetzt. Die Grünflächen zwischen Uferweg und Woblitz werden in der Zweckbestimmung „Wasserwanderrastplatz“ festgesetzt.

Das SO WWR umfasst den Standort des vorhandenen Sanitärhauses und die daran angrenzenden Flächen, auf denen eine Erweiterung geplant ist. Der 30 m Waldabstand wird eingehalten und der vorhandene Baumbestand berücksichtigt. Die Restflächen bis zum Wasser und Wald bleiben als Freiflächen erhalten und werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Auf den Grünflächen werden gebietsspezifische Nebenanlagen (Nebenanlagen in Verbindung mit dem Wasserwanderrastplatz) zugelassen. Am Pfad zum Sanitärhaus sind z.B. überdachte Sitzmöglichkeiten bereits vorhanden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist das Übernachten in Zelten gestattet; die Nutzung ist nur kurzzeitig erlaubt.

In den Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

*Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen dienen der Unterbringung eines Sportboothafens (Wasserwanderastplatz).*

*Der Wasserwanderrastplatz dient zum Zwecke der touristischen Nutzung der Sportschiffahrt als Pausen-, Rast- und kurzzeitigen Übernachtungsplatz. Zulässig sind nur Anlagen und Einrichtungen, die auf die Bedürfnisse der touristischen Sportschiffahrt ausgerichtet sind.*

*Im sonstigen Sondergebiet SO WWR sind zulässig:*

- Sanitärgebäude
- Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes wie z.B. Wasch-/ Abortanlagen, Geschirrspülanlagen, Anlagen für Abwasser und feste Abfallstoffe
- Lagerräume, Nebengelass für Pflege und Wartung der Platzanlagen
- Hafenmeisterbüro

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche WWR sind zulässig:*

- in Verbindung mit der Nutzung als Wasserwanderrastplatz stehende Nebenanlagen wie z.B. Rastplätze, Infotafeln, Grillplatz u.a.
- Ein-/ Ausstiegstelle für Kanuwanderer
- das kurzzeitige Aufstellen von Zelten (max. bis zu 3 Übernachtungen)

*Die Wasserfläche „Sportboothafen“ dient der Errichtung und dem Betrieb eines Sportboothafens. Zulässig sind:*

- Bootsstege für die Unterbringung von max. 30 Liegeplätze für Sportboote
- eine Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt
- Uferbefestigungen

- *Ein-/ Ausstiegstelle für Kanuwanderer*

*Die Nutzung der Bootsliegendeplätze als Dauerliegendeplatz ist unzulässig; die Liegezeit darf max. 3 Übernachtungen betragen.*

*Der Sportboothafen ist so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung und die Nutzung der Bundeswasserstraße sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden (§ 10 WaStrG).*

Im SO WWR werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen vorgegeben. Das vorhandene Sanitärgebäude wird berücksichtigt; Erweiterungen sind angrenzend bis zum gesetzlich einzuhaltenden 30 m Waldabstand möglich.

Bei der Ausgrenzung des Baufeldes wird der vorhandene Gehölzbestand berücksichtigt.

Im SO WWR wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im SO WWR wird wie folgt festgelegt:

- Im SO WWR wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit -1 Vollgeschoss als Höchstmaß- festgesetzt.
- Die zulässige Überbauung wird durch die Festsetzung der Grundfläche bestimmt. Das vorhandene Sanitärhaus umfasst eine Fläche von ca. 74 m<sup>2</sup>; die befestigten Flächen (Weg, sonstige Stellflächen) umfassen eine Fläche von ca. 96 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan wird die zulässige GF mit 270 m<sup>2</sup> vorgegeben. Damit wird eine zusätzliche Versiegelung von 100 m<sup>2</sup> zulässig.

Die geplante Anlagen und Einrichtungen des Sportboothafens am und auf dem Wasser sind in den Bebauungsplan als Darstellung ohne Normcharakter übertragen worden (Uferbefestigungen, Stege, Kanuein-/ ausstiegstelle, Fahrgastschiffsanleger).

#### Flächen für Wald/ Waldumwandlung

Das geplante Vorhaben schließt Waldflächen mit ein.

Die Waldflächen sind in den Plan nachrichtlich übernommen.

*Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand zum Wald ein entsprechender Abstand einzuhalten. Lt. WAbst. VO (Waldabstandsverordnung) sollen bauliche Anlagen einen Abstand von 30 m bis zur Waldgrenze haben. Ausnahmeregelungen sind in § 2 und § 3 getroffen worden.*

Das Vorhaben umfasst die Erneuerung und Erweiterung der Steganlage. Im Rahmen der Vorplanungen hat sich die Forstbehörde dahingehend geäußert, dass eine Waldumwandlung für die Steganlage nicht erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Sportboothafens ist die Errichtung neuer Sanitäranlagen erforderlich. Für das neue Sanitärgebäude ist die Forderung nach LWaldG einzuhalten; die Ausweisung des Baufeldes erfolgt außerhalb des 30 m Abstandes.

*Gemäß § 15 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde gerodet und in eine andere Nutzung überführt werden.*

Mit der Überplanung des Sportboothafens werden Randflächen des südöstlich zum Hafenbecken liegenden Waldes überplant. Die Kante des Hafenbeckens wird hier neu ausgebildet.

Dieser Ausbau erfordert die Inanspruchnahme von ca. 221 m<sup>2</sup> Waldflächen, die umzuwandeln sind. Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung zur Waldumwandlung wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Waldumwandlungsflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet; eine Waldumwandlungsgenehmigung wurde in Aussicht gestellt.

### Biotopschutz

Im Plangebiet bzw. in Nachbarschaft zum Plangebiet liegen gesetzlich geschützte Biotope. Die Ausgrenzung der Biotope in der Planzeichnung erfolgte auf der Grundlage der Karten lt. Kartenportal LUNG.

- Das nordwestlich zum Plangebiet liegende Biotop MST 17119 (naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) wird durch das Vorhaben geringfügig berührt
- Randflächen der südöstlich angrenzenden Waldflächen (Biotop MST 17129) sind betroffen. Eine Fläche von ca. 222 m<sup>2</sup> Wald ist umzuwandeln (siehe vorherige Ausführungen).
- Mit Herstellung der neuen südlichen Kante des Hafenbeckens sind Eingriffe in Schilfbestände verbunden (Eingriffe in das Biotop MST 17138 MST 17134 – Verlandungsbereiche stehender Gewässer).
- Mit Erweiterung der Steganlage sind Eingriffe in das Biotop MST 17127 MST 17128 (Verlandungsbereiche stehender Gewässer) verbunden.

Siehe dazu im Einzelnen die Erläuterungen im Punkt 3.0 Umweltbericht

## **2.2 Erschließung**

### Verkehrerschließung

Der Wasserwanderrastplatz ist verkehrlich über die Zufahrt von der Straße „Vor dem Mühltor“ aus erreichbar; im Plan ist die Zu-/ Abfahrt gekennzeichnet.

Die Flächen vor dem Hafenbecken sind befestigt, im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (V - verkehrsberuhigter Bereich). In diesem Bereich ist die direkte Zufahrt zum Hafenbecken gegeben.

Der Uferweg wird im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/ Radweg) festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Sanitärgebäudes und des Biergartens erfolgt über den Uferweg. Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Erweiterung des Sanitärhauses ist eine Umverlegung des Uferweges erforderlich. Im Bebauungsplan ist die geplante Umfahrt mit ausgewiesen.

Auf den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist auch zukünftig Anliegerverkehr gestattet.

### Technische Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Sanitärhaus ist an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt Weisenberg angeschlossen. Die geplanten Erweiterungen am Standort sind an die vorhandenen Netze anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist über das Hafenbecken abgesichert.

## 2.3 Immissionsschutz

Das Vorhaben umfasst den Um- und Ausbau einer bestehenden Anlage im Revier der Strelitzer Kleinseenplatte. Eine vorhandene touristisch genutzte Hafenanlage wird erneuert und qualitativ verbessert. Die Liegekapazität wird von 20 Anlegemöglichkeiten auf 30 Plätze für Sportboote erweitert. Die Ein- und Ausstiegsmöglichkeiten für Wasserwanderer (Kanufahrer) werden verbessert. Am Sanitärhaus sind Erweiterungen geplant.

Die Lage des vorhandenen Wasserwanderrastplatzes wird nicht verändert. Beeinträchtigung des Menschen und der umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

## 2.4 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt	ca. 9.543 m <sup>2</sup> (0,95 ha)
davon	
- Gemeinde Userin	ca. 5.432 m <sup>2</sup> (0,54 ha)
- Stadt Wesenberg	ca. 4.111 m <sup>2</sup> (0,41 ha)
<hr/> Plangebiet gesamt	<hr/> ca. 9.543 m <sup>2</sup> (0,95 ha)
Sondergebiet SO WWR	ca. 304 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	ca. 2.286 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 410 m <sup>2</sup>
Erneuerung Uferbefestigung, Kanuein-/ausstieg	ca. 71 m <sup>2</sup>
Fläche Waldumwandlung	ca. 221 m <sup>2</sup>
Hafenanlage auf Wasser-/ Schilfflächen	ca. 6.250 m <sup>2</sup>

## 3.0 UMWELTBERICHT

### 3.1 Einleitung

Der Umweltbericht bezieht sich auf das gesamte Plangebiet, welches innerhalb der Stadt Wesenberg sowie innerhalb der Gemeinde Userin liegt. Auf zwei separate Umweltberichte für Wesenberg und Userin wird verzichtet, um die Übersichtlichkeit zu wahren.

#### 3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Zur Schaffung des Baurechts für die Erneuerung und Erweiterung des Sportboothafens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Vorhaben umfasst die Errichtung von 30 Sportbootsliegeplätzen, einen Fahrgastschifffahrtsanleger, eine Kanuein- /-ausstiegstelle und die Erweiterung der Sanitäranlagen und des Radweges. Die Erweiterung der Steganlage erfolgt auf Wasserflächen im Bereich der Zufahrt zum See auf dem Gemeindegebiet Userin.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 9.543 m<sup>2</sup> und befindet sich auf zwei Teilflächen.

Die 4.111 m<sup>2</sup> große Teilfläche 1 befindet sich auf dem Flurstück 9 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 1, 2 und 3 der Flur 32 der Gemarkung Wesenberg.

Die Teilfläche 2 umfasst die im Gemeindegebiet Userin liegenden Flächen des Woblitzsees mit einer Fläche von ca. 5.432 m<sup>2</sup> (ca. 0,54 ha); im Einzelnen betroffen sind Teilflächen des Flurstücks 1/2 in der Flur 7 / Gemarkung Groß Quassow).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süden von den am Rand der Altstadt Wesenberg liegenden Wohnbauflächen entlang des von der B 198 abzweigenden Uferweges
- im Osten und Westen von Grün- und Gehölzflächen
- im Norden vom Woblitzsee.

### **3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

#### **Fachgesetze**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.  
Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Durch das Vorhaben wird Boden beansprucht, der nur in absolut notwendigem Umfang in Anspruch genommen wird.

Bei der Aufstellung eines B-Planes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Genaue Aussagen sind der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zu entnehmen.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Durch die Lage am Ortsrand der bebauten Siedlung, die vom Charakter her einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Laut § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Für das geplante Vorhaben ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V). der vorhandene Hafen befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Für die Erneuerung und Erweiterung wurde eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG in Aussicht gestellt.

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und

als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten. Der Woblitzsee wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt

## Fachplanungen

Gemäß Punkt 3.1.3 Tourismusräume Absatz 7 des regionalem Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sollen durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, Anlegestellen und Wasserwanderrastplätze, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, die Attraktivität der einzelnen wassertouristischen Reviere der Planungsregion - Vorpommersche Flusslandschaft (Peene-Tollense-Trebel) einschließlich Malchiner See, Kummerower See und Tollensesee - Mecklenburgische Oberseen (Müritz-Kölpinsee-Fleesensee-Plauer See) - Strelitzer Kleinseenplatte - Feldberger Seenlandschaft für den Wassertourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassertourismus sollen unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen entwickelt werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. Der Bau neuer Anlagen soll auf die Schließung von Netzlücken und auf die Schaffung wasser- und landseitiger Angebote ausgerichtet werden. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauer- bzw. Gastliegeplätzen in den Basishäfen soll geachtet werden.

Durch die Planung wird mit der geringfügigen Erweiterung des vorhandenen Hafens die Attraktivität des Standortes für den Wassertourismus weiterentwickelt.

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V weist in Punkt 3.4.6 Tourismus darauf hin, dass touristische Großvorhaben (insbesondere auch Sportboothäfen) nur in ökologisch weniger empfindlichen Gebieten und in Anbindung an Siedlungen und leistungsfähige Verkehrsverbindungen geplant werden sollen. Die indirekten Wirkungen der Vorhaben auf benachbarte Lebensräume sind zu prüfen und nicht zu vermeidende und zu kompensierende erhebliche Beeinträchtigungen auf diese Bereiche müssen zur Ablehnung des Vorhabens führen. In „Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt“ (vgl. Karte VII) sollen touristische Großvorhaben grundsätzlich vermieden werden (Ausnahme innerhalb von und direkt angrenzend an Siedlungsgebieten) und in „Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ nur ausnahmsweise errichtet werden.

Das Plangebiet bindet an die vorhandene Siedlungsstruktur an und ist durch den vorhandenen Hafen bereits vorbelastet. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden u. a. im Rahmen einer Kartierung, eines Artenschutzfachbeitrages, einer FFH-Verträglichkeitsprüfung und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung untersucht.

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan; ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg weist die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Grün-, Wald- und Wasserflächen aus. Im Flächennutzungsplan ist die Nutzung als Bootshafen symbolisch gekennzeichnet. Mit den zukünftigen Festsetzungen des B-Planes sind geringfügig Korrekturen der Grenzen erforderlich, die maßstabsbedingt nicht darstellbar sind. Die Grünflächen bleiben auch weiterhin einer öffentlich Nutzung vorbehalten. Insofern ist festzustellen, dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist (§ 8 Abs.2 BauGB).

Die Gemeinde Userin verfügt über keinen Flächennutzungsplan; ein Landschaftsplan liegt nicht vor.



## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **3.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die Gemeinde Userin hat mit ihren Ortsteilen Groß Quassow, Zwenzow, Voßwinkel, Useriner Mühle und Lindenberg insgesamt 611 Einwohner (Stand 31.12.2016 Quelle: <http://www.userin.de/gemeinde.html>, Zugriff am 08.04.2018; 13:30 Uhr).

Die Stadt Wesenberg hatte im Jahr 2016 insgesamt 3.040 Einwohner (Quelle: <https://wesenberg-mecklenburg.de/>, Zugriff am 08.04.2018, 13:35).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Wesenberg mit ihren Wohnbebauungen an. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil eine anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft. Von Bauflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Diese Emissionen wirken sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein (Immissionen).

Geplant ist die Erweiterung des Sportboothafens um 10 weitere Liegeplätze auf der Fläche der Gemeinde Userin. Innerhalb der Fläche Wesenberg soll das Hafenbecken verbreitert und ein Kanuein- /- ausstieg errichtet werden.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. des Menschen verbunden. Der Hafen wird geringfügig erweitert.

Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen.

Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch verbunden.

#### **3.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt.

Das Plangebiet liegt aus pflanzengeografischer Sicht in dem atlantisch beeinflussten Gebiet, welches Westmecklenburg und die Ostseeküste umfasst und dem subkontinentalen Bereich. Hier fehlen bereits die atlantischen Elemente, ohne dass die kontinentalen größere Bedeutung erlangen. (Hurtig: Physische Geographie von Mecklenburg. Deutscher Verlag der Wissenschaft, 1957, S. 207 ff).

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kämen

Buchenwälder mesophiler Standorte als Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald vor.

Das Plangebiet umfasst eine zum überwiegenden Teil anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich auf See- auf Landflächen, die durch Hafen- und Freizeitnutzungen geprägt sind.

Einen wesentlichen Teil nimmt die Wasserfläche des Hafens bzw. des Woblitzsees (14.7.13 Hafen- und Schleusenanlagen (OVH)) mit ca. 4.973 m<sup>2</sup> ein. Rund 672 m<sup>2</sup> Schilf (6.2.1 Schilfröhricht (VRP)) säumen teilweise die Grenze des westlichen und östlichen Geltungsbereiches.

Das vorhandene Hafenbecken ist mit einer 268 m<sup>2</sup> großen Steganlage baulich von den angrenzenden rund 2.691 m<sup>2</sup> großen intensiv gepflegten Rasenflächen (13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)) getrennt. Die Steganlage ragt im Westen des Hafens rund 40 m in den Woblitzsee hinein.

Im Süden des Plangebietes verläuft auf 349 m<sup>2</sup> der Burgweg (14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)) an dessen südlicher Seite das rund 74 m<sup>2</sup> große Sanitärgebäude angrenzt. Von hier verläuft ein 43 m<sup>2</sup> großer Fußweg (14.7.1 Pfad- Rad- und Fußweg (OVD)) durch eine Eschenallee in Richtung der vorhandenen überdachten Rastplätze westlich des Hafenbeckens. In diesem Bereich befinden sich rund 20 m<sup>2</sup> Wald (1.2.3 Eschen-Mischwald frischfeuchter Standorte (WFE)). Eine weitere rund 221 m<sup>2</sup> große Waldfläche liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Hafenbeckens innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist über die Zufahrt von der südlich gelegenen Mühlenstraße erreichbar.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch eine Kirschbaumreihe (2.6.2 Baumreihe (BRR)) begrenzt, welche nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Plangebietes insgesamt 11 nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume (2.7.1 älterer Einzelbaum (BBA)) sowie ein junger Apfelbaum (2.7.2 jüngerer Einzelbaum (BBJ)).

Bei der Bewertung des Biotoppotenzials werden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

Die **Regenerationsfähigkeit** spiegelt die Fähigkeit von Lebensräumen wieder, äußere Störwirkungen zu kompensieren und den vor der Störung bestehenden Zustand wieder herzustellen. Entscheidend für das Regenerationsvermögen ist die für die Entwicklung des Lebensraumes notwendige Zeit unter geeigneten Standortbedingungen.

Die **Gefährdung bzw. Schutzwürdigkeit** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen bzw. anthropogen bedingten Seltenheit eines Lebensraumes und von der Empfindlichkeit gegenüber einwirkenden Störungen.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird die Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V Hinweise zur Eingriffsregelung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Zur Bewertung der einzelnen Flächen im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit, Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben wurden die erfassten Biotoptypen der folgenden Gruppen zugeordnet:

1. Sehr hohes Biotoppotential
  - älterer Einzelbaum (BBA)
2. Hohes Biotoppotential
  - Eschen-Mischwald frisch-feuchter Standorte (WFE)
  - Baumreihe (BRR)
3. Mittleres Biotoppotential
  - Schilfröhricht (VRP)
4. Geringes Biotoppotential
  - jüngerer Einzelbaum (BBJ)
  - Artenarmer Zierrasen (PER)
  - Pfad- Rad- und Fußweg (OVD)
  - Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)
  - Hafen- und Schleusenanlagen (OVH)

### **Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Schutzzweck ist es u.a., die Seen und ihre Uferbereiche vor Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit sowie des Landschaftsbildes zu bewahren. Nach § 26 Abs. 2 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Unweit zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das Vogelschutzgebiet „Müritzseeland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

In einem Natura 2000-Gebiet, sind alle Störungen und Veränderungen verboten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke führen können.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich darüber hinaus folgende 4 gesetzlich geschützte Biotope:

- MST 17138 MST 17134 - Verlandungsbereiche stehender Gewässer  
- „See; Schwimmblattdecken; Phragmites-Röhricht“  
Flächengröße innerhalb des Plangebietes: 250,6 m<sup>2</sup>, davon befinden sich 0,6 m<sup>2</sup> innerhalb der Hafen- und Schleusenanlage sowie 250 m<sup>2</sup> innerhalb des Schilfröhrichtes
- MST 17129 - naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder  
- „Erlenbruch am Wesenberger Seeufer“  
Flächengröße innerhalb des Plangebietes: 341 m<sup>2</sup>, davon befinden sich 221 m<sup>2</sup> innerhalb des Eschen-Mischwald frisch-feuchter Standorte, 35 m<sup>2</sup> innerhalb der Wasserfläche, 65 m<sup>2</sup> innerhalb der Schilffläche sowie 20 m<sup>2</sup> innerhalb des artenarmen Zierrasens.
- MST 17127 MST 17128 - Verlandungsbereiche stehender Gewässer.  
- „See; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht; Schwimmblattdecken“  
Flächengröße innerhalb des Plangebietes: 897 m<sup>2</sup>.  
Die Fläche liegt vollständig innerhalb der Hafen- und Schleusenanlage

- MST17119 - Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder  
Flächengröße innerhalb des Plangebietes: 28 m<sup>2</sup>, davon befinden sich 10 m<sup>2</sup> innerhalb der Waldfläche und 18 m<sup>2</sup> innerhalb der Grünfläche

### **Artenschutz**

Im Zuge mehrerer Amphibien- und Brutvogelkartierungen im Jahr 2018 wurden folgende Tierarten innerhalb und in einer determinierten Pufferzone außerhalb des Plangebietes festgestellt:

Amphibien:

- Erdkröten
- Moorfrösche
- Teichfrösche

Brutvögel innerhalb des Schilfröhrichts:

- Haubentaucher
- Höckerschwan
- Graugans
- Stockente
- Blässhuhn
- Bartmeise
- Drosselrohrsänger
- Rohrammer
- Rohrschwirl
- Sumpfrohrsänger
- Teichrohrsänger
- Kuckuck

Weitere 22 Brutvogelarten wurden in dem angrenzenden Wald festgestellt. Rauchschwalben brüteten im Bootsschuppen am Sicherhof

Weitere Angaben zu den vorgefundenen Arten sind der Kartierung zu entnehmen (siehe Amphibienlaichplatz- und Brutvogelkartierung 2018 vom Okt. 2018, SALIX-Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung)

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Erweiterung des Hafenbereiches, die Herstellung der Ufervegetation, den Neubau des Kanuein- und ausstiegs, die Erweiterung der Steganlage und die Ausweisung des Sondergebietes Wasserwanderrastplatz erfolgen gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe in Natur- und Landschaft, welche nach § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen sind.

Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und bestimmt. Im Zuge der Hafenerweiterung ist es notwendig eine 221 m<sup>2</sup> große Waldfläche umzuwandeln. In diesem Zusammenhang werden die gesetzlich geschützten Biotope MST 17129, MST 17138, MST 17134 und MST 17127, MST 17128 beeinträchtigt.

*Hinweise:*

- *Ein Antrag auf Waldumwandlung wird im laufenden Verfahren bei der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern gestellt.*

- *Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope und den gesetzlich geschützten Baum sowie zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet wird im weiteren Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.*
- *Hinweis: Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ wird im weiteren Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.*

Die Standortbedingungen werden sich für die Flora und Fauna verändern, so dass sich bei der Durchführung der Planung ein anderes Artenspektrum einstellen wird als bei ihrer Nichtdurchführung.

Für das Vorhaben wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet „Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ durchgeführt.

*Hinweis: Durch das Büro SALIX erfolgte eine Vorabschätzung (siehe Vorabinformation vom 4.Juni 2019)*

Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass nach überschläglicher Prüfung der vorhabenspezifischen Wirkungen auf die Brut- und Rastvogellebensräume im Zusammenhang mit weiteren Plänen und Projekten (Kumulationseffekte) eingeschätzt werden kann, dass mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des europäischen Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Da Brutvögel baubedingt betroffen sein können, sind Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (Baufenster Anfang September bis Mitte Februar) durchzuführen, andernfalls ist ein Ausnahmeantrag gem. § 45 BNatSchG erforderlich. Anlagebedingt ergibt sich ein Verlust an Habitatfläche für Schilfbrüter und weitere Brutvögel, welcher bei der lokalen Population voraussichtlich ohne Auswirkungen bleibt.

Bezüglich der Rastvögel können baubedingte Störungen auftreten, die als wenig erheblich eingeschätzt werden, da in der näheren Umgebung ausreichend gut geeignete Rastvogelhabitate für ein temporäres Ausweichen vorhanden sind. Anlagen- und betriebsbedingte Störungen werden als nicht relevant eingeschätzt.

Bezüglich der Amphibien können baubedingt Beeinträchtigungen eintreten. Werden die Bauarbeiten außerhalb der Laichzeit durchgeführt (Baufenster Mitte April bis Anfang Februar) können die Beeinträchtigungen vernachlässigt werden.

Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind den bisher vorliegenden Unterlagen im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

### **3.2.1.3 Schutzgut Fläche**

Die Eingriffe beziehungsweise die Versiegelung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.546 m<sup>2</sup>, welche sich wie unter dem Punkt Schutzgut Pflanzen und Tiere beschrieben, wie folgt zusammensetzt:

Wasserfläche	5.206 m <sup>2</sup>
Schilf	671 m <sup>2</sup>
Steganlage	268 m <sup>2</sup>

Grünfläche	2.691 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen und Wege	349 m <sup>2</sup>
Sanitärgebäude	74 m <sup>2</sup>
Fußweg	43 m <sup>2</sup>
Wald	241 m <sup>2</sup>

## Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Erweiterung der Wasserfläche

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird das Hafenbecken verbreitert. Insgesamt wird sich dadurch die Wasserfläche des Woblitzsees um 658 m<sup>2</sup> vergrößern.

Durch die Erweiterung der Wasserflächen gehen folgende Biotope anteilig verloren:

- Artenarmer Zierrasen: 74 m<sup>2</sup> - hiervon sind 19 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 (naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) betroffen
- Schilfröhricht: 475 m<sup>2</sup> - hiervon sind 250 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17138, MST 17134 (Verlandungsbereiche stehender Gewässer) und 52 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 (naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) betroffen
- Wald: 109 m<sup>2</sup> - hiervon sind 109 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 (naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) betroffen

### 2. Uferbefestigung

Im Zuge der Hafenerweiterung wird das östliche Ufer naturnah befestigt. Der insgesamt 308 m<sup>2</sup> große Eingriff stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Durch die naturnahe Uferbefestigung gehen folgende Biotope anteilig verloren:

- Artenarmer Zierrasen: 42 m<sup>2</sup> - hiervon sind 6 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen
- Schilf: 154 m<sup>2</sup> - hiervon sind 115 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17138, MST 17134 betroffen
- Wald: 112 m<sup>2</sup> - hiervon sind 112 m<sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen

### 3. Neubau Kanuein- und ausstieg

Für die Errichtung des Kanuein- und ausstieges werden rund 71 m<sup>2</sup> des artenarmen Zierrasens in Anspruch genommen.

### 4. Erweiterung der Steganlage

Die Steganlage wird um 345 m<sup>2</sup> erweitert. Gleichzeitig werden 129 m<sup>2</sup> des Steges zurückgebaut. Während der Erweiterung der Steganlage geht eine 42 m<sup>2</sup> große Schilffläche verloren. Des Weiteren werden 138 m<sup>2</sup> der Steganlage innerhalb des Biotopes MST 17127, MST 17128 errichtet.

### 5. Sondergebiet Wasserwanderrastplatz

Der Radweg wird im Bereich des Sanitärgebäudes um 90 m<sup>2</sup> ergänzt. In diesem Zusammenhang wird darüber hinaus ein neues Sanitärgebäude errichtet. Durch diese Eingriffe gehen 190 m<sup>2</sup> Grünfläche verloren.

### 3.2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zwischenstaffel der Grundmoräne des Weichselglazials. Sie ist durch phasenhaftes Absetzen der Inlandeismassen der äußeren und inneren Moräne entstanden. Durch die Rückzugsbewegungen des Inlandeises und des Schmelzwassers haben sich in der Neustrelitzer Kleinseenlandschaft zahlreiche Sander gebildet.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt MV befindet sich das Plangebiet im Boden-Klima-Raum der sandigen diluvialen Böden des norddeutschen Binnentieflandes.

Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Planungsraum Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne aus.

Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft Sand-/ Tief-lehm-Braunerde/ Braunerde-Podsol (Braunpodsol)/ Fahlerde; sandige Grundmoränen, mit geringem Wassereinfluß, eben bis wellig.

Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich sickerwasserbestimmender Tieflehme mit einer mittleren bis hohen Bewertung des Bodenpotentials.

Die Bewertung des Ertragspotenzials erfolgt auf der Grundlage der Auswertungskarte des Geoportals des Landkreises. Verhältniszahl von < 20 (sehr gering) bis > 45 (hoch) gibt Auskunft über die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens.

Zur Bewertung des Ertragspotenzials wurden 4 Gruppen gebildet, denen in Abhängigkeit von den regionalen Verhältnissen folgende Bodenzahlen zugeordnet wurden.

Ertragspotenzial	Bodenzahl
hoch	> 45
mittel	35 – 44
gering	21 – 34
sehr gering	< 20

Nach den Daten des Geoportals des Landkreises beträgt die Bodenzahl für das Plangebiet 32, was einem geringen Ertragspotential entspricht.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird entlang des östlichen Ufers auf einer Länge von ca. 125 m in die gewachsene Bodenstruktur eingegriffen. Das Gelände wird dadurch verändert.

Darüber hinaus wird Boden durch die Herstellung eines Radweges sowie die Errichtung eines Sanitärgebäudes und einer Kanuein- und ausstiegsstation sowohl teil- als auch vollversiegelt.

Gegenwärtig ist das Plangebiet durch ein Gebäude und eine Weg zum Teil bereits versiegelt. Die vorhandenen Wege und das Gebäude bleiben bestehen. Ebenso bleibt die vorhandene Steganlag zum Teil bestehen.

Der Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge können zu einer Bodenverdichtung und zur Änderung des Bodengefüges führen. Diese meist temporären Wirkungen werden als gering erheblich und nicht nachhaltig bewertet.

Mit der Umsetzung des Vorhabens und den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gem. §1a (2) BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung werden durch eine festgelegte Grundfläche begrenzt und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Während und nach Umsetzung der Baumaßnahmen sind folgende Auflagen des Bodenschutzes einzuhalten:

Die Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen. Bodenmieten sind nicht zu befahren.

Während der Bauzeit sind vegetationsfreie Bodenflächen vor Bodenerosion zu schützen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Auftrag abgeschobenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen

### **3.2.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Woblitzsee. Welcher von der Havel durchflossen wird und über den Kammerkanal mit dem Zierker See, an dessen Ufer Neustrelitz liegt, verbunden ist. Der Woblitzsee ist Teil der Bundeswasserstraße Obere Havel-Wasserstraße.

Fließgewässer und Gräben kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der hydrogeologischen Übersichtskarte des Kartenportals Umwelt M-V und der hydrologischen Kartierung, der Grundwassergefährdung. Sie geben den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffe an. Dieser hängt u.a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.

Es werden 3 Standorttypen unterschieden:

A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Als Grundwasserleiter für den westlichen Bereich des Plangebietes werden glazifluviatile Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex und als Gewässerüberdeckung weichselzeitlicher Geschiebemergel ausgewiesen. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier 5 - 10 m. Somit ist das Grundwasser im Plangebiet gegen die flächenhaft eindringenden Schadstoffe mittel geschützt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch eindringende Schadstoffe.

Als Grundwasserleiter für den östlichen Bereich des Plangebietes werden glazifluviatile Sande im Weichselkomplex und als Gewässerüberdeckung Hoch- und Niedermoore ausgewiesen.



Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt hier < 5 m. Somit ist das Grundwasser in diesem Bereich des Plangebietes gegen die flächenhaft eindringenden Schadstoffe gering geschützt. Es besteht eine theoretische Gefährdung durch eindringende Schadstoffe.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

### Auswirkungen des Vorhabens

Durch die geplante geringfügige Versiegelung wird keine Erhöhung der Abflussrate sowie eine stärkeren Belastung der Vorfluter erwartet als es gegenwärtig der Fall ist, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind.

Auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Insbesondere ist während der Bauphase zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können

Durch das Vorhaben wird sich die Wasserfläche des Woblitzsees vergrößern.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V). Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens befindet sich das Plangebiet.

*Hinweis: Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Gewässerschutzstreifen wird im weiteren Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.*

### **3.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, die durch die äußere und innere Baltische Hauptendmoräne begrenzt wird. Geologisch gehören sie zu den baltischen Landrücken und werden durch das Pommersche Stadium der Weichselvereisung geprägt. Nach dem Abtauen der Inlandvereisung sind viele Seen mit rinnen- und beckenförmigen Gestalt entstanden. Die besonders große Anzahl von Seen wird entweder der Mecklenburgischen Großseenlandschaft oder der Neustrelitzer Kleinseenland zugeordnet.

Das Plangebiet gehört zu der Großlandschaft Neustrelitzer Kleinseenland, welche durch die abwechslungsreiche Seenlandschaft mit ihren kleinräumigen Wechsel von Gewässern, Wald und landwirtschaftlichen Nutzflächen charakterisiert wird. Zu dieser Großlandschaft gehört die gleichnamige Landschaftseinheit Neustrelitzer Kleinseenland.

Die in den Umweltkarten des LUNG dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Woblitzsee“ zugeordnet.

Er wird wie folgt beschrieben:

- großflächig wirkender, von mehreren Stellen gut einsehbarer See

- unter den Havelseen nimmt er durch seine Größe eine Sonderstellung ein. Beliebtes Wassersportgebiet mit einer Anzahl von Erholungseinrichtungen am NW-Ufer
- schöne Blicke über den See auf Wesenberg und den Rotemoorberg
- störend: 110 kV-Leitung überquert den See in der Mitte

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „sehr hoch“ bewertet. Das Plangebiet ist bereits durch den vorhandenen Hafen geprägt.

#### Auswirkungen des Vorhabens

Infolge der Erweiterung der Steganlage und der Verbreiterung des Hafenbeckens kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Landschaft. Die Veränderung ist allerdings ausschließlich im Bereich des Hafens wahrnehmbar und hat keine Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild der Landschaft, da weder technische Überprägungen, noch Vertikalstrukturen entstehen werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

#### **3.2.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.

Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.

Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederschlagsysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.

Freiflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete hingegen eine hohe bis mittlere Bedeutung. Feuchte Grünländer und Grünländer weisen eine hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr auf, während den anderen Grünländer der Mineralstandorte eine mittlere Bedeutung zukommt. Ackerflächen weisen gegenüber Grünländern eine geringere Leistung auf.

Die Mecklenburgische Seenplatte ist von Nordwesten nach Südosten durch den Übergang von subatlantischem zu subkontinentalem Klima geprägt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, wo die ozeanischen Einflüsse kaum noch nachzuweisen sind und die kontinentalen Elemente nur noch wenig Bedeutung haben. Die Lage am Wobnitzsee und das Relief führen zur Entstehung von speziellen Ausprägungen des Mesoklimas. Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse. Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

### Auswirkungen des Vorhabens

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt diesem hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion eine geringe Bedeutung zu.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind wegen des geringen Umfangs der geplanten Bebauung und der kleinen Fläche für die Waldumwandlung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt.

Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Umfangs der Versiegelung unerheblich. Die Erweiterung des Hafenbeckens und die damit verbundene Vergrößerung der Wasseroberfläche des Wobiltzsees tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei.

#### **3.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Zu den Kulturgütern gehören die Bau- und Bodendenkmale, welche nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt sind.

### Auswirkungen des Vorhabens

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V).

#### **3.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

##### **3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- Errichtung von 30 Sportbootsliegeplätzen, einem Fahrgastschiffahrtsanleger, einer Kanuein- und -ausstiegsstelle sowie Erweiterung der Sanitäranlagen und die Erweiterung des Radweges
- kein Fahrradverkehr auf Höhe des Imbisses
- erfolgt ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope
- Bauen im Landschaftsschutzgebiet
- Bauen im Gewässerschutzstreifen
- Artenspektrum der Flora und Fauna verändert sich
- 671 m<sup>2</sup> Schilfröhricht, 377 m<sup>2</sup> artenarmen Zierrasen und 221 m<sup>2</sup> Wald gehen im Zuge der Umsetzung der unterschiedlichen Vorhaben verloren. Des Weiteren werden 175 m<sup>2</sup> der Hafen- und Schleusenanlage durch die Erweiterung des Steges zusätzlich überbaut
- Eingriff in die gewachsene Bodenstruktur am östlichen Ufer auf einer Länge von 125 m

- Vergrößerung der Wasseroberfläche des Woblitzsees
- zusätzliches Habitat für Flora und Fauna des Unterwasserlebensraumes durch Erweiterung des Hafenbeckens

Die Auswirkungen durch Versiegelung und Biotopverlust werden auf Grund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berechnet und kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **3.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- versiegelte Fläche wird nicht vergrößert,
- keine Eingriffe in Grün-, Schilf –und Wasserflächen
- Waldfläche bleibt bestehen und Waldumwandlung findet nicht statt
- zusätzlicher Bootsverkehr kann nicht aufgenommen werden, dadurch erhöhtes Verkehrsaufkommen im Hafenbereich
- unzureichende Möglichkeiten zum Ein- und Ausstieg für Kanufahrer
- unzureichende Sanitäranlagen
- Fahrradfahrer können den Bereich des Imbisses nicht umfahren
- kein zusätzliches Habitat für wasserbewohnende Tier- und Pflanzenarten

### **3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung nach der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018).

#### Ablauf der Eingriffsregelung

Um den neuen Prüfablauf der neue HzE besser nachvollziehen zu können, sind in der folgenden Abhandlung die Hinweise aus dem Regelwerk (HzE) kursiv geschrieben und die betreffenden Sachverhalte aus dem B-Plan normal geschrieben.

### 3.3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope (Grundlage Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 2/2013)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auf einer Fläche von 9.546 m<sup>2</sup> die Biotoptypen

- 1.2.3 Eschen-Mischwald frisch-feuchter Standorte (WFE)
- 6.2.1 Schilfröhricht (VRP)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 14.7.1 Pfad-, Rad- und Fußweg (OVD)
- 14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OWW)
- 14.7.9 Rast- und Informationsplatz (OVR)
- 14.7.13 Hafen- und Schleusenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Erweiterung der Steganlage geplant, hierbei wird der bestehende Steg zum Teil zurückgebaut, umverlegt und erweitert. Des Weiteren wird das Hafenbecken am östlichen Ufer erweitert und im Südosten ein Kanuein- und -ausstieg errichtet. Geplant sind darüber hinaus die Neuerrichtung eines Sanitärgebäudes und die Ergänzung des bestehenden Radweges.

Innerhalb des Plangebietes entstehen durch Überbauung sowie durch die Erweiterung der Hafenanlage u. a. teilweise Totalverluste unterschiedlicher Biotope, welcher sich wie folgt zusammenfassen lässt:

	Artenarmer Zierrasen	Schilfröhricht	Wald	Hafen- und Schleusenanlage
Erweiterung Hafenbecken	74 m <sup>2</sup> (hiervon sind 19 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen)	475 m <sup>2</sup> (hiervon sind 250 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17138 MST 17134 und 52 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen)	109 m <sup>2</sup> (hiervon sind 109 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen)	-
Uferbefestigung	42 m <sup>2</sup> (hiervon sind 6 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen)	154 m <sup>2</sup> (hiervon sind 115 m <sup>2</sup> des Biotopes MST17138 MST17134 betroffen)	112 m <sup>2</sup> (hiervon sind 112 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17129 betroffen)	-
Neuerrichtung Sanitärgebäude	100 m <sup>2</sup>	-	-	-
Ergänzung Radweg	90 m <sup>2</sup>	-	-	-
Kanuein- und -ausstiegsstaion	71 m <sup>2</sup>	-	-	-
Erweiterung Steganlage	-	42 m <sup>2</sup>	-	175 m <sup>2</sup> Hafen- und Schleusenanlagen (hiervon sind 138 m <sup>2</sup> des Biotopes MST 17127 MST 17128 betroffen) (Teilversiegelung)

<b>Gesamt</b>	<b>377 m<sup>2</sup></b>	<b>671 m<sup>2</sup></b>	<b>221 m<sup>2</sup></b>	<b>175</b>
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	------------

Der Eingriff in die gesetzlich geschützten Biotope ist mit der folgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kompensiert.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird:

### 3.3.1.1 Ermittlung des Biotopwertes

- Zuordnung einer naturschutzfachlichen Wertstufe für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp
- Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE  
→ Jeweils höchste Wertstufe ist maßgeblich
- Zuordnung eines Biotopwertes (Ausnahme Wertstufe 0)

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

\*Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.

- Zuordnung des Biotopwertes zu vorgefundenen Biotopen

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Biotopwert
6.2.1 Schilfröhricht	2	2	3
13.3.2 artenarmer Zierrasen	0	0	1-VSG*
14.7.13 Hafen- und Schleusenanlagen	0	0	1-VSG

\*VSG = Versiegelungsgrad

Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. Es sind die Biotoptypen Schilfröhricht, artenarmer Zierrasen sowie Hafen- und Schleusenanlagen betroffen.

Für das Schilfröhricht wurde der Biotopwert gem. o. a. Tabelle dem Wert 3 zugeordnet. Für die Biotoptypen artenarmer Zierrasen sowie Hafen und Schleusenanlage sind die Biotopwerte gesondert zu ermitteln, da bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ kein Durchschnittswert vorgegeben ist. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Innerhalb des artenarmen Zierrasens ist die Fläche gegenwärtig unversiegelt. Daher wird dieses Biotop der Wert 1 zugeordnet.

Innerhalb der 5.236 m<sup>2</sup> großen Hafen- und Schleusenanlage befindet sich gegenwärtig eine 263 m<sup>2</sup> große Steganlage (5 % der Gesamtfläche). Demnach ergibt sich ein Biotopwert von 0,95.

### 3.3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor berücksichtigt über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriff betroffenen Biotopen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

\*Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparke

*Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt der Abstand in einem Schutzgebiet weniger als 100 m zu einer Störquelle, ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren.*

Da sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Neustrelitzer Kleinseenplatte befindet, wird der Lagefaktor dem Wert von 1,25 zugeordnet.

### 3.3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

*Der Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich für Biotope die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) durch folgende Gleichung:*

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> ) des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
Schilfröhricht	671	x	3	x	1,25	=	2.520
Artenarmer Zierrasen	377	x	1	x	1,25	=	471,25
Hafen- und Schleusenanlage	175	x	0,95	x	1,25	=	207,8125

→ Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m<sup>2</sup> EFÄ) gesamt: 3.199,0625 m<sup>2</sup>

### 3.3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

- Wenn im Umkreis von 200 m (Nähe des Eingriffs) gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden, kommt es zur Funktionsbeeinträchtigung, d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig.
- Wenn gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden → Berücksichtigung bei Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit Entfernung vom Eingriffsort ab → Unterscheidung von 2 Wirkzonen denen als Maß für die Berechnung Wirkfaktoren zugeordnet sind (Wirkbereich ist abhängig vom Eingriffstyp (siehe Anlage 5 HzE)).

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Innerhalb des Plangebietes werden folgende gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt:

- MST 17138 MST 17134 Biotopname: See; Schwimmblattdecken; Phragmites-Röhricht  
Gesetzesbegriff: Verlandungsbereiche stehender Gewässer; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche (m<sup>2</sup>) des beeinträchtigten Biotoptyps: 251 m<sup>2</sup>  
Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps: 2  
Wirkfaktor 0,5
- MST 17129 Biotopname: Erlenbruch am Wesenberger Seeufer  
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder  
Fläche (m<sup>2</sup>) des beeinträchtigten Biotoptyps: 341 m<sup>2</sup>  
Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps: 2  
Wirkfaktor 0,5
- MST 17127 MST 17128  
Biotopname: See; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht; Schwimmblattdecken  
Gesetzesbegriff: Verlandungsbereiche stehender Gewässer; Röhrichtbestände und Riede  
Fläche (m<sup>2</sup>) des beeinträchtigten Biotoptyps: 138 m<sup>2</sup>  
Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps: 2  
Wirkfaktor 0,5

Weitere Biotope werden in ihrer Funktion durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und bedürfen daher keiner Berücksichtigung bei der weiteren Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

- *Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung*



Biotopnummer	Fläche (m <sup>2</sup> ) des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)
MST 17138 MST 17134	251	x	2	x	0,5	=	251
MST 17129	341	x	2	x	0,5	=	341
MST 17127 MST 17128	138	x	2	x	0,5	=	138

→ Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m<sup>2</sup> EFÄ) gesamt: 830 m<sup>2</sup>

### 3.3.1.5 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

• *biototypunabhängige Ermittlung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m<sup>2</sup> mit einem Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung) multiplizieren:*

Vorhaben	Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Flächen in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
Errichtung Sanitärgebäude	100	x	0,5	=	50
Errichtung Radweg	90	x	0,2	=	18
Errichtung Kanuein- und -ausstige	71	x	0,5	=	35,5
Erweiterung Steganlage	216	x	0,2	=	43,2

### 3.3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
3.199,0625	+	830	+	43,2	=	4.072,2625

### **3.3.1.7 Ermittlung des Kompensationsumfanges**

Hinweis:

Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und ausgewiesen. Die Stadt Wesenberg verfügt auf den Flurstücken 166/1, 167 und 168 in der Flur 7 der Gemarkung Wesenberg über eine rund 6.200 m<sup>2</sup> große Grünlandfläche, die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Im weiteren Verfahren ist die Eignung als Ausgleichsfläche zu prüfen.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet umfasst den vorhandenen Stadthafen in Wesenberg, der einer Erneuerung bedarf. Gleichzeitig werden geringfügige Erweiterungen geplant. Alternativen zum Standort sind nicht möglich.

### **3.5 Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999 Heft 3) in Verbindung mit den Bewertungsvorgaben für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 27.05.2011.

#### **3.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

§ 4 c Satz 1 BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In § 4c Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass sich das Monitoring auch auf die Umsetzung der planerischen Darstellungen und Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB erstreckt.

Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachungen durch die Fachbehörden erhebliche und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

### 3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich an Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB.

Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung.

Alternativen zum Standort waren nicht möglich.

Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes werden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert. Allerdings lassen sich Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, ins Landschaftsschutzgebiet und in den Gewässerschutzstreifen sowie in eine Waldfläche nicht vermeiden. Wesentliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung, das Zeitfenster für die Baumfällung und die noch festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zeigen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen kompensiert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Wesenberg und der Gemeinde Userin keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

### 3.5.4 Referenzliste

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden folgende Unterlagen verwendet:

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „WASSERWANDERRASTPLATZ WESENBERG“
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte
- Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
- Bundesimmissionschutzgesetz
- Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018  
Anleitung für die Kartierung und Erfassung von FFH-Lebensraumtypen