

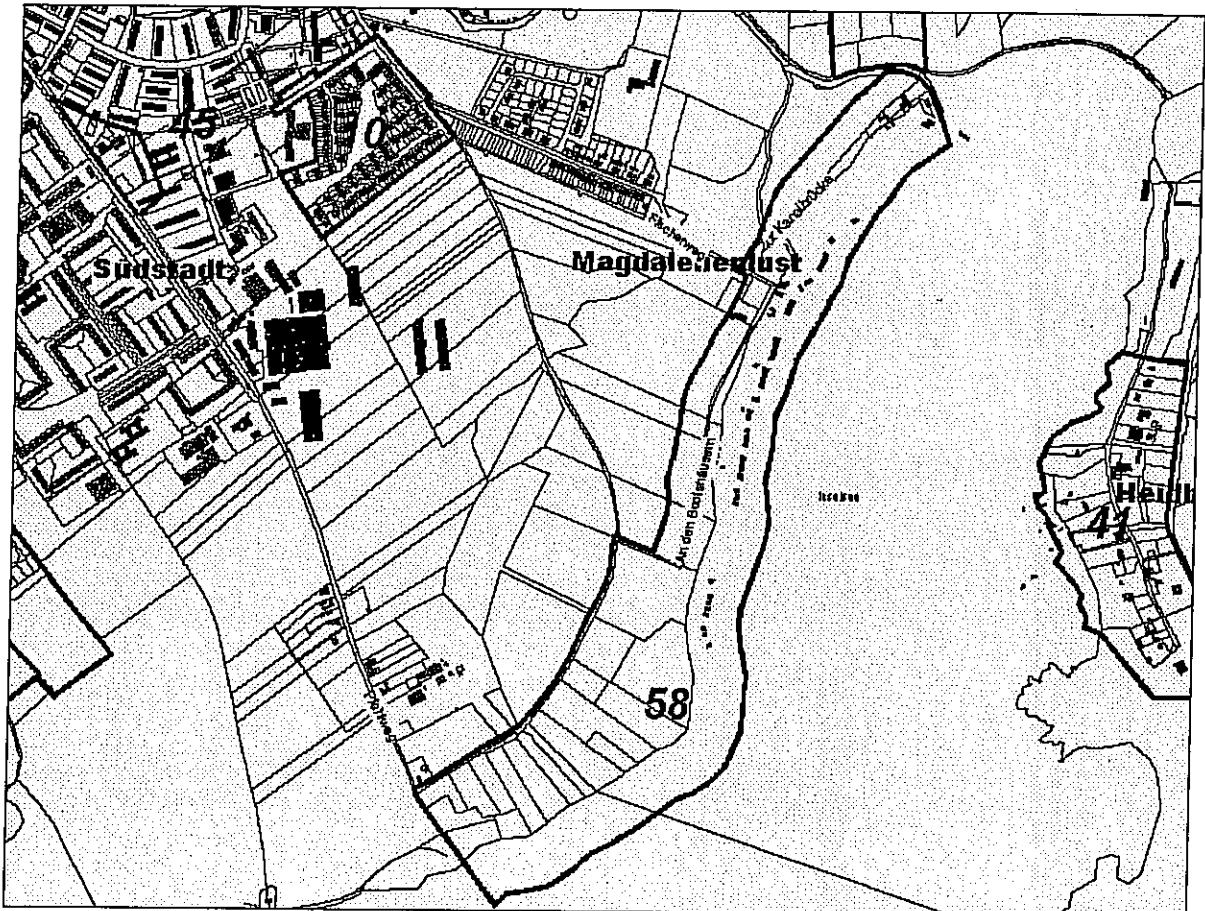


Barlachstadt Güstrow

Bebauungsplan Nr. 58- Bootshäuser westlicher Inselfsee

- Begründung mit Umweltbericht -

Satzung
Juni 2009



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58-Bootshäuser westlicher Inselfsee

Stadtentwicklungsamt, Abt. Stadtplanung

Umweltbericht: Landschafts- und Umweltplanung
Frau Dr. Rudat, Berlin

Inhalt	Seite
1. GRUNDLAGEN	4
1.1. Rechtsgrundlagen.....	4
1.2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung.....	6
1.3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	7
1.3.1. Lage, Größe, Abgrenzung	7
1.3.2. Nutzungen und Bestandsschutz.....	7
1.3.3. Nutzungseinschränkungen.....	8
1.4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	9
1.4.1. Landes- und Regionalplanung.....	9
1.4.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	11
2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	14
2.1. Bauplanerische Festsetzungen.....	14
2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.1.2. Nebenanlagen, Stellplätze.....	19
2.1.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	22
2.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	23
2.3. Erschließung.....	25
2.3.1. Verkehr.....	25
2.3.2. Wasser- und Abwasser	25
2.3.3. Strom.....	26
2.3.4. Brandschutz.....	26
2.4. Waldflächen, Ufergehölz, Grünflächen	26
3. UMWELTBERICHT	28
3.1. Methodik und Inhalt der Umweltverträglichkeitsprüfung	28
3.2. Wirkungen des Vorhabens.....	28
3.2.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren	28
3.2.2. Baubedingte Wirkfaktoren.....	28
3.2.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren	29
3.3. Umweltverträglichkeitsanalyse	29
3.3.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	29
3.3.1.1. Schutzgut Boden	29
3.3.1.2. Schutzgut Wasser	30
3.3.1.3. Schutzgut Klima/Luft.....	31
3.3.1.4. Schutzgut Pflanzen.....	33
3.3.1.5. Schutzgut Tiere	37
3.3.1.6. Schutzgut Landschaftsbild.....	39
3.3.1.7. Schutzgut Mensch	41
3.3.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
3.4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	42
3.5. Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter	42
3.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	42
3.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser.....	42
3.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	43
3.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere	43
3.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	43
3.5.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	43
3.5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	43
3.5.8. Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
3.6. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sowie zur Überwachung von Umweltauswirkungen	44
3.6.1. Geplante Ausgleichsmaßnahmen	44
3.6.2. Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleichbarkeit	44
3.6.3. Geplante Ersatzmaßnahmen	45
3.6.4. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	45
3.7. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ohne und mit der Verwirklichung des	

Vorhabens.....	46
3.8. FFH- Verträglichkeit des Vorhabens (FFH- Vorprüfung)	47
3.8.1. Methodische Vorgehensweise.....	47
3.8.2. Beschreibung der Schutzgebiete.....	47
3.8.3. Bestand	48
3.8.4. Beschreibung relevanter Wirkprozesse.....	51
3.8.5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete	52
3.8.6. Kumulative Beeinträchtigungen mit anderen Plänen und Projekten	52
3.8.7. Zusammenfassende Bewertung.....	53
4. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG	53
4.1. Methodische Vorgehensweise	53
4.1.1. Abgrenzung der Wirkzonen.....	54
4.1.2. Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades.....	54
4.1.3. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes.....	54
4.1.4. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen.....	55
4.1.5. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen.....	56
4.1.6. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen.....	56
4.1.7. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	56
4.1.8. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs.....	56
4.2. Geplante Maßnahmen für die Kompensation.....	57
4.2.1. Kompensationsmaßnahmen	57
4.2.2. Gesamt-Bilanzierung.....	57
4.3. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	58
5. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	59
5.1. Umweltverträglichkeit.....	59
5.2. FFH- Verträglichkeitsvoruntersuchung nach § 34 BNatSchG.....	60
5.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	61
6. FLÄCHENBILANZ	62
7. REALISIERUNG DER PLANUNG.....	63
8. ANLAGE: BESTANDSPLAN MIT BIOTOPKARTIERUNG	63

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,ber. 1998 I S. 137)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- Verordnung der DDR über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984(GBl. I S. 433)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132),geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 10.Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634), Berichtigung vom 16. September 1998 (GVOBl. M-V S. 890)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl I, S. 1193)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 (BGBl 2007,I S.2873)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 zuletzt geändert durch das 1. Naturschutzänderungsgesetz M-V (1.ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 Landesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntgabe vom 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006
- Neufassung des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung in M-V(Landes-UVPG M-V) vom 01.11.2006 (GVOBl. M-V S.814)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I S. 1354)
- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl.I S.502) geändert am 09.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002; geändert am 06.01.2004
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992, geändert am 17.04.2004
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Inselsee, Beschluss des Kreistages Güstrow Nr. 44 vom 12. März 1981
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 30.11.1993 (GVOBl. S. 975)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90) geändert durch das Gesetz vom 25.10.2005 (GVOBl. M-V, S. 535)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes (1.ÄndG LWaldG) vom 18.02 2005 (GVOBl. M-V S.34)-Waldabstand

- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung- WAbstVO M-V) vom 20. 04 2005 (GVOBl. M-V S. 166)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) vom 16.07.1993(GVOBl. M-V 1993 S. 733) 1. Fortschreibung des LROP vom 01.03.1999
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005,Nr 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 (GVOBl. M-V vom 11.11.1994 Nr. 24, S. 1022) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Neufassung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 01.09.1990
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001
- Funktional- und Kreisstrukturreformgesetz(FKrG M-V) vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S.194)- Änderung Baumschutz § 26a LNatG M-V
- Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Insee und Heideberge“ vom 25.02.1998
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Richtlinie) 3. Tranche

Außerdem werden folgende Erlasse herangezogen:

- Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (EAG Bau- Mustererlass) mit Stand v. 12.07.2004
- Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern vom 16.06.2002(Amtsblatt M-V S. 965)- FFH- Gebiete

1.2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan ist durch die Stadtvertretung am 31.05.2001 gefasst worden. Die Veränderungssperre war einschließlich Verlängerung vom 2.7.2001 bis 2.7.2004 in Kraft.

Das Gebiet des westlichen Inselfees wird durch zahlreiche Bootshäuser und Wochenendhäuser geprägt. Mit dem Anspruch der Bootshausbesitzer und der Eigentümer, entsprechend den heutigen Anforderungen bauliche Anlagen zur Erholungsnutzung mit höherem Komfort auszustatten, entstanden in den letzten Jahren zahlreiche Ausbauten sowie die Errichtung von Toilettenanlagen und Stellplätzen entlang der Bootshaussiedlung. Diese Nutzungen erfolgten ungeordnet und zum Teil rechtswidrig gegen gesetzliche Bestimmungen des Landesnaturschutz-, Landeswasser- und Landeswaldgesetzes.

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist das Ziel des einfachen Bebauungsplans Nr. 58 „Bootshäuser westlicher Inselfee“ die geordnete städtebauliche Entwicklung von Sondergebieten, die der Erholung dienen. Mit dem Bauleitplanverfahren für Sondergebiete mit „Bootshäusern“ und Wochenendhausgebieten soll die im Bestand vorhandene Bebauung mit den anderen öffentlichen Belangen – insbesondere einer ordnungsgemäßen Erschließung, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Wasserwirtschaft – ins Einvernehmen gebracht werden.

Folgende Zielsetzungen bestehen:

1. Festschreibung der Standorte für Bootshäuser, Wochenendhäuser und Wassersport- und Freizeiteinrichtungen,
2. Ausweisung von Standorten für die sanitäre Versorgung,
3. Festschreibung der öffentlichen Erschließung über den Weg „Zu den Bootshäusern“ und „Zur Kanalbrücke“,
4. Ausweisung von Stellplätzen,
5. Regelungen zur privaten Erschließung der Bootshäuser einschließlich Einfriedung.

Mit der Festlegung auf einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes, nach § 35 BauGB, d.h. Bauen im Außenbereich. Mit der vorliegenden Regelungsrichte des Bebauungsplanes werden, orientiert am Bestand, Erweiterungsbauten insbesondere für sanitäre Zwecke zugelassen. Alle Baumaßnahmen sind jedoch auf Grundlage der Landesbauordnung baugenehmigungspflichtig und im Verfahren werden auch die Ausnahmegenehmigungen für Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet und andere öffentliche Belange geprüft.

Mit dem Bauleitplanverfahren wird langfristig der Bestandsschutz für die Bootshäuser festgeschrieben und es werden unter Berücksichtigung der besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bauliche Erweiterungen für sanitäre Anlagen ermöglicht. Umfassende Sanierungen und Veränderungen, z. B. von Dächern oder ähnlichem, wären ansonsten bauordnungsrechtlich im Außenbereich unzulässig. Ebenso werden Regelungen für die Wochenendhausgebiete bezüglich der Höchstbegrenzungen der Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben. (Vgl. 1.3.2.)

Zum Vorentwurf des Planes wurden im Juni/ Juli 2004 die frühzeitigen Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Zusätzlich fanden zahlreiche Begehungen vor Ort mit den Pächtern/ Eigentümern statt.

Gemäß BauGB vom 23.09.2004 kommt für das vorliegende Planverfahren die Überleitungsrichte nach § 244 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, da das Verfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte. Daraus resultiert die Ergänzung des Umweltberichtes in Bezug auf die Schutzgüter und das Monitoring nach neuem BauGB. Ebenso wurde durch die Festsetzung neuer FFH- Gebiete eine FFH- Verträglichkeitsvorstudie für den Inselfee

notwendig. Außerdem wurden die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt.

Eine erneute öffentliche Auslegung im Januar 2007 war sowohl auf Grund von Planungsfortschritten als auch aus der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange notwendig. Durch den nachgewiesenen Bestand von Nebenanlagen vor 1984 ergab sich die Anwendung von DDR-Rechten, welche die Festschreibung von Rückbauverfügungen im Bebauungsplan einschränkte.

1.3. Beschreibung des Geltungsbereiches

1.3.1. Lage, Größe, Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 35/2, 35/5, 35/7, 35/8, 35/9, 38/7, 38/11 der Flur 43, die Flurstücke 42/2, 42/3, 42/4 der Flur 44 und die Flurstücke 5/4, 5/6, 5/7, 5/8, 9/2, 9/3, 9/4, 11, 12, 13, 15, 14/1, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26/1, 26/2, 27, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 30/2, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9, 31/1 der Flur 50 in der Gemarkung Güstrow. Er umfasst eine Fläche von 41,6 ha.

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich entlang der westlichen Inselseeseite und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Osten in einer Entfernung von 100 m seewärts entlang der Flurstücksgrenze des Inselsees,
- die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft in Verlängerung des Pfahlweges durch Uferbereiche bis zum See,
- im Westen durch die Wege „An den Bootshäusern“ und im Abstand von 80 m zu diesem Weg und zum Weg „Zur Kanalbrücke“,
- die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang des Inselseekanals.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes setzt die Planzeichnung fest.

1.3.2. Nutzungen und Bestandsschutz

Die ersten Bootshäuser am westlichen Inselsee entstanden bereits um 1935 (SOB 9). Mitte der 50-er Jahre wurden durch die DDR-Behörden zur Förderung des Freizeitsportes Flächen an Sportvereine vergeben und durch diese mit Bootshäusern bebaut. Die Bootshausgruppen entstanden in der Nähe der jeweiligen Vereinsgebäude.

Des Weiteren entstanden Bootshäuser als Freizeiteinrichtungen von Betrieben, wie z.B. der Zuckerfabrik (SOB 1) oder kleinere Bootshausgruppen von Handwerkern (SOB 16).

Die gesamte Bebauung mit Bootshäusern, Vereinsgebäuden und Wochenendhäusern vom Inselseekanal bis zum Pfahlweg war bis 1965 grundsätzlich abgeschlossen.

Nach der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke der DDR erforderte die formelle Rechtmäßigkeit von Bauwerken nach §§ 3 und 5 der Verordnung die Zustimmung des zuständigen Rates des Kreises und nach § 7 der VO die Genehmigung der Bauaufsicht. Grundlage für die Errichtung baulicher Anlagen war die Zustimmung des zuständigen Rates als planungsrechtliche Genehmigung, nicht der Prüfbescheid der staatlichen Bauaufsicht.

Aus den der Stadt zur Verfügung stehenden Unterlagen geht hervor, dass die Bootshäuser sogenannte Standortzustimmungen erhielten, ohne diese im Einzelnen verorten zu können, da meist keine Lagepläne vorlagen. Deshalb wird heute generell von einem Bestandsschutz für alle Bootshäuser entlang des westlichen Inselsees innerhalb der Sondergebiete Bootshäuser ausgegangen. Anders verhält es sich bei neu errichteten bzw. umgenutzten Nebenanlagen, für welche Einzelentscheidungen erforderlich waren. Diese werden in der Begründung Teil 2 Punkt 2.1 dargelegt.

Die im Gebiet vorhandenen Wochenendhäuser werden ebenfalls als Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgeschrieben. Lediglich ein Wochenendhaus (Flurstück 18) innerhalb

des Waldes wird nicht als Baufläche ausgewiesen, da dieses den Bestimmungen des Waldgesetzes widerspricht. Bestandsschutz besteht hier nur insoweit, als dass Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die gestiegenen Nutzungsansprüche an das „Freizeitwohnen“ haben das Konfliktpotenzial zwischen naturschutzfachlichen Belangen und dem Nutzungsdruck durch die Erholungssuchenden nach der Wende 1990 erheblich verstärkt. Der Wunsch der Bootshausbesitzer nach Ausbau bzw. Anbau an die Bootshäuser oder die Errichtung von Nebenanlagen für sanitäre Einrichtungen ist nachvollziehbar. Mit der Fertigstellung der Abwasserringleitung durch die Stadtwerke 1998 wurde für die Bootshäuser die Voraussetzung für eine umweltschonende Abwasserbeseitigung geschaffen. Planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung neuer Sanitäranlagen bestanden jedoch nicht und es wurden verschiedene Lösungsansätze durch die Bootshauseigentümer umgesetzt, ohne die bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen einzuholen. Teilweise wurden die sanitären Anlagen durch Umbauten oder Anbauten an den Bootshäusern realisiert, teilweise wurden zusätzliche Nebenanlagen errichtet. Diese Nutzungen werden auf ihre planungsrechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplan überprüft und Festlegungen dazu getroffen (vgl. Begründung Nr. 2.1.2).

Die permanente Erweiterung von Stellplatzanlagen in nach §20 LNatG M-V bzw. Landeswaldgesetz geschützten Biotopen (z.B. in Bruchwäldern und Schilfzonen) ist als Nutzungsproblem ebenfalls im Bebauungsplan zu regeln.

1.3.3. Nutzungseinschränkungen

1964 wurde das Gebiet „Inselsee und Heidberge“ durch Beschluss des Rates des Bezirkes Schwerin unter Landschaftsschutz gestellt. Diese Unterschutzstellung wurde mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Inselsee und Heidberge“, vom 25.02.1998 an die neuen gesetzlichen Regelungen angepasst (Hinweis Nr. 1).

Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale. Vor Beginn von Erdarbeiten sind die unteren Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Auf die gesetzlichen Grundlagen und die Vorgehensweise bei Funden wird in der Planzeichnung unter Hinweis Nr. 2 verwiesen.

Das Vorgehen bei der eventuellen Entdeckung einer Altlastenproblematik bzw. bei Kontaminationen sowie zu Einschränkungen nach Bundesbodenschutzgesetz wird unter Hinweise Nr. 3 und 6 und im Umweltbericht unter „Schutzgut Boden“ Stellung genommen.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) I- III des Oberflächengewässers Inselsee und der TWSZ III der Wasserfassung Goldberger Straße. Für letztere Trinkwasserschutzzone läuft gegenwärtig ein Verfahren zur Neufestsetzung.

Der Inselsee selbst ist TWSZ I. Ein Schutzstreifen von 50 m entlang des Ufers stellt die TWSZ II dar. Diese TWSZ sind auf Grund des nicht mehr in Betrieb befindlichen Wasserwerkes am Pfahlweg zwar formal noch vorhanden, aber ohne wasserwirtschaftliche Relevanz. Daher wurde durch die Untere Wasserbehörde auch eine befristete Ausnahme genehmigung von den bestehenden Verboten und Nutzungseinschränkungen der TWSZ I und II nach § 136 Landeswassergesetz M-V erteilt. Das formellen Verfahren zur Neufestsetzung der Zone III A und B der Wasserfassung Goldberger Straße und das Aufhebungsverfahren für die TWSZ des Inselsees wird von den Stadtwerken durchgeführt. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TWSZ III sind weiterhin zu beachten (Hinweis Nr.4).

Für den Baumschutz wird auf die Einhaltung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom 02.07.2001 verwiesen. Bäume mit einem Stammumfang von mind. 1 m, gemessen in Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, unterliegen der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. (Hinweis Nr. 5). Bäume innerhalb der ausgewiesenen Waldfläche unterliegen dem Waldgesetz (vgl. Hinweis Nr. 7). Innerhalb der nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotope gelten die Gehölze als Biotopausstattung und unterliegen somit der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Größere Flächen ehemaligen Grünlandes haben sich durch veränderte Wasserverhältnisse und teilweise durch Initialpflanzungen zu Waldflächen entwickelt, die heute dem Landeswaldgesetz unterliegen. Damit sind Nutzungseinschränkungen verbunden, die im Weiteren noch näher erläutert werden. Unter Hinweis Nr. 7 wird darauf verwiesen.

Da Stege keine bauordnungsrechtliche Genehmigung erfordern, wird unter Hinweis Nr. 8 auf die erforderlichen Genehmigungen durch die Untere Naturschutzbehörde hingewiesen.

Ein großer Teil der Bootshäuser liegt unmittelbar innerhalb von Schilfflächen, welche geschützte Biotope nach Landes- und Bundesgesetz sind. In der Planzeichnung wird auf den gesetzlichen Schutz des Schilfgürtels unter Hinweis Nr.9 explizit hingewiesen.

Teilbereiche des Inseees sind außerdem als FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ (Flora-Fauna-Habitat) nach EU-Recht ausgewiesen. Dieses wird unter Hinweis Nr. 10 aufgeführt und im Umweltbericht erläutert.

Im Geltungsbereich befinden sich Vermessungsmarken, welche nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt sind. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt. Unter Hinweis Nr.12 wird auf den Umgang damit hingewiesen.

Im Insee befindet sich eine Wasserpegelstation des StAUN Rostock bestehend aus einem Latten- und einem Rohrpegel. Diese dürfen nicht entfernt werden. Im Hinweis Nr. 12 wird darauf verwiesen und in der Planzeichnung dargestellt.

1.4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

1.4.1. Landes- und Regionalplanung

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V (LROP) vom 16.07.1993 ist Güstrow als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß 2.1.3 (1) LROP bilden „Mittelzentren nach Oberzentren die wichtigsten räumlichen Entwicklungsschwerpunkte und sollen so ausgebaut werden, dass sie dazu beitragen, auch in ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.“ Im **Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP)** von 2005 werden keine wesentlichen Ergänzungen für das Plangebiet gegeben, lediglich der Hinweis auf erforderliche FFH-Vorprüfungen für die jeweiligen Gebiete.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** wird das Plangebiet als Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet „Insee und Heidberge“ ist als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und als Vorranggebiet für die Wasserversorgung dargestellt.

Dies ergibt sich auch aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg vom 12.07.2001, worin über die Ziele der Raumordnung folgendes ausgesagt wird: „Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, in einem Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung und in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum des Binnenlandes. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind bei Überlagerungen von Raumfunktionen die unterschiedlichen Ansprüche zu berücksichtigen.“ Hinsichtlich dieser Ziele „wird vorausgesetzt, dass die Errichtung von neuen Boots- bzw. Wochenendhäusern ausgeschlossen wird“.

Zum Thema Natur und Landschaft führt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 11. Oktober 1994 in den Plansätzen 4.1.2. Boden und 4.1.3. Wasser aus: „Sicherung der Erholung in Natur und Landschaft

Nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen für die Erholung in Natur und Landschaft sollen landschaftsverträglich erschlossen und entsprechend gestaltet wer-

den. Zugänglichkeit und Erlebbarkeit besonders reizvoller Landschaftsteile sollen für die Allgemeinheit gewährleistet werden, soweit diese insbesondere mit den ökologischen Belangen zu vereinbaren sind. Ökologisch besonders sensible oder bereits geschädigte Bereiche können durch Lenkungsmaßnahmen ganz oder zeitweise von der Erholungsnutzung ausgeschlossen werden. Störungsempfindliche Erholungsräume sollen für den motorisierten Individualverkehr zeitweise oder vollständig gesperrt werden.

Für die Naherholung sollen geeignete Freiräume im Siedlungs- und Siedlungsnahbereich erhalten und entwickelt werden (Grünzäsuren, Grünzüge)."

Boden

(1) Der Entzug von Bodenflächen durch Bebauung oder andere Formen der Versiegelung und durch den Abbau von Bodenschätzen ist auf das unvermeidbare Minimum zu beschränken.

(2) Der Schutz des Bodens und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit vor Beeinträchtigung durch Verdichtung, Bodenerosion, Schadstoffeintrag und unsachgemäße Beanspruchung ist bei allen Nutzungen zu berücksichtigen.

Wasser

(1) Wasser ist als Grund- und Oberflächenwasser in Menge und Qualität zu schützen und schonend zu nutzen.

(3) Das Grundwasser darf nicht durch unsachgemäße Nutzung geschädigt oder nachhaltig abgesenkt werden."

Im **Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V** (UM M-V 2003a) werden Zielaussagen von landesweiter Bedeutung getroffen, von denen die nachfolgend genannten für den Planungsraum in der Stadt Güstrow relevant sind:

- Ausweisung des Inselsees als Raum mit herausragender Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorranggebiete: in den Bereichen mit herausragender Bedeutung sollen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen Nutzungen haben),
- Ausweisung der Bereiche um den Inselsee als Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorsorgegebiete: in den Bereichen mit besonderer Bedeutung sollen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Berücksichtigung finden),
- Ausweisung der südlichwestlichen Ufer- und Niederungsbereich des Inselsees als Bereiche mit besonderen Entwicklungserfordernissen und als Schwerpunktbereiche zur Sicherung ökologischer Funktionen mit landesweiter Bedeutung (Schwerpunktbereich Moore). Im Schwerpunktbereich Seen und Fließgewässer wird die ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Wasserqualität des Inselsees als Ziel benannt,
- Ausweisung des gesamten südlichen und westlichen Stadtgebietes außerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche als Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung,
- Ausweisung des Bereiches zwischen Parumer See und Sumpfsee bis zum Inselsee als Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung der Rastplatzfunktionen für Vögel,
- Ausweisung der Offenlandbereiche um die Seen als „Raum mit zeitweise vorrangiger Bedeutung ökologischer Bedeutung (i.d.R. Brut- und Rastzeiten)": Während der Brut- und Rastzeiten sind die Bereiche vor Störeinwirkungen zu schützen, sonst sind sie der Erschließung für natur- und landschaftsverträgliche Erholungsnutzungen zugänglich,
- Ausweisung des südlichen und östlichen Gemeindegebietes als Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben.

Im Jahr 2007 wurde der **Erste Gutachtliche Landschaftsrahmenplan** der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock fortgeschrieben. Folgende Zielaussagen mit Relevanz für den Planungsraum werden vorgegeben:

- Die Seenlandschaft gehört zu den Landschaftsräumen, die eine „herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ besitzen. Diese Landschaften sollen so erschlossen und entwickelt werden, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaften gleichermaßen gefördert werden.

- Der Insensee und Umgebung wird als bedeutendes Rastbiet für Zugvögel eingestuft.
- Er stellt einen Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers dar. Der See wird als „guter Zustand“ bewertet.

Das Stadtgebiet Güstrow befindet sich innerhalb der Großlandschaft 30 „Warnow- Recknitz-Gebiet“ in der Landschaftseinheit „Warnow- und Recknitztal mit Güstrower und Bützower Becken“.

1.4.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde durch die Stadtvertretung auf ihrer 30. Sitzung am 13.11.1997 beschlossen und ist seit September 1999 rechtskräftig.

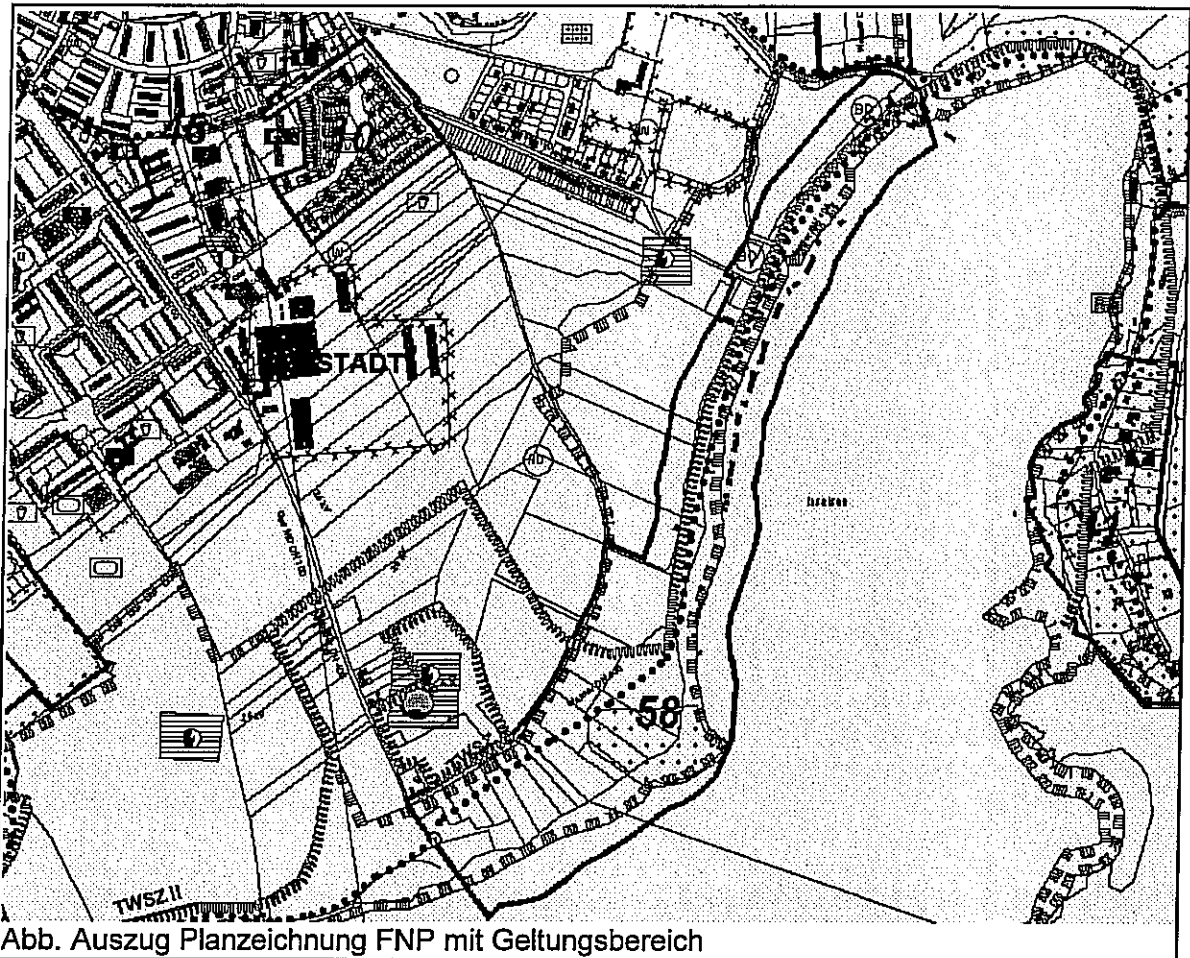
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Des Weiteren liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Umgrenzung von Schutzgebieten, hier dem Landschaftsschutzgebiet „Insensee und Heidberge“ und der Trinkwasserschutzzone II des Insees, die formell noch Bestand hat, obwohl die Wasserfassung im Pfahlweg nicht mehr in Betrieb ist.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist weiterhin ein Außenbereich. Die Bootshäuser und Wochenendhäuser sind im Bestand vorhanden. Im FNP werden keine Sonderbauflächen ausgewiesen, da dies eine intensive Flächennutzung suggeriert und nicht die Bestandsorientierung berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, welcher Sondergebiete darstellt, wird das Gebiet städtebaulich geordnet und die naturschutzfachlichen, forstlichen und sonstigen öffentlichen Belange geprüft. Da es sich weiterhin um einen Außenbereich handelt, leitet sich der Bebauungsplan aus dem FNP her.

Im Erläuterungsbericht des FNP wird ausgeführt: „Eine besondere Bedeutung im Landschaftsraum hat das System von Fließ- und Standgewässern, das zu einem Großeinzugsgebiet der Warnow gehört. Im Stadtgebiet befinden sich ca. 650 ha Wasserfläche. Der Insensee nimmt davon mit 454 ha die größte Fläche ein.“

Am Insensee befinden sich laut Flächennutzungsplan 4 Wassersportanlagen, der „Sportverein Einheit“, der „Segelverein e.V.“, die „Segler Wassersportverein Güstrow 1990“ und der „Kanuverein e.V.“.

Die Möglichkeiten der Entwicklung des Wassersportes müssen im Zusammenhang mit dem Gewässer- und Naturschutz gesehen werden. Wassersport mit Motorbooten ist unzulässig. Die zugelassenen Klassen und die Anzahl der Segelboote unterliegen Beschränkungen.“



Der **Landschaftsplan** erhielt 2005 eine Neufassung. Er enthält u. a. auch eine landschaftsplanerische Bewertung dieses Bebauungsplanes. Hier wird als geringes Konfliktpotential die Versiegelung und Bebauung innerhalb des LSG genannt. Empfohlene Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sind Entsiegelungen im 100m- Gewässerschutzstreifen, hier besonders im Bruchwald, und der Rückbau illegaler Aufschüttungen im Verlandungsbereich. Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Parkplätze auf dem Acker zu minimieren, wird eine Eingrünung derselben mit heimischen, standorttypischen Gehölzen empfohlen. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonders hoher Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und grenzt an das FFH- Gebiet N044 „Inselfsee“. Eine separate Vorprüfung zur FFH- Verträglichkeit wird im Umweltbericht dargelegt.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Inselfsee und Heidberge“:

Die erste Verordnung über das LSG wurde am 25.02.1964 vom Rat des Bezirkes beschlossen. Die jetzt gültige Fassung der Verordnung über das LSG ist am 25.02.1998 in Kraft getreten. Das Gebiet umfasst den dreigeteilten Inselfsee mit Schöninsel, das geschlossene Waldgebiet der Heidberge und angrenzende Acker- und Grünlandflächen, die im Süden außerhalb des Stadtgebietes liegen.

Besonders bedeutsam ist die Erhaltung der Schönheit und Eigenart dieser Landschaft in ihrer Synthese aus gewachsener mittelmecklenburgischer Kulturlandschaft und der bedeutsamen Dichte naturnaher Lebensräume. Die Unterschutzstellung dient der Sicherung der Erholungseignung des Gebietes als Grundlage für Fremdenverkehr und Tourismus.

Als Schutzzweck soll insbesondere erreicht werden:

1. die Uferröhrichte, die Feuchtgebiete, die Sölle, die Wälder, die vielfältigen und wertvollen Biotopstrukturen wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und als Lebensstätte für zum Teil gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln,
2. die Erhaltung der glazial geprägten Oberflächenformen und natürlichen Landschaftsbestandteile,

3. die Erhaltung und Wiederherstellung der Landschaftserlebnisräume sowie der Landschaft als Erholungsraum im Rahmen der landschaftsverträglichen Mehrfachnutzung,
4. die vielfältigen natürlichen Landschaftselemente in ihrer Gesamtheit und mit allen Bestandteilen und Erscheinungsformen, wie Einzelbäumen, Hecken, Gehölzgruppen, Wäldern, Mooren, Ufersäumen und Söllen in ihrer vernetzten Struktur zu sichern und zu entwickeln, um den freilebenden Tieren und Pflanzen langfristig die Lebensräume zu erhalten.

Das **Naturschutzgebiet** 261 „Gutower Moor und Schöninsel“ umfasst mit insgesamt 360 ha die Schöninsel, das im südwestlichen Verlandungsbereich des Inseees entwickelte Gutower Moor sowie die dazwischen gelegenen Wasserflächen des Inseees.

„...Das NSG ist mit seiner Wasserfläche, ausgedehnten Schwimmblattzonen, einer reichen Unterwasservegetation, Uferzonen mit Röhrichten, ausgedehnten Moorkomplexen und Landröhrichtbereichen, Feuchtgrünlandflächen, kleinflächigen Magerrasenstandorten, Bruchwaldbereichen und Laubgebüsch Lebensraum einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Die Wasserfläche des Inseees hat eine regional und teilweise überregionale Bedeutung als Rast-, Schlaf- und Nahrungsgewässer für Gänse- und Entenvögel.“ (Landschaftsplan der Stadt Güstrow, UmweltPlan 2005, S.137). Das westlich des Inseees liegende Gutower Moor ist eines der letzten mesotroph kalkhaltigen Moore mit aktiver Torfbildung im M-V.

Der Bebauungsplan befindet sich zwar außerhalb der Grenzen des Naturschutzgebietes, es ist jedoch zu beachten, dass eine Beeinflussung durch die Planung generell zu vermeiden ist.

2. Städtebauliche Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird planungsrechtlich die Freizeitnutzung für das unter Landschaftsschutz gestellte Naherholungsgebiet langfristig gesichert. Bei der Ausweisung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, müssen zwingend auch die Eigenart des Gebietes und die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

2.1. Bauplanerische Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete „Bootshäuser“

Für die im Bestand vorhandenen Bootshäuser am westlichen Inseeufer werden gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Sondergebiete „Bootshäuser“ (SO B) festgesetzt. Diese Form eines Erholungssondergebietes trifft den Charakter eindeutig und unterscheidet sich wesentlich von den vom Ordnungsgeber beispielhaft aufgezählten Sondergebieten nach § 10 Abs. 1 BauNVO. Ein wesentliches Merkmal dieses Sondergebietes besteht darin, dass es keine Dauerwohnungen gibt, sondern nur ein zeitlich begrenzter Aufenthalt zum Zwecke der Erholung zulässig ist (textliche Festsetzung Nr. I.1.1). Die Bootshäuser wurden, wie der Name besagt, vorrangig zur Unterbringung von Booten errichtet. Anders als Bootsschuppen, die ausschließlich als Garage für ein Boot dienen, weisen diese Bootshäuser neben einer Unterbringung für ein Boot zusätzliche Aufenthaltsräume für Erholungssuchende auf. Sie sind also neben Bootsschuppen zugleich auch Wochenendhäuser. Hierbei ist es für die Begriffsbestimmung unerheblich, ob sie am Ufer oder im Wasser stehen.

Die Sondergebiete „Bootshäuser“ werden in Bootshausgruppen zusammengefasst. Diese Bootshausgruppen sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser, die über gemeinsame Stege eine funktionale Einheit und im seeseitigen Erscheinungsbild eine gestalterische Einheit bilden. Die fortlaufend nummerierten Sondergebiete „Bootshäuser“ (SO B 1 bis SO B 20) umfassen die Flächen der Bootshäuser einschließlich see- und uferseitiger Terrassen sowie die Zuwegungen als Damm oder Steg ab der Uferlinie.

Die Bootsstege für das Anlegen der Boote sind nicht in das Sondergebiet integriert. Bauliche Veränderungen/Erweiterungen an Bootsstegen, Plattformen oder Slipanlagen erfordern eine naturschutzrechtliche Genehmigung im Einvernehmen mit den wasserwirtschaftlichen Anforderungen (s. Hinweis Nr.8).

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I.1.1 ist eine Erweiterung des Bestandes unzulässig,, lediglich Baumaßnahmen zur Erhaltung der Bootshäuser sind zulässig. Eine Erweiterung des Bestandes in der Grundfläche ist nur für die Errichtung sanitärer Anlagen mit einer max. Grundfläche von 3,4 m² je Bootshaus zulässig. Erhaltungsmaßnahmen können bei Bootshäusern sehr umfangreich sein, wenn z.B. der gesamte Pfahlunterbau erneuert werden muss. Geringfügige Veränderungen bei Beibehaltung der Gesamtstruktur, wie z.B. geringfügige Erhöhung der Bootshausplattform (geänderte Wasserstände), geringe Änderungen der Dachneigungen etc., sollen nicht ausgeschlossen werden. Bereits erfolgte Erweiterungen der Grundfläche sind nicht als Maß zu betrachten, um bei Renovierungen wesentlich über den Durchschnitt anderer Bootshäuser einer Gruppe zu erweitern. Mit der Ausweisung der Sondergebiete „Bootshäuser“, also einer Baugebietsausweisung, wird planungsrechtlich einerseits die Nutzung der baulichen Anlagen zur Freizeitnutzung gesichert, andererseits zielen die Festsetzungen der Bestandserhaltung auf eine naturschutzverträgliche Entwicklung.

Ausnahmsweise ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.1.1. eine Überschreitung der max. erweiterbaren Grundfläche von 3,4 m² aus städtebaulichen Gründen für bereits bestehende sanitäre Anlagen zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich aus den bereits erfolgten baulichen Veränderungen nach 1990. Bei der städtebaulichen Beurteilung sind hier die Eigenart der jeweiligen Bootshausgruppe und die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Somit ist ein beabsichtigter Beurteilungsspielraum bei der bauordnungsrechtlichen Überprüfung der Zulässigkeit von bereits erfolgten Anbauten für sanitäre Anlagen gegeben.

Zulässig ist die **Errichtung sanitärer Anlagen** mit einer maximalen Grundfläche von 3,4 m² je Bootshaus. Die sanitären Anlagen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen oder in den ausgewiesenen Sondergebieten SOB zulässig, wobei die u.g. jeweiligen Ausnahmeregelungen nach Landeswaldgesetz zu berücksichtigen sind.

Die Ausweisung der sanitären Anlagen erfolgte Einzelfallbezogen für die jeweiligen Bootshausgruppen. Je nach Größe und Nutzungsaufteilung der Bootshäuser ist der Einbau von WC's und mit der Erweiterung auf 3,4 m² auch von Duschen im Bootshaus möglich. Mit Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung im Jahr 1998 ist dieses bereits teilweise erfolgt. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, die ausschließlich sanitären Einrichtungen vorbehalten sind, erfolgt dort, wo ein Ausbau im Bootshaus auf Grund der Größe und der Grundrissgestaltung nicht möglich ist. Die Herrichtung der sanitären Anlagen ergibt sich wie folgt:

- Integration und Ausbau innerhalb des Bootshauses möglich und bereits teilweise realisiert im SO B 9, 17, 19, 20.
- Ausbau von seitlichen Schuppen oder in Anbauten am Bootshaus im SO B 4, 5, 6 (sowie Gemeinschaftsanlage) und 13, 14 (teilweise), 16 (nördliche Bootshausgruppe).
- In baulichen Anlagen auf angrenzender Landnutzung oder in angegliederten Vereinsgebäuden im SO B 1, 7 und teilweise im SO B 6.
- Ausweisung von Nebenanlagen am Steg mit Rückbau landseitiger Toiletten im SO B 8.
- Anschluss bestehender WC- Häuschen im SO B 3.
- Verlagerung von bereits errichteten Toilettenanlagen im Wald im SO B 14 (1 WC) und 18 entsprechend den Anforderungen des Landeswaldgesetzes
- Ausweisung von vorhandenem Altbestand, der zum Einbau von WC umgenutzt wurde im SO B 10 und landschaftsgerechten und ansprechenden Erweiterungsbauten im SO B 11.
- Abriss Altbestand und Neuerrichtung sanitäre Einrichtungen sowie Ausbau bestehender Nebenanlagen im SO B 2.
- Neuausweisung im Randbereich zwischen Waldfläche und Wasser bzw. an Schilffläche an der Zuwegung durch Stege und Dämme im SO B 12 , 14 ,(noch ein WC bzw. eine Verlagerung) und 16 (südliche Bootshausgruppe).
- Nach einer vollständigen Zerstörung der Bootshausgruppe SO B 15 durch einen Brand im Winter 2006 wurden die sanitären Anlagen in die Bootshäusern integriert und diese um die entsprechende Grundfläche erweitert.

Die ausgewiesenen Erweiterungen für sanitäre Einrichtungen liegen teilweise im Wald bzw. im Waldabstand, wo das Landeswaldgesetz MV anzuwenden ist.

Eine ausführliche Abwägung zwischen dem Interesse des Waldbesitzers und dem öffentlichen Interesse an der Reinhaltung des Inselsees findet sich in der Stellungnahme der Forstbehörde vom 24.01.2005 „Durch den Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung wird die Reinhaltung des Inselsees als wesentlicher Bestandteil des LSG, des FFH- Gebietes und als Trinkwasserschutzzone III deutlich verbessert. Es liegt demnach ein starkes öffentliches Interesse vor. Dies gilt auch für die öffentliche Badestelle, die sich an dem gegenüberliegenden Ufer des Plangebietes befindet. Das hohe öffentliche Interesse an der Verbesserung der Wasserqualität hat die Stadt schon 1998 mit dem Bau einer Abwasserringleitung zur umweltschonenden Abwasserbeseitigung ihrerseits dokumentiert.

Im Ergebnis der Abwägung zwischen den Belangen des LWaldG und dem öffentlichen Interesse an der Verbesserung der Wasserqualität des Inselsees, unter Berücksichtigung der nicht vorhandenen räumlichen Alternativen, sind die vorgesehenen sanitären Anlagen grundsätzlich genehmigungsfähig.“

Über die Zulassung von Ausnahmen hat die **Forstbehörde** im Schreiben vom 05.01.2007 und nach der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.04.2008 wie folgt entschieden:

„Gemäß LWaldG § 20 in Verbindung mit der WAbstVO M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

1.2 Sanitäre Anlagen

Neben der Neuerrichtung von Stellplätzen sollen in einigen SOB Sanitäre Anlagen erstmals errichtet werden. In diesem Zusammenhang sollen auch bisher nicht genehmigte sanitäre Anlagen, die der Zielsetzung des B-Planes entsprechen, im Bestand bestätigt werden. In einem Fall wurde bereits im Planungsverfahren eine sanitäre Anlage als Baumaßnahme im Einvernehmen mit der Forstbehörde genehmigt.

1.2.1 Neuerrichtung von sanitären Anlagen in den SOB 12, 14 und 18 Nord

Das vorrangige öffentliche Interesse an der Reinhaltung des Inseees wurde von Seiten der Stadt Güstrow durch den Anschluss des B-Plangebietes an die zentrale Abwasserentsorgung gewürdigt. Die anschließende Nutzung der Anschlüsse erfolgte jedoch leider unplanmäßig. Hierbei kam es zu der Errichtung zahlreicher baulicher Anlagen im Wald ohne (forst-)behördliche Genehmigung. Diese sind im Rahmen einer städteplanerischen Entwicklung zurück zu bauen. Hierfür werden Ersatzstandorte ausgewiesen. Diese befinden sich außerhalb des Waldes, jedoch innerhalb des Waldabstandes. Eine Vergrößerung des Waldabstandes ist nicht möglich, da seeseitig unmittelbar nach LNatG geschützte Biotope angrenzen. Die ausgewiesenen Baufelder befinden sich daher alle an den bereits vorhandenen Steganlagen.

Angelehnt an das bereits abgeschlossene Genehmigungsverfahren werden diese sanitären Anlagen gleichfalls als Nebenanlagen im Sinne § 14 Baunutzungsverordnung angesehen. Eine Ausnahme vom Waldabstand kann daher nach § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V, mit gleicher Begründung, zugelassen werden. Der Waldabstand wird im SOB 12 auf 12 m, im SOB 14 auf 0 m festgesetzt.

1.2.2 Bestätigung bestehender, B-Plan konformer sanitärer Einzelanlagen in den SOB 16 Süd und SOB 18 Süd

Die bereits bestehenden sanitären Einzelanlagen in den SOB 16 und 18 entsprechen bereits im Bestand der planerischen Zielsetzung des B-Planes. Sie können daher als Nebenanlagen im Bestand bestätigt (bzw. nachträglich genehmigt) werden. Die sanitäre Anlage für das SOB 19 wird in einem bereits im Bestand vorhandenen Nebengebäude untergebracht. Die Ausnahmeregelungen entspricht Pkt. 1.2.1. Der Waldabstand wird auf 0 m festgesetzt.

1.2.3 Abgeschlossenes Bauvorhaben im SOB 11

Zur Errichtung einer Toilettenanlage (mit 6 Toiletten) im Bereich des SOB 11 erteilte die untere Forstbehörde am 14.06.05 ihr Einvernehmen. In Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreis Güstrow wurde die Toilettenanlage als Nebenanlage im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung eingestuft und es bestand Planreife nach § 33 BauGB. Eine Ausnahme vom geforderten Waldabstand wurde daher nach § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V mit der entsprechenden Begründung zugelassen.

2.2 Sanitäre Anlagen für SOB 13, 14 (Mitte), 15, 16 Nord, 17 und 18 Nord

Die sanitären Anlagen der SOB 13, 14, 15, und 17 sind als Anbauten unmittelbar an den Bootshäusern vorgesehen. Die Anbauten sollen alle auf den bereits im Bestand vorhandenen Terrassen errichtet werden. Dabei wird der bereits durch die vorhandene Bebauung (Terrassen) geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten.

Mit der Erneuten Auslegung 2008 wurde der Standort für sanitäre Anlagen im SOB 18 Nord zwischen die Bootshäuser verschoben und im SOB 16 Nord seitlich des Bootshauses. Damit befinden sie sich im gleichen Abstand zum Wald wie die bestehenden Bootshäuser.

Eine Ausnahme von § 3 (1) WAbstVO M-V kann daher für die o.g. sanitären Anbauten in diesem besonderen Fall nach § 3 (2) Nr. 1 zugelassen werden."

2.3. Sanitäre Anlagen, die im Gebäudebestand integriert sind, im SOB 15, 19 und 20

Mit dem Wiederaufbau von Bootshäusern nach Bränden im SOB 15 und 20 wurden die sanitären Anlagen mit der gemäß Bebauungsplan zulässigen Größenerweiterung in die Gebäude integriert. Im SOB 19 ist auf Grund des größeren Bootshauses und einer großen Nebenanlage die Integration innerhalb der bestehenden Gebäude möglich gewesen.

Der planungsrechtliche Ansatz für die Ausweisungen geht dabei von folgenden Prämissen aus: Grundsätzlich sollen alle Bootshäuser an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden, da für die Reinhaltung des Wassers und der Uferbereiche ein hohes öffentliches Interesse besteht. Der Anschluss der Bootshäuser hat den Vorteil, dass auch anderweitig anfallendes Brauchwasser (z. B. Abwaschwasser) ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Gemäß textlicher Festsetzung **Nr. I.1.2** ist eine Ausnahme im Sondergebiet „Bootshäuser“ **Nr. 13** zulässig. Hier wurde ein Bootshaus einschließlich Nebenanlage landseitig errichtet und liegt unmittelbar im Bruchwald. Da eine Standortzustimmung von 1983 vorliegt, hat das Bootshaus formell Bestandsschutz. Der bestehende Standort innerhalb einer Waldfläche konnte gemäß Landeswaldgesetz nicht als Baufläche ausgewiesen werden. Eine Verlagerung dieses Bootshauses auf die bisher nur als Plattform genutzte Fläche in gleicher Kubatur wie die anderen Bootshäuser dieser Bootshausgruppe ist daher als zulässige Ausnahme festgeschrieben. Eine Ausnahme zur Unterschreitung des Mindestabstandes zum Wald wurde in diesem Einzelfall durch die Forstbehörde nach § 3 (1) Satz 3 WAbstVO M-V zugelassen, da bereits das gesamte SO B 13 und 14 den Abstand unterschreitet. Mit dem Neubau ist gleichzeitig der Rückbau des alten Bootshauses festgeschrieben.

Die bauplanerische Festsetzung unter **Nr. I.1.3**, wonach in den SOB eine Erweiterung des Bestandes in der Höhe unzulässig ist, setzt ebenfalls das Maß der baulichen Nutzung im SOB fest. Die Festsetzung zu Dachumdeckungen steht inhaltlich im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung **Nr. II.1**, worin als Material für Dacheindeckungen für die Bootshäuser Reet (nordd. für Ried) festgeschrieben wird. Die im Bestand vorhandenen Metalleindeckungen sind überwiegend als Flachdach ausgebildet. Die kostenintensive Reeteindeckung ermöglicht dem Bootshauseigentümer somit bei der Ausbildung eines Satteldaches gleichzeitig eine Erhöhung der Nutzfläche. Bautechnologisch erfordern Reetdächer Dachneigung von 40- 60 %. Gestalterisch fügen sich Satteldächer mit dem Naturmaterial Reet wesentlich besser in das Landschaftsbild ein. Diese Bauauflage bestand bereits in der Vergangenheit. Mit der Begrenzung der Firsthöhe von 4,5 m ab vorhandener Dielung des jeweiligen Bootshauses werden überdimensionierte Dächer ausgeschlossen. Die Statik vorhandener Bootshäuser kann hier allerdings begrenzend wirken. Bei ggf. notwendigem Neubau (Zerstörung durch Brand, Naturereignisse) ist diese Festsetzung jedoch umzusetzen.

Eine weitere Ausnahme wurde mit der Festsetzung **Nr. I.1.3** für das SO B 6 zugelassen. Diese Bootshäuser haben überwiegend eine geringere Raumhöhe als die umliegenden Bootshausgruppen und weisen innerhalb der Bootshausgruppe **Nr. 6** unterschiedliche Firsthöhen bis 5m Höhe auf. Die getroffene Ausnahme entspricht daher dem Gleichheitsprinzip und verträgt sich mit den landschaftlichen Gegebenheiten an diesem Standort.

Sondergebiet „Wochenendhausgebiete“

Diese Art des Sondergebietes dient dem zeitlich begrenzten Aufenthalt, insbesondere an den Wochenenden, in den Ferien und ggf. im Urlaub. Der Begriff des Wochenendhauses heißt also nicht, dass diese Häuser nur am Wochenende genutzt werden dürfen. Allerdings muss die Nutzung gemäß textlicher Festsetzung **Nr. I.2.1** stets zeitlich begrenzt sein und darf keine Dauerwohnung darstellen. Das dauerhafte Bewohnen eines Wochenendhauses stellt eine (bau-) genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar und ist planungsrechtlich nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten „Wochenendhäuser“ auf die Bestandserhaltung der baulichen Anlagen mit geringfügigem Erweiterungspotenzial beschränkt. Innerhalb der Baugrenzen darf die Grundfläche nur einmalig um max. 15 m² erweitert werden. Diese Erweiterungen umfassen gemäß der Definition für bauliche Anlagen sowohl Anbauten als auch ebenerdige Terrassen.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der Bestandsschutz für die teilweise großzügig vorhandenen Gebäude innerhalb des Sondergebietes Woch 4 und 5 wurden im Bebauungsplan festgeschrieben, da diese Bereiche außerhalb des 100 m Schutzbereiches des Inselfees liegen, zu geschützten Biotopen ausreichend Pufferzonen vorhanden sind und der bebaute Bereich gegenüber dem Landschaftsraum gut abgeschirmt ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich am Fischerweg Kleingärten. Auf Grund ihrer Organisationsstruktur unterliegen sie nicht dem Bundeskleingartengesetz. Die Erholungsnutzung entspricht bauplanerisch einem Wochenendhausgebiet, sodass dieses als SO Woch 4 ausgewiesen wurde. Für das Wochenendhausgebiet Nr. 4 wird abweichend von den übrigen die maximale Grundfläche mit 60 m² festgelegt, da hier keine Vermessung der Gebäude vorliegt.

Als Gebäudehöhe wird für alle SO Woch eine zulässige Geschossigkeit von max. 1 Vollgeschoss festgesetzt. Im Sondergebiet „Wochenendhäuser“ sind die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 durch Baugrenzen festgesetzt und an den Bestand der Hauptnutzung angepasst. Da der Bestand bereits in den Dimensionen einem Freizeitwohnen entspricht und sich das Gebiet in einem Landschaftsschutzgebiet befindet, sind die Baugrenzen relativ eng gezogen.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten und der Bestandsschutz für die teilweise großzügig vorhandenen Gebäude innerhalb des Sondergebietes SO Woch 5 wurden im Bebauungsplan großflächiger festgeschrieben, da diese Bereiche außerhalb des 100 m Schutzbereiches des Inselfees liegen, zu geschützten Biotopen ausreichend Pufferzonen vorhanden sind und der bebaute Bereich gegenüber dem Landschaftsraum gut abgeschirmt ist. Dafür bestehen allerdings für Nebenanlagen Größenbeschränkungen (Vgl. textliche Festsetzung Nr. I.6).

In der textlichen Festsetzung **Nr. I.2.2** sind als Ausnahme im „Wochenendhausgebiet“ Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese Festsetzung trägt der Tatsache Rechnung, dass ein vom Seglerverein bewirtschaftetes Gebäude traditionell zur gastronomischen Versorgung genutzt wird. Auf Grund der vielschichtigen Freizeitnutzung am westlichen Inselfee und der stadtnahen Naherholungsnutzung durch Spaziergänger und Radfahrer ist eine Ausflugsgastronomie sinnvoll. Mit dieser Ausweisung eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ und der textlichen Festsetzung Nr. I.2.2. wird bestimmt, dass gemäß § 10 Abs. 2 Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig sind.

Sondergebiete „Sport“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zahlreiche Vereinssportanlagen. Diese sind als Sondergebiete „Sport“ gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO für die jeweils bezeichneten Wassersportarten ausgewiesen. Diese Anlagen dienen gemäß der textlichen Festsetzung **Nr. I.3** dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zum Zwecke des Freizeitsports. Innerhalb der Sondergebiete „Sport“ werden überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurden die Baugrenzen überwiegend dem Bestand an vorhandenen Gebäuden angepasst. Teilweise wurden größere Baufelder ausgewiesen und bestehende Nebengebäude einbezogen. Diese Erweiterungsmöglichkeiten sollen die ständig steigende Nachfrage im Wassersportbereich in angemessenem Maße berücksichtigen. Die erfolgte Ausweisung dient der städtebaulichen Ordnung, um Bebauungen kompakter und zusammenhängender zu gestalten und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu harmonisieren. Eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht weiter getroffen, da nur die Bestandssituation im B-Plan festgeschrieben wird, wobei geringfügige Erweiterungen im Sinne der Förderung des Freizeitsports nicht ausgeschlossen werden sollen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich folgende Wassersportvereine:

- „Kanusportverein Güstrow 1990 e.V.“ - SO Sport 1

- „1. Güstrower Anglerverein 1923 e.V.“ - SO Sport 2
- „Wassersportverein Güstrow 1928 e.V.“ - SO Sport 3
- „SV Einheit Güstrow „Segeln“ e.V.“ - SO Sport 4
- „Kanu- und Wassersportverein Güstrow“ - SO Sport 5
- „Segelverein Güstrow e.V.“ - SO Sport 6

2.1.2. Nebenanlagen, Stellplätze

Die Einschränkungen in der Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen ergeben sich aus der besonderen Eigenart des Gebietes und der Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.

Sämtliche Baugebiete, die der Erholung oder der Freizeitnutzung dienen, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Inselsee und Heidberg“. Hinzu kommen geschützte Biotope wie Schilfgürtel und Bruchwälder, die dem Schutz nach Landesnaturschutzgesetz und Landeswaldgesetz unterliegen. Während sich z.B. ein Nebeneinander von Bootshäusern und Schilf sowie Wasserpflanzenvegetation seit Bestehen des LSG als ein geringeres Konfliktpotential darstellt, führte die Errichtung von Nebenanlagen wie Schuppen, Carports und Stellplätzen innerhalb geschützter Biotope wie Erlenbruchwald oder Schilfröhricht zu erheblichen negativen Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Festsetzungen zum Rückbau und zur Renaturierung dieser beeinträchtigten Flächen im Zusammenhang mit der Neuordnung von Stellplätzen ist daher eine wesentliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes.

Stellplätze

Gemäß der textlichen Festsetzung **Nr. I.4** sind im Sondergebiet „Bootshäuser“ Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen und zugeordneten Flächen für Stellplätze zulässig. Hierbei wurde pro Bootshaus ein Stellplatz festgeschrieben. Dieses Angebot entspricht dem Zweck der Baugebiete zum zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Freizeitbetätigung und Erholung. Werden weitere Stellplätze benötigt, so sind die öffentlichen Stellplätze im Bereich des Fischerweges zu nutzen. Für die Sondergebiete Sport wird diese Richtzahl nicht angewendet, da einerseits die Mitgliederzahlen der Vereine variieren, andererseits aber auch für größere Sportveranstaltungen zeitweise ein Mehrbedarf besteht.

Im Abschnitt Bootshausgruppe Nr. 1- 11 werden diese Stellplätze unmittelbar am öffentlichen Weg oder als kompakte Stellplatzanlage als zugeordnete Stellplätze zu den jeweiligen Bootshausgruppen ausgewiesen. Unzulässige Stellplatzflächen im Röhrichtbereich oder in Ufergehölzsäumen sind zu renaturieren, da sie nicht in Übereinstimmung mit dem Landesnaturschutzgesetz MV und die Verordnung zum LSG „Inselsee und Heidberg“ angelegt wurden. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten ist diese Neuordnung der Stellplätze gesetzlich notwendig.

Im SO B 2 wird ausnahmsweise ein bereits bestehender Stellplatzbereich in Ufernähe, welcher in Abstimmung mit der Wasserbehörde unter Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebietes mit Abdichtungen und Schotterauflage 1990 hergerichtet wurde, in den Bebauungsplan übernommen. Diese Fläche wird der gesamten Bootshausgruppe zugeordnet. Die Einzelfallentscheidung zum Erhalt dieser Stellplätze wurde aus Gründen der Eingriffsminimierung (bereits vorhandene Versiegelung mit Fliesdichtung) und des Landschaftsbildes (entlang des Weges „Zur Kanalbrücke“ befinden sich die Stellplätze überwiegend nicht direkt am Weg) getroffen. Damit im Zusammenhang steht der Rückbau der zahlreichen Zufahrten zum SO B 2, die Rekultivierung von bisher zum Parken genutzte Bereiche und eine Heckenpflanzung entlang des Zaunes zur Abgrünung zum öffentlichen Raum.

Im Abschnitt der Sondergebiete Bootshäuser Nr. 12- 20 liegen Bereiche zum Abstellen von PKW teilweise auf Aufschüttungen innerhalb des Bruchwaldes. Diese Waldflächen sind sowohl über den Biotopschutz nach § 20 Landesnaturschutzgesetz als auch durch das Landeswaldgesetz besonders geschützt. Daher ist die Verlagerung dieser Stellplätze auf natur-

schutzzfachlich unbedenkliche Flächen notwendig, um die Eigenart des Gebietes durch diese unzulässigerweise entstandenen Nutzungen nicht weiter zu beeinträchtigen. Bei der Ausweisung der zugeordneten Stellplatzflächen wurde der § 20 des Landeswaldgesetzes bezüglich des Abstandes von baulichen Anlagen zum Wald berücksichtigt. Durch die Forstbehörde wurde eine Ausnahme für den Abstand der ausgewiesenen Stellplätze zum Wald gemäß § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V mit Schreiben vom 05.01.2007 zugelassen.

„In den Flächen für Wald befinden sich aktuell eine Vielzahl von (nicht genehmigten) Stellplätzen. Der Rückbau dieser Stellplätze, einschließlich der Aufschüttungen, hat eine positive Wirkung auf den Wald, der an den meisten Stellen sogar als nach LNatG geschütztes Biotop ausgeprägt ist. Für die erforderlichen Stellplätze (1 Stellplatz pro Bootshaus) mussten daher alternative Standorte gefunden werden. Eine Bündelung der Stellplätze in Form von Stellplatzanlagen sollte dabei die negativen Auswirkungen auf die Umwelt minimieren.

1.1.1 Stellplätze für SO Sport 4, SOB 11+12 und SOB 13-15

Für das SO Sport 4 wurde zusammen mit den SOB 11+12 eine Stellplatzanlage mit 20 Stellplätzen und für die SOB 13-15 eine weitere Stellplatzanlage mit 19 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplatzanlagen befinden sich beide westlich von der öffentlichen Straße „An den Bootshäusern“. Der Abstand zum Wald beträgt mindestens 15 m.

Nach § 2 WAbstO M-V können u.a. für Stellplätze Ausnahmen vom Waldabstand zugelassen werden. Die Stellplatzanlagen sind dem Wald in Hauptwindrichtung vorgelagert. Die angrenzenden Bestände bestehen im Wesentlichen aus Roterlen die im Rahmen der natürlichen Sukzession entstanden sind. Roterlen stellen auf dem vorhandenen Standort die natürliche Waldgesellschaft dar. Somit ist eine hohe Standsicherheit gegeben. Eine unmittelbare Gefährdung durch Windwurf kann daher ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung durch Waldbrand ist auf den nassen, organischen Standorten nicht gegeben.

Darüber hinaus besteht für den Waldbesitzer schon jetzt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht gegenüber der öffentlichen Straße „An den Bootshäusern“. Durch die erfolgte Entnahme der straßenbegleitenden Starkpappeln hat der Waldbesitzer den verantwortungsvollen Umgang mit der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht dokumentiert.

Eine Ausnahme für die o.g. Stellplatzanlagen kann daher gemäß § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V zugelassen werden. Der verbleibende Waldabstand wird auf 15 m festgesetzt.

1.1.2 Stellplätze für SOB 16+17 und SOB 18-20

Die benötigten 18 Stellplätze für die SOB 16+17 und SOB 18-20 sollten zunächst analog dem o.g. Vorgehen in Form von einer Stellplatzanlage auf der Ackerfläche des Flurstücks 21, ebenfalls westlich der öffentlichen Straße „An den Bootshäusern“ angelegt werden. Hierbei kam es zu erheblichen eigentumsrechtlichen Problemen sowohl hinsichtlich des Straßenverlaufes als auch bei der vorgesehenen Nutzung der Ackerflächen, da sich das Flurstück nicht im Eigentum der Stadt Güstrow befindet. Als unmittelbare Folge dieser Problematik konnte die vorgesehene Stellplatzanlage nicht realisiert werden. Zusammen mit der Naturschutzbehörde und der Forstbehörde musste eine alternative Lösung gefunden werden. Die schwierige Eigentumsituation in diesem Bereich, die Ansprüche der Bootshauseigentümer auf möglichst kurze Wege, die hohe naturschutzfachliche Bedeutung der angrenzenden Biotope, die Vermeidung von Waldumwandlungen, die Interessen des Waldbesitzers und das öffentliche Interesse einer geordneten Entwicklung im B-Plangebiet mussten unter- und gegeneinander abgewogen werden. Im Ergebnis wurden als tragfähiger Kompromiss zwischen allen Beteiligten zwei Stellplatzanlagen auf dem unmittelbar am Straßenrand vorhandenen Ödlandstreifen geplant.

Die Ausgangslage bezüglich Bestand, Standort und Gefährdung entspricht dem unter Pkt. 1.1.1 genannten.

Aufgrund der dargelegten Problematik kann in diesem besonderen Einzelfall eine Ausnahme vom Waldabstand nach § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V zugelassen werden. Der verbleibende Waldabstand wird für die Stellplatzanlage für die SOB 16+17 auf 0 m im Norden und 10 m im Süden und für die Stellplatzanlage für die SOB 18-20 auf mindestens 5 m im Norden festgesetzt.“

Für die SO Bootshäuser hat sich die Anzahl der Stellplätze geringfügig verändert, da die Anzahl der Bootshauspächter gegenüber der Vermessung der Anzahl der Bootshäuser variierte. Es wurde der Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Bootshaus beibehalten, wobei die Anzahl der Bootshäuser als Bezug ebenfalls in der Planzeichnung angegeben wird.

Für die Sondergebiete **SO Sport** werden in Teilbereichen, die bereits zum Parken genutzt werden, entsprechende Stellplätze ausgewiesen. Außerdem wird für das SO Sport 3 und 4 ein zeitweiliger Bedarfsstellplatz ausgewiesen, der zum kurzfristigen Abstellen größerer Bootsanhänger, insbesondere bei überregionalen Sportveranstaltungen, benötigt wird.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

In der Planzeichnung ergeben sich grundsätzlich für die vorhandenen **Nebenanlagen** (Schuppen, Bootsunterstände u.ä.) nach §14 BauNVO in den SO „Bootshäuser“ folgende Ausweisungen, auf die nachfolgend im Abschnitt nochmals eingegangen wird:

1. Festsetzung eines Rückbaus:

Diese Nebenanlagen wurden ohne Genehmigung errichtet oder es konnte der Bestandsschutz gemäß der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke der DDR nicht nachgewiesen werden. Teilweise handelt es sich auch um alte Toilettenhäuser, für die bereits ein genehmigter Ersatzbau erfolgte. Der Rückbau ist durch die jeweiligen Bootshauseigentümer durchzuführen.

2. Bestandsschutz:

Gemäß der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke der DDR wurde für einige Carports der Bestandsschutz nachgewiesen. An diesen können nach der Rechtsprechung noch Reparaturarbeiten, aber keine wertsteigernden Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Nebenanlagen sind nicht langfristig planungsrechtlich abgesichert, genießen aber eingeschränkten Bestandsschutz. Für einige wenige Nebenanlagen liegt eine Zustimmung des zuständigen Rates als planungsrechtliche Genehmigung vor.

3. Ausweisung von Nebenanlagen für sanitäre Zwecke

In einigen Sondergebieten Bootshäuser werden Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen. Diese werden mit der Zweckbestimmung Sanitäranlagen festgeschrieben und sind somit Bestandsschutz für bestehende Anlagen oder Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten.

Nach der textlichen Festsetzung **Nr. I.4** sind Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Schuppen) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Sondergebieten Bootshäuser unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Nebenanlagen für sanitäre Zwecke.

Für teilweise vorhandene Nebenanlagen sind die Eigentümer in der Nachweispflicht, um einen Bestandsschutz nachzuweisen. Nach bestehender Rechtsauffassung ist dazu die formelle Baugenehmigung, welche die Zustimmung des zuständigen Rates der Gemeinde als planungsrechtliche Genehmigung und den Prüfbescheid der Staatlichen Bauaufsicht umfasst, notwendig. Für einige bestehende Nebenanlagen konnte ein Bestandsschutz nachgewiesen werden. Diese sind in der Planzeichnung sichtbar und wurden nicht als zu entfernende Nebenanlagen dargestellt. Da sie jedoch im Bruchwald liegen, werden sie planerisch nicht als Nebenanlagen ausgewiesen und erhalten somit langfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten. Es dürfen zwar Reparaturarbeiten durchgeführt werden, jegliche Wertsteigernden Maßnahmen sind jedoch unzulässig.

Als Nachweis für einen Bestandsschutz wurden auch Luftbildaufnahmen von Interflug zwischen 1971 und 1976 vorgelegt. Darauf sind Nebenanlagen im SOB 18 - 20 erkennbar. Daraus ergibt sich, dass diese baulichen Anlagen unter die Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984 (Gesetzblatt der DDR Teil I Nr. 36 S. 433) fallen. Da nicht mit einer Beseitigungsverfügung gegen die baulichen Anlagen eingeschritten wurde, greift die Regelung des § 11 Abs. 3 VO über Bevölkerungsbauwerke. Im B-Plan entfällt somit die Kennzeichnung des Rückbaus. Die Flächen werden planungsrechtlich aber nicht als Nebenanlagen ausgewiesen, da naturschutzfachliche und forstwirtschaftliche Belange dagegensprechen, sie erhalten somit langfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Gemäß textlicher Festsetzung **Nr. I.5** sind im Sondergebiet „Wochenendhäuser“ Nr. 1 - 4 bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das bedeutet, dass bestehende Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche langfristig Bestandsschutz erhalten. Erweiterungen oder Neubauten sind geringfügig und zentral am Hauptgebäude zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit den Eigentümern eine Erweiterung der Bebauung ermöglicht wird, ohne die naturschutzrechtlichen Belange innerhalb des LSG zu beeinträchtigen. Damit im Zusammenhang wurden Erhaltungsgebote und Pflanzgebote gegenüber dem öffentlichen Raum festgesetzt.

Das Wochenendhausgebietes Nr. 5 umfasst sehr großzügig geschnittene Grundstücke. Hier sind gemäß der textlichen Festsetzung **Nr. I.6** jeweils eine Nebenanlage mit 15 m³ umbauten Raum und ein Carports mit 15 m² Grundfläche innerhalb des Sondergebietes zulässig. Garagen werden ausgeschlossen, da sie bei einem ohnehin zeitlich begrenzten Aufenthalt im Gebiet nicht erforderlich sind.

Im SO Woch 1 und 2 sind Carports innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbindung Stellplätze unzulässig, da hierfür keine Zustimmung von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt wurde, da sie in der 100 m Gewässerschutzzone liegen.

Gemäß textlicher Festsetzung **Nr. I.7** sind im Sondergebiet „Sport“ Nebenanlagen (Gebäude i.S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind Abstellflächen für Boote. Den Abstellung/Lagerung ist innerhalb der Sondergebiete zulässig, da er zur Funktionalität des Vereinsportes gehört. Diese Festsetzung Nr. I.7. soll eine geordnete Entwicklung der Vereinssportanlagen ermöglichen, ohne eine übermäßige Bestandserweiterungen zu forcieren. Die Baugrenzen werden daher so gewählt, dass geringfügige Anbauten möglich sind, ohne dass das architektonische Gesamtbild negativ beeinträchtigt wird. Ebenso sind für die technischen Bereiche zentral orientierte Anbauten möglich. Lediglich im Bereich des Sondergebietes Sport 5 sind durch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten auf Grund des angrenzenden Waldes bestehende Nebenanlagen für die Lagerung von technischen Materialien, die teilweise aus brandschutztechnischen Belangen gesondert gelagert werden, ausgewiesen. Eine Zustimmung der Forstbehörde zur Unterschreitung des Waldabstandes nach § 3 (2) Nr. 1 WAbstVO M-V liegt hierfür vor.

Innerhalb der Sondergebiete „Sport“ sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO nur in den zugeordneten und ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig. Dies bezieht sich nur auf die Kfz-Stellplätze der Vereinsmitglieder. Beim Umfang der Stellplatzflächen wurde der bisherige Bestand berücksichtigt. Als Besucherstellplätze können auch die öffentlichen Parkflächen am Fischerweg genutzt werden.

Für das Sondergebiet Sport 3 und 4 werden Bedarfsstellplätze für sportliche Veranstaltungen ausgewiesen. Dieser, als private Grünfläche ausgewiesener Bereich, kann als Rasenfläche sowohl für PKW als auch Boote u. a. Nutzungen im Rahmen von Wassersportveranstaltungen genutzt werden.

2.1.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

In den textlichen Festsetzungen unter **Nr. I.8** werden mehrere Geh- Fahr und Leitungsrechte näher definiert:

Die mit Gehrecht zugunsten der Anlieger und Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dienen der Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der fußläufigen Anbindung der Bootshäuser in einer Breite von max.1,50 m innerhalb der dargestellten Fläche. Mit dieser Festsetzung sind die fußläufigen Zuwegungen zu den Bootshäusern gesichert, und eine Unterhaltung der Dämme und Stege innerhalb geschützter Biotope zulässig. Die Breite von 1,50 m ist nicht mit der begehbare Fläche gleichzusetzen, sondern ist die Trasse, die max. z.B. durch das Freischneiden der Gehölze offen gehalten werden darf bzw. die max. Breite der Böschungsunterkante. Diese Festsetzung wurde getroffen, um einerseits die Zuwegung zu den Bootshäusern pla-

nungsrechtlich zu sichern und andererseits keine ausufernden Wegaufschüttungen zu legitimieren. Breitere Wege sind zu reduzieren.

Eine Ausnahme stellen die Feuerwehzufahrten als Gemeinbedarfsflächen zum SO B 15 und SO B 18-20 dar. Hier ist eine Zuwegung von 2,50 m Breite vorzuhalten. Diese sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten und frei zugänglich zu gestalten.

Die mit **A** gekennzeichneten und mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen wurden zur Erschließung des „Wochenendhausgebietes“ Nr. 4 festgeschrieben und im SOB 2 zur Anfahrbarkeit der Slipanlage. Der im Bestand im SO Woch 4 vorhandene unbefestigte Fahrweg auf der öffentlichen Grünfläche soll weiterhin als Zufahrtsweg dienen. Die Festschreibung einer öffentlichen Grünfläche bzw. die Lage innerhalb einer Maßnahmefläche (im SO B 2) soll dabei unterstreichen, dass nur zum Be- und Entladen bzw. Booteinsetzen ein Zufahrtsrecht besteht, ruhender Verkehr und starke Befahrung jedoch ausgeschlossen sind. Das Fahrrecht auf der Grünfläche zugunsten der Anlieger soll gleichzeitig die in den Wintermonaten praktizierte Lagerung von Booten auf dieser Fläche ermöglichen.

Die entstandene Zufahrt südlich des SO Woch 3 dient der Erschließung des rückwärtigen Wochenendhauses. Dieses gehörte ursprünglich zum SO Woch 3 und zum Sportverein, wird jetzt aber privat genutzt. Da in diesem Bereich auch Leitungen der Stadtwerke verlegt wurden, wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

Die mit **B** gekennzeichnete und mit Geh- Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche dient der Sicherung bestehender Ver- und Versorgungsleitungen. Im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes Pfahlweg existiert eine Leitung in Richtung Inselsee, welche ebenfalls mit einem Leitungsrecht, welches grundbuchlich gesichert ist, ausgewiesen wird.

2.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Wesentliches Ziel der Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 und 86 LBauO M-V ist eine harmonisch einheitliche und der landschaftlichen Umgebung angepasste Gestaltung baulicher Anlagen, die Ausbildung landschaftsgerechter Einfriedungen und die Begrünung von Nebenanlagen zur Schaffung eines attraktiv gestalteten Freizeitstandortes mit positiver Fernwirkung.

Insbesondere bei den unmittelbar am See liegenden Bootshausgruppen sind gestalterische Vorgaben zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Verhinderung städtebaulicher Missstände erforderlich, welche unter den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen Punkt 1 in fortlaufender Nummerierung festgesetzt werden. Bei der Reglementierung der **Farbgestaltung** für die Wände von baulichen Anlagen im Sondergebiet „Bootshäuser“ gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung **Nr. II.1.1** wurden die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt. In diesem Landschaftsraum sind helle und grelle Farbtöne weithin über den See sichtbar und beeinträchtigen das Landschaftsbild erheblich. Die festgesetzten Farbtöne sind traditionell bei der Mehrzahl der Bootshäuser vorhanden und passen sich sowohl seeseitig als auch landseitig sehr gut in die besondere Eigenart des Gebietes ein.

Mit der Festsetzung des Ausschlusses von Überdachungen und **Verglasungen von Terrassen** soll eine schleichende Vergrößerung der Bootshäuser unterbunden werden. Die Ortstypik der vorhandenen offenen Bootshäuser mit teilweise sehr schönen Dachüberständen der Reetdächer soll erhalten bleiben. Der Ausschluss von Verglasungen hat zudem siedlungsökologische Gründe, da sie auf der offenen Wasserfläche und im Schilfgürtelbereich ein erhebliches Gefährdungspotential für Vögel darstellen.

Die negativen Auswirkungen des Erweiterungsstrebens werden im Sondergebiet Bootshäuser Nr. 6 extrem deutlich. Allerdings liegen diese Bootshäuser nicht unmittelbar an der Uferlinie des Inselsees, sondern an einem abzweigenden Graben, sodass der gestalterische

Misstand keine Fernwirkung entwickelt. Da diese Bootshäuser ursprünglich sehr niedrig gebaut wurden und eine geringe Grundfläche haben, wurden teilweise vor 1990 Terrassen-überdachungen und Anbauten genehmigt. Daher wird für diese Bootshausgruppe auch eine Ausnahme von der Festsetzung II.1.1 getroffen und die Umbauung der Terrassen auf der wasserzugewandten Seite sowie eine landseitige Überdachung zugelassen.

Die Festsetzung **Nr. II.1.2 zur Dacheindeckung** der Bootshäuser mit Reet (nordd. für Riet) ist eine differenziert zu betrachtende örtliche Bauvorschrift. Im Bestand sind überwiegend Reetdächer vorhanden. Sie prägen vorrangig das positive Erscheinungsbild der Bootshäuser, die sich in einem Landschaftsschutzgebiet befinden, welches u. a. zum Schutzzweck die Erhaltung der Schönheit und Eigenart dieser Landschaft hat. Die Reetdächer passen sich ausgezeichnet in die Landschaft ein und bilden ein harmonisches Siedlungsbild an diesem Uferbereich. Die Tatsache, dass in den vergangenen Jahren viele Bootshausbesitzer ihre Dächer mit Reetdach neu gedeckt haben, zeigt, dass auch die Nutzer diese Dacheindeckung als angenehm empfinden und es akzeptieren, dass sie hierfür wesentlich höhere Kosten veranschlagen müssen als für andere Dacheindeckungen. Die positiven raumklimatischen Effekte, die lange Haltbarkeit und das positive Erscheinungsbild überwiegen gegenüber den höheren Kosten. Insofern wird bei einer Abwägung der unterschiedlichen Aspekte die Festsetzung eines Reetdaches für angemessen erachtet. Aus brandschutztechnischen Gründen wird aber auch künstliches Reet nicht ausgeschlossen, da es optisch von Naturreet kaum zu unterscheiden ist.

Weiterhin wurden Gestaltungsfestsetzungen zu **Dachgauben** getroffen, welche innerhalb einer Bootshausgruppe nur in einheitlicher Form und als Einzelgaube in einer Größenausdehnung von maximal 1/3 der Dachfläche zulässig sind. Damit werden überdimensionierte Dachausbauten ausgeschlossen und eine einheitliche Gestaltung unterstrichen. Dies ist für das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild der Bootshausgruppen maßgeblich.

Für die Dächer der Nebenanlagen für Sanitär wurde das Material nicht festgelegt, sondern nur die Farben analog der Begründung zur Farbgestaltung der Wände, festgesetzt. Positive Beispiele gibt es im SO B 5 und SO B 13 bei den WC- Anbauten mit Reetdach, welche das Erscheinungsbild wesentlich aufwerten.

Die Erweiterung von Terrassen (Festsetzung **II.1.3**) ist nur ausnahmsweise zulässig, z.B. wenn Toilettenerweiterungen auf bestehenden Terrassen erfolgen, die Grundfläche aber erhalten werden soll. Keine Ausnahmen werden zugelassen, wenn beispielsweise einzeln stehende Bootshäuser seeseitig eine Verbindung erhalten sollen und damit in der Ansicht optisch verschmelzen. Hierbei ist auf den Unterschied zwischen Stegen, die nur der Zuwegung zum Wasser oder als Anlegestelle für Boote dienen und Terrassen, die dem längeren Aufenthalt dienen, hinzuweisen. In der Planzeichnung werden die Stege, die als Anlegestelle oder als Badesteg genutzt werden, nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Diese unterliegen auch nicht dem Bauordnungsrecht, sondern sind gemäß Hinweis Nr. 8 von der Unteren Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde zu genehmigen.

In der Gestaltungsfestsetzung **Nr. II.1.4** wurden weiterhin die Materialien für Einfriedungen der Terrassen mit Naturmaterialien festgeschrieben, die sich in den Landschaftsraum einfügen. Materialien wie grelle Plastik oder schmiedeeiserne Zäune passen nicht an diesen Standort und wurden daher ausgeschlossen.

Die Festsetzungen unter **Nr. II.1.5 zu Einfriedungen** in den Sondergebieten Bootshäusern, die bis max.1,80 m Höhe nur an privaten Grünflächen oder nur unmittelbar an den Stegen in einer seitlichen Ausdehnung von jeweils 1,50 m vom Steg aus, zulässig sind, wird sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aus naturschutz- und forstlichen Belange festgesetzt. (s. dazu Punkt 2.4. Waldflächen)

Um den berechtigten Schutz des Privateigentums in gestalterisch geordneter Weise zu regeln, sind Einfriedungen im Sondergebiet „Wochenendhäuser“ in der gestalterischen Fest-

setzung **Nr. II.2** festgeschrieben. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bzw. flächenhafter Berankung zulässig, um sie in Zukunft naturnah einzubinden.

Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift **Nr.II.3** zur Einfassung und dauerhafte Begrünung von Nebenanlagen gegenüber angrenzenden öffentlichen Wegen mit Kletterpflanzen oder die Pflanzung von Hecken erfolgte aus gestalterischen Überlegungen, um der Bebauung zum Landschaftsraum hin, ein harmonisches Aussehen zu geben.

Mit der Vorgabe, nur heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden, wird darüber hinaus gesichert, dass langfristig Hecken entstehen, die Lebensraum und Nahrung für Vögel, Insekten und Kleinsäuger bieten. Die Einfriedungen und die Begrünung der Nebenanlagen gehen nicht gesondert in die Eingriffsbilanzierung ein, sind aber als ökologisch wertvolles Gestaltungselement eine Maßnahme zur Aufwertung des Landschaftsbildes. Vorhandener gestalterischer Missstand soll durch standortgerechte Begrünung abgegrenzt und vermindert werden und gleichzeitig einen Sichtschutz darstellen.

Die Gestaltungsfestsetzung **Nr. II.4** zur Ausbildung von Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Durch Verringerung der Versiegelung wird der oberflächige Abfluss des Regenwassers verringert und die negative Auswirkung auf den Wasserhaushalt minimiert. Gleichzeitig passen sich derartige Wegebefestigungen ebenfalls besser in den Naturraum ein. Es ist sicherzustellen, dass kein verunreinigtes Niederschlagswasser in das Grundwasser oder den Inselfee gelangt.

Zur Durchsetzung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen wird auf die Ahndung nach Landesbauordnung verwiesen.

2.3. Erschließung

2.3.1. Verkehr

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt generell flächenminimiert für den motorisierten Verkehr und ist ausreichend für die Anforderungen an Außenbereichsstandorte. Zur Erschließung des Plangebietes werden die vorhandenen Feldwege „Zur Kanalbrücke“ und „Zu den Bootshäusern“ als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Feldweg“ ausgewiesen. Auf diesen Wegen überwiegt nicht die Verkehrsfunktion, sondern die Nutzung als Fuß- und Radweg sowie als landwirtschaftlicher Nutzweg, dem entsprechend ist der Ausbaustandard. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Flächennutzungsplan auch als Hauptwanderweg dargestellt.

Zusätzlich wird der neu entstandene **Wanderweg** entlang der Fichtenreihe in Richtung Südstadt mit Verbindung zum Pfahlweg in die Planzeichnung übernommen.

2.3.2. Wasser- und Abwasser

Die Erschließung für Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser ist mit den Stadtwerken Güstrow GmbH und dem städtischen Abwasserbetrieb geregelt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Im Bereich des Wochenendhausgebietes Nr. 5 „An den Bootshäusern“ existieren mehrere private Pumphäuser, um das Inselfeewasser als Brauchwasser zu nutzen. Die bekannten Brunnen wurden in der Planzeichnung dargestellt. Dieses Gebiet zwischen Pfahlweg und SO Sport 5 ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen, sondern entsorgt über abflusslose Gruben. Mit dem Anschluss des Pfahlweges an die Kanalisation wird auch dieser Bereich angeschlossen.

Im Bereich der Bootshäuser existiert eine zentrale Abwasserleitung. Alle Anschlusspunkte wurden in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt, um sie planungsrechtlich zu sichern. Einige Bootshäuser bzw. Bootshausgruppen haben jedoch noch keinen Hausanschluss. Mit Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errich-

tung sanitärer Anlagen sind auch diese anzuschließen. Hier besteht ein besonderes öffentliches Interesse zur Reinhaltung des Inselsees.

Die Lage der Versorgungsleitungen im Planbereich wurden außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Geh- Fahr- und Leitungsrecht -A- und -B- zugunsten der Versorgungsträger festgeschrieben, um damit den Schutz bestehender Leitungen sicherzustellen. (vgl. 2.1.3)

2.3.3. Strom

Das Gebiet ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen. Alle im Bereich „Zu den Bootshäusern“ und „Zur Kanalbrücke“ befindlichen Stromleitungen sind unterirdisch verlegt.

2.3.4. Brandschutz

Der Brandschutz innerhalb des Gebietes ist auf Grund der Lage der Bootshäuser und der hohen Brandgefährdung durch die verwendeten Materialien sehr kompliziert. Es ist nicht möglich, alle Bootshäuser so zu erschließen, dass Feuerwehrfahrzeuge und Krankenwagen ausreichend nahe an die Bootshäuser heranfahren können. In Abstimmung mit dem Leiter der Feuerwehr und dem Brandschutzverantwortlichen des Landkreises wurden zwei Feuerwehrezufahrten festgelegt. Ansonsten sind die Bootshäuser nur mit Schläuchen erreichbar. Die ausgewiesene Zufahrt einschließlich Wasserentnahmestelle am SO B 15 und die Zufahrt zu den SO B 17- 20 sind als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Feuerwehr ausgewiesen und haben gemäß DIN 14530 Teil 20 eine Zuwegung von 2,50 m Breite vorzuhalten. Die Gemeinbedarfsflächen sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten und frei zugänglich zu gestalten. Die Tragfähigkeit innerhalb des Bruchwaldes ist zu überprüfen und die Wasserentnahmestelle am See auszubauen. Die Herstellung der Wasserentnahmestelle ist eine öffentliche Maßnahme (Vgl. Punkt 7).

2.4. Waldflächen, Ufergehölz, Grünflächen

Wald, Ufergehölz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich große Flächen unterschiedlich ausgeprägten Gehölzbestandes. Im nördlichen Plangebiet existieren vor allem kleinflächige Ufergehölzsäume, die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot für Bepflanzungen und der textlichen Festsetzung Nr. III 4.1 näher bezeichnet werden. Sie dienen auch dem Biotopschutz.

Im Bereich des Weges „Zu den Bootshäusern“ sind die Ufersäume auf Grund ihrer Ausprägung und Größe durch die Forstbehörde als Wald eingestuft worden und unterliegen den Regelungen des Waldgesetzes des Landes Mecklenburg- Vorpommern. Hierbei ist die Ursache für Entstehung des Waldes unerheblich, auch Selbstaufwuchs von Gehölzen kann sich zum Wald entwickeln. Die Waldflächen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Vorgaben des Waldgesetzes als höherrangiges Recht sind durch die Stadt nicht abwägbar.

Auf die besonderen Regelungen innerhalb von Waldflächen wird in den textlichen Festsetzungen III 3. und dem Hinweis Nr.7 eingegangen.

Der **Abstandsbereich zum Wald** von 30 m ist gemäß LWaldG § 20 in Verbindung mit der WAbstVO M-V zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand von jeglicher Bebauung (auch baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen nach Landesbauordnung) freizuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen entscheidet die Forstbehörde. Im Planverfahren wird in einer detaillierten Stellungnahme der Forstbehörde auf die Ausnahmen zu den Stellplätzen als auch zu den Nebenanlagen und Erweiterungen für sanitäre Anlagen eingegangen (Begründung Punkt 2.1.2).

Ferner darf nach dem LWaldG jeder den Wald zum Zwecke der Erholung betreten. Waldflächen müssen deshalb frei zugänglich sein und dürfen nur ausnahmsweise nach vorheriger Genehmigung durch die Forstbehörde gesperrt werden. Die Errichtung von dauerhaften **Einfriedungen** im Wald ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Dem berechtigten Wunsch der

Bootshausbesitzer nach mehr Sicherheit für ihre Bootshäuser durch Einfriedungen wurde durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Zäunen im unmittelbaren Zuwegungsbereich entsprochen. Aus versicherungstechnischen Gründen werden Einfriedungen gemäß der gestalterischen Festsetzung Nr. II 1.5 in max. 1,80 m Höhe im unmittelbaren Uferbereich auf den Stegen in einer seitlichen Ausdehnung von jeweils 1,50 m vom Steg aus, zugelassen. Die teilweise überdimensionierten Zaunanlagen im Wald bzw. im Schilf sind zu entfernen.

Im Rahmen einer naturnahen Forstwirtschaft sind standortuntypische Baumarten zu entnehmen und durch Baumarten der natürlichen Waldgesellschaft zu ersetzen. Naturferne Bestockungen sind in naturnahe Waldbestände um zu bauen. Die **Waldbewirtschaftung** ist in der textlichen Festsetzung Nr. III 3.3 festgeschrieben.

öffentliche und private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Die **öffentliche** Grünfläche am Klubhaus (SO Woch 3) dient dem Freizeitsport und ist unter der grünordnerischen Festsetzung Nr. III 6. näher beschrieben. Sowohl das Beachballfeld als auch die extensiven Rasenflächen werden durch die Vereine und Bürger für die Erholung, aber auch als Bootsliegendeplatz im Winter genutzt.

Teilweise werden öffentliche Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot für Gehölze belegt, wie z. B. am öffentlichen Parkplatz am Klubhaus.

Private Grünflächen wurden in den Sondergebieten „Bootshäuser“ im SO B 1,2 und SO B 4-7 festgesetzt. Diese Flächen werden seit langem als Rasenflächen genutzt und beeinträchtigen keine geschützten Biotope. Sie sind als Gemeinschaftsflächen der jeweiligen Bootshausgruppe zu geordnet, Zäune zwischen den einzelnen Bootshausnutzflächen sind unzulässig. Im SO B 6 werden Teilbereiche nicht als private Grünflächen ausgewiesen, sondern liegen innerhalb der Maßnahmefläche. Hier muss ein Rückbau der illegalen Aufschüttung in den Schilfflächen erfolgen. Der Rückbau ist durch die Verursacher der Eingriffe vorzunehmen. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht unter Pkt. 3.6.1., geplante Ausgleichsmaßnahmen, beschrieben.

Die private Grünfläche gegenüber dem SO B 12 und 13 kann als Spielwiese oder für andere Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Gemäß der Festsetzung Nr. III 5. sind die privaten Grünflächen gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrünen bzw. die vorhandenen Hecken sind zu erhalten. Teilweise werden Pflanzgebote festgeschrieben. Diese Festsetzung dient einerseits der Abschirmung privater Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Raum und andererseits auch als Abgrenzung gegenüber dem Landschaftsraum.

Die privaten Grünflächen reichen teilweise bis zum Bruchwaldgürtel bzw. Ufersaum entlang des Inselfsees. Sie sind als naturnahe Gartenbereiche extensiv zu bewirtschaften. Um die Gartenbereiche in das Landschaftsschutzgebiet zu integrieren, sind Blumen- und Gemüsebeete sowie dauerhafte Ausstattungsgegenstände auf diesen Flächen unzulässig. Die gärtnerischen Nutzungen auf den privaten Grünflächen dürfen auch nicht zu Ablagerungen von Gartenabfällen innerhalb der Uferbereiche führen, dies kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind auch Erhaltungsgebote für Hecken ausgesprochen (textl. Festsetzung Nr. III 4.3.). Die Umwandlungen von nichtheimischen Hecken (z. B. Koniferen) in standorttypische Bepflanzungen sind gewünscht, da sie sich so besser in das Landschaftsbild einpassen.

Die Abgrünung entlang der öffentlichen Wege ist auf Dauer zu erhalten, um die vorhandene Bebauung gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen (textl. Festsetzung Nr. III 4.2.). Innerhalb dieser Erhaltungsgebote sind Zufahrten in minimaler Ausbaubreite zulässig.

Des Weiteren wurden Erhaltungsgebote sowie Pflanzgebote zur Abgrünung, insbesondere bei Stellplätzen und Nebenanlagen festgeschrieben sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (Vgl. Kapitel 3 Umweltbericht)

3. Umweltbericht

3.1. Methodik und Inhalt der Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Ausnahme von bestandswahrenden Plänen eine **Umweltprüfung** für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (**Umweltverträglichkeitsanalyse**). Gegenstand der Umweltprüfung sind die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Anforderungen an die Umweltprüfung werden durch die Vorschriften des Umweltschutzes ergänzt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind für die Abwägung Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr 7 (a) bezeichneten Bestandteilen zu berücksichtigen (**Eingriffsregelung**). Vor dem Hintergrund der strikt bindenden Sonderregelung für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete (§§ 32-37 BNatSchG) ist die Möglichkeit der Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten es Netzes Natura 2000 ergänzend zu prüfen (**FFH- Vorprüfung**). Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen. Ziel der Umweltprüfung ist die Bündelung der unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben in einem einheitlichen Verfahren. Entsprechend ist der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 58 „Bootshäuser westlicher Inselsee“ in drei Teile gegliedert:

- Umweltverträglichkeitsanalyse
- FFH- Verträglichkeitsvorprüfung (Flora- Fauna- Habitat)
- Eingriffsregelung (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)

Grundlage für die Prüfung der Umweltbelange bildet die Beschreibung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen.

3.2. Wirkungen des Vorhabens

Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen sind die Wirkungen des Vorhabens, die Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter erwarten lassen. Wirkungen die sich aus dem Vorhaben ergeben, können nach ihrer Ursache folgendermaßen gegliedert werden:

- baubedingt,
- anlagebedingt,
- betriebsbedingt,
- Folgewirkungen.

Der Wirkungsdauer entsprechend unterscheidet man temporäre (zeitlich begrenzte) und dauerhafte Wirkungen. Nachfolgend werden zur zusammenfassenden Übersicht die wesentlichen Wirkungen des Vorhabens dargestellt:

3.2.1. Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt gehen vom Vorhaben folgende Wirkungen aus:

(Dauer: zeitlich unbegrenzt)

- Teilversiegelung durch die Anlage von Stellplätzen (Parkflächen),
- Entsiegelung von aufgeschütteten Stellplätzen im Bruchwaldbereich, ggf. Abtragung mineralischen Fremdmaterials,
- Flächenversiegelung durch die Ausweisung von Pumpstandorten,
- Wirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild durch die Anlage von Stellplätzen am ungestörten Ortsrand.

3.2.2. Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingt kann zwischen den folgenden Wirkungen differenziert werden:

(Dauer: zeitlich begrenzt)

- Entfernung von Vegetation und sonstigen, den Baubetrieb störenden Strukturen,
- temporäre Lärmemission durch den Baubetrieb,

- temporäre Emission von Schadstoffen durch den Baustellenverkehr, durch Arbeits- und Betriebsmittel und mögliche Havarien,
- temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung, menschliche Präsenz und Lichtemission.
- Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien
- Mechanische Einwirkungen auf Einzelbäume und Gehölzbestände während der Bauarbeiten.

3.2.3. Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkungen sind folgendermaßen zu kennzeichnen:

(Dauer: dauerhaft)

Konzentration optischer und akustische Emissionen auf die zentralen Stellflächen (Parkflächen)

3.3. Umweltverträglichkeitsanalyse

3.3.1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.3.1.1. Schutzgut Boden

Beschreibung der Bodenverhältnisse

Geologische Verhältnisse: Das Becken des Inselfees ist überwiegend mit pleistozänen Sanden ausgefüllt, deren Mächtigkeit zwischen 2 und 7 m schwankt. Unter den Sanden liegt Geschiebemergel. Innerhalb der Beckensandareale haben sich von flachen Senken und Rinnen Abrutsch- und Abschlämmmassen angesammelt. Im unmittelbaren Uferbereich werden die Sande von geringmächtigen Niedermoortorfen überlagert.

Bodenarten (Substratverhältnisse): Die Mineralstandorte sind fast durchweg durch Sand gekennzeichnet. Anlehmige und lehmige Sande stehen nur kleinflächig an. Das vermoorte Ufer des Inselfees besteht aus geringmächtigen Torfen, die überwiegend von Sand, zum offenen Wasser hin von Mudden unterlagert werden.

Bodentypen: Vorherrschend sind mit Rostgley und Gley Böden grundwasserbestimmter Sandstandorte (D2b). In höheren, grundwasserferneren Lagen, vornehmlich im Süden des B-Plangebietes, sind auch Braunerde und Rosterde zu finden. Die Moorstandorte der Uferzone sind nicht nennenswert entwässert, so dass hier vor allem der Bodentyp Ried zu erwarten ist.

Nährstoffverhältnisse: Die Böden des Untersuchungsgebietes sind hinsichtlich ihrer Nährstoffversorgung überwiegend als arm bis mittel einzustufen.

Vorbelastungen: Entlang des Inselfeeufers sind im Bereich der Niedermoortandorte über Jahrzehnte umfangreiche Aufschüttungen mit Kies oder Bauschutt erfolgt, welche zu einer erheblichen Verdichtung des Bodengefüges geführt haben. Ursprünglich dienten schmale Aufschüttungen in Form von Dämmen der Zuwegung zu den Bootshäusern, welche im Schilfbereich in Stege übergehen. Im Laufe der Jahre sind diese Aufschüttungen kontinuierlich ausgeweitet worden und zum Teil mit baulichen Anlagen, wie Schuppen, Toilettenhäuschen und Bootslagerplätzen überbaut worden. Dadurch ist an diesen Stellen das Bodengefüge weitgehend degradiert bzw. in seiner Entwicklung aufgehalten und gestört.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung der Bodenverhältnisse

Speicher- und Reglerfunktion (Entsorgungsfunktion):

Bei Mineralböden ist das Entsorgungsvermögen vor allem substratabhängig. So haben die sandigen Böden ein gutes bis sehr gutes mechanisches Filtervermögen. Ihr physikochemisches Filtervermögen, ihre Fähigkeit zur Umsetzung organischer Schadstoffe, zur Rückhaltung von Schwermetallen sowie zur Bindung von Nitrat sind jedoch nur gering bis sehr gering. Daher ist das Entsorgungsvermögen der Mineralböden insgesamt als gering einzustufen (Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung).

Bei Moorböden ist deren Speicher- und Reglerfunktion in erster Linie vom Stadium der pedogenen Überformung (Bodenentwicklung) abhängig. Dieses ist anhand des Moorbodentyps erkennbar. So ist der Bodentyp Ried an nicht entwässerte Standorte gebunden, bei denen

auf Grund der vollständigen Wassersättigung keine Pedogenese stattfindet. Diese Böden besitzen neben sehr guten Filtereigenschaften die Voraussetzung zur Torfbildung und damit zur dauerhaften Bindung von Schadstoffen. Insofern sind die Moorflächen am Ufer des Inselsees als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung einzustufen. Ausnahmen sind hierbei Areale, deren Bodenstruktur durch Übersättigung (ufernahe Parkflächen) und Verdichtung (Zuwegung zu Bootshäusern) geschädigt ist.

Biotische Ertragsfunktion:

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenschätzung (M. 1:10.000). In der nachfolgenden Tabelle sind die im B-Plangebiet vorkommenden Bodenkartiereinheiten mit ihrer Ertragsfähigkeit dargestellt.

Tabelle: Bewertung der biotischen Ertragsfunktion

Ackerzahl	Kartiereinheiten	Grünlandzahl	Kartiereinheiten	Ertragsfähigkeit
7 bis 25	S4, S5, S6	7 bis 23		sehr gering
26 bis 44	S3, SI3, SMoa3	24 bis 39	SIIa3, MollIa3	gering
45 bis 62	IS3, LMoa3	40 bis 56	MollIa2	mittel
63 bis 80		57 bis 72		hoch
81 bis 100		72 bis 88		sehr hoch

Insgesamt ist die Ertragsfähigkeit der Böden als sehr gering bis mittel einzustufen (Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung).

Landeskundliches Potenzial:

Im B-Plangebiet haben die ungestörten, wassergesättigten Moorböden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte einen hohen Informationswert (Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung). Die Mineralböden sind hingegen durch Nutzung erheblich überformt und damit nur von allgemeiner Bedeutung.

3.3.1.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung der Wasserverhältnisse

Grundwasser: Im Gebiet sind 5 quartäre Grundwasserleiter (GWL) verbreitet. Der oberste Grundwasserleiter (GWL 2) hat im Norden des B-Plangebietes eine Mächtigkeit von 2 bis 5 m, im Süden von weniger als 2 m. Die Durchlässigkeit liegt im Norden bei $1 \text{ bis } 10 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ und steigt nach Süden hin auf bis zu $25 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$. Der GWL 2 ist unbedeckt und führt damit ungespanntes Grundwasser. Die Grundwasserflurabstände liegen im Bereich der Moorflächen bei 0 m und steigen mit zunehmender Entfernung vom Ufer auf 5 bis 10 m. Die generelle Grundwasserfließrichtung erfolgt von Südost nach Nordwest. Die Druckhöhen fallen dabei von 15 m NN bei Mühl Rosin auf 10 m NN am Auslauf des Inselsees.

Oberflächenwasser: Der Inselsee ist innerhalb des B-Plan-Gebietes das einzige Standgewässer. Der Inselsee, entstanden in der letzten Eiszeit, ist ein Rinnensee, welcher durch das Abschmelzen des Toteiskörpers und mit der Auffüllung einer grundwassernahen Hohlform entstand. Er ist ein Gewässer 1. Ordnung mit einer Größe von 454 ha. Im nördlichen Teil ist er relativ flach und durch die intensive Erholungsnutzung und die angrenzenden teilweise immer noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit Nährstofffrachten belastet. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur lässt alle 2 Jahre eine umfassende Untersuchung an 3 Stellen des Sees durchführen. Die letzte uns vorliegende aus dem Jahr 2001 weist folgende Ergebnisse auf:

Er ist der Trophiestufe eutroph1 zuzuordnen (LUNG 2002). Abweichend davon wird der Güstrower Teil des Inselsees im Jahr 2001 als mesotrophes Gewässer klassifiziert (STAUN Rostock, mdl. Mitt.). Danach wird hier auf Grund der Makrophytendominanz eine Phytoplanktonentwicklung weitgehend verhindert. Biovolumen und der Chlorophyll-a Gehalt sind niedrig. Im Herbst wurden Sichttiefen bis 3 m und darüber gemessen. Der allgemeine Rückgang der Characeenbestände zugunsten von Laichkrautgesellschaften deutet auf eine

Eutrophierung des Gewässers hin (s. Abschn. 7.3.1). Diese ist jedoch mit Gütemessdaten bislang nicht hinreichend belegt.

Im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes befindet sich außerdem ein kleiner, eutropher ehemaliger Karpfenteich.

Der Insee wird vom Mühlbach durchflossen, wobei sich der Abfluss (Insee Kanal) an der Nordgrenze des B-Plan-Gebietes befindet. Der Zufluss des Mühlbaches mündet am Ostufer bei Mühl Rosin in den Insee. Dieses Fließgewässer ist eine künstliche Wasserüberleitung aus dem Teuchelbach (Einzugsgebiet der Nebel).

Im Plangebiet befinden sich zwei Gräben, welche das Regenwasser von den Ackerflächen und dem Grünland sammeln und direkt dem Insee zuführen.

Im Bereich des SO B 6 befindet sich ein Grabenabfluss der vom Insee Richtung Insee Kanal führt. Dieser Graben hat auf Grund zunehmender Verschilfung eine geringere Abflussgeschwindigkeit, welches zu starken Sedimentablagerungen im Zufahrtsbereich der Bootshäuser führt. Hier werden durch die Bootshausbesitzer jährlich Aushubmaßnahmen durchgeführt, wobei die Ablagerungen auf den umliegenden Flächen erfolgen.

Trinkwasserschutzzonen: Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone I- III (TWSZ III) des Insees. Zwar ist die Trinkwasserförderung aus der Fassung Insee eingestellt worden, der See stellt jedoch immer noch eine Notreserve für Trinkwasser dar. Nähere Erläuterungen dazu sind im Kapitel 1.3.3 zu finden.

Bewertung der Wasserverhältnisse

Grundwasserdargebot:

Auf Grund der eher geringen Mächtigkeit und Durchlässigkeit des Grundwasserleiters 2 ist dessen Ergiebigkeit mit 100 bis 500 m³/d nur gering (Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung). Die tiefer liegenden Grundwasserleiter sind vom Vorhaben nicht betroffen und müssen daher nicht bewertet werden.

Grundwasserneubildung:

Die Grundwasserneubildung wurde gem. den Empfehlungen des DVWK (1996) ermittelt. Sie ist auf Grund der klimatischen Verhältnisse (hohe Niederschläge bei mäßiger Verdunstung) relativ hoch. Auf den Mineralstandorten beträgt sie etwa 260 bis 280 mm/a, auf den verdunstungsstärkeren Moorarealen ca. 180 mm/a. Trotz der relativ hohen Grundwasserneubildung der Mineralstandorte sind diese nur als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung einzustufen (s. Hinweise zur Eingriffsregelung M-V nach LUNG 1999).

Oberflächenwasser:

Der Insee ist wegen seiner guten Wasserqualität (Trophiestufe eutroph 1) als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung einzustufen. Der künstlich angelegte, eutrophe Karpfenteich stellt hingegen nur ein Wert- und Funktionselement allgemeiner Bedeutung dar.

3.3.1.3. Schutzgut Klima/Luft

Als Quelle für die zusammenfassende Bestandsdarstellung des Schutzgutes Klima/Luft diente der Landschaftsplan der Stadt Güstrow (UMWELTPLAN 2005)¹.

Makroklima

Der Planungsraum kann der klimatischen Gliederung der Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns von BILLWITZ et al. (1993) entsprechend dem Bereich des zentralmecklenburgischen Tieflandklima zugeordnet werden. Hier überwiegen ozeanische Einflüsse gegenüber kontinentalen. Es dominieren südwestliche Winde. Die zunehmende Entfernung von den Küstengewässern führt zu geringeren mittleren Windgeschwindigkeiten, einer Abnahme der Luftfeuchte sowie einer Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung, der Winterstrenge und der Sonnenscheindauer gegenüber der Küstenregion. Infolge der Leewirkung der dem Stadtgebiet von Güstrow vorgelagerten Höhenzüge der Kühlung und der sich südlich anschließenden Endmoränenzüge gilt das Nebelbecken bis Güstrow als niederschlagsbenachteiligtes Gebiet (vgl. LAUN M-V 1996). Güstrow weist ein reizmilderndes bis reizschwaches, gemäßigttes Klima auf. Die Hauptabflussrinne

¹ Die im „Landschaftsplan der Stadt Güstrow“ (UmweltPlan 2005) verwendeten Primärquellen werden im Text aufgeführt.

der Frisch- und Kaltluft, die sich entsprechend der Hauptwindrichtung von Süd-Südwest nach Nord-Nordost zieht, liegt parallel der Wasseroberfläche des Inseees. Daher stellt das Plangebiet eine wichtige Klimaschneise dar, welche temperaturmildernd und –ausgleichend wirkt. Die Ackerfläche besitzt als Offenlandbereich kalt-, teilweise frischluftproduzierenden Charakter und ist nur bedingt zur Windbremsung fähig. Auf den offenen Ackerflächen ist die Staubeentwicklung durch Winderosion in Abhängigkeit vom ökologischen Feuchtegrad als gering bis mittel einzuschätzen. Um die Winderosion und damit den Bodeneintrag von den angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen zu mindern, ist entlang des Weges eine Heckenpflanzung zur Ackergrenze vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes sind keine lärm- oder staubemittierenden Betriebe vorhanden. Das Klima für das Untersuchungsgebiet bzw. den Raum Güstrow wird durch die Wetterstation Teterow und die Niederschlagsmessstation Güstrow ermittelt.

Tabelle: Langjährige Mittelwerte (1951-1980) der Wetterstation Teterow

Durchschnittliche Temperatur (°C)			Durchschnittliche Niederschlagsmenge (mm)		
(Daten der Station Teterow)			(Daten der Station Güstrow)		
Jahresmittel	Minimum	Maximum	Jahr	Minimum	Maximum
7,9	-0,6 (Februar)	16,7 (Juli)	585	29 (Februar)	71 (Juli)

Das bebaute Stadtgebiet zeigt gegenüber der angrenzenden Landschaft abweichende klimatische Erscheinungen. Dies äußert sich in erhöhten Temperaturen, verringerter Sonneneinstrahlung, geringeren Windgeschwindigkeiten sowie einer stärkeren Schadstoffbelastung. Ein eigenes Klimaregime weisen des Weiteren größere Niederungsbereiche (u.a. Gutower Moor) und die Talsysteme der Fließgewässer (Nebel, Löcknitz) auf. Charakteristisch sind hier Kaltluftansammlungen und eine größere Nebelhäufigkeit.

Die größeren Standgewässer des Stadtgebietes wie der Insee, der Sumpsee und der Parumer See wirken temperaturmildernd.

Ausweisung und Bewertung lokalklimatischer Funktionsbereiche

Die Vielfalt natürlicher Standortbedingungen wie Relief, Wasserhaushalt und Vegetation führt zu klimatischen Besonderheiten von Luftschichten über verschiedenen Landschaftsbestandteilen (lokalklimatische Eigenschaften/ Funktionen). Derartige Landschaftsbestandteile werden in Anlehnung an ZIMMERMANN (1988) als klimatische Funktionsräume bezeichnet.

Die Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft bezieht sich auf lokalklimatische Funktionsräume des Geltungsbereiches (siehe folgende Tabelle).

Tabelle: Bewertung der klimatischen Funktionsräume im Geltungsbereich

Funktionsraum (Landschaftselement)	Wertgebende Kennzeichnung	Bewertung	Wert und Funktionselement (gemäß HZE LUNG 1999)
Insee (freie Wasseroberfläche)	Thermisch ausgleichende Wirkung, windoffen, Kann als Frischluftschneise fungieren	hoch-sehr hoch	besondere Bedeutung
Röhricht- und Rietbestände, Erlebrüche	Kaltluftentstehungsgebiete, z.T. windbremsende Wirkung	hoch-sehr hoch	besondere Bedeutung
Gehölzstrukturen	windbremsende Wirkung	hoch	besondere Bedeutung
Grünland	-	mittel	allgemeine Bedeutung
Ruderalflächen	-	mittel	allgemeine Bedeutung

Ackerflächen		gering	allgemeine Bedeutung
Kleingarten-, Sportanlage		gering-mittel	allgemeine Bedeutung

3.3.1.4. Schutzgut Pflanzen

Methoden

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Kartierung der Biotope im Geltungsbereich erfolgte durch Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes Güstrow (Abt. Stadtplanung) nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998) im September / Oktober 2003. Für jeden Standort wurde im Ergebnis der Geländebegehung ein Hauptcode festgelegt. Die Abschätzung des Schutzstatus nach § 20 LNatG M-V erfolgte nach den Vorgaben der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998).

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme von Biotoptypen im Gelände ist in der Bestandskarte (M 1:1.000) dargestellt.

Die Bewertung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren erfolgt auf der Ebene des Biotoptyps. Zur Bewertung werden gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit,
- Gefährdung/ Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD
- Typische Artenausstattung

herangezogen.

Jedem Bewertungskriterium sind vier Wertstufen zugeordnet.

Tabelle: Kriterien für die Bewertung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren auf der Ebene des Biotoptyps

Bewertungsstufe	Bewertungskriterien gemäß HZE (LUNG 1999)		
	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung/ Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD	Typische Artenausstattung
(1) gering	Regenerationszeit 1-25 Jahre	potenziell gefährdet oder nicht gefährdet	1 bis 25 % der genannten Arten sind vorhanden
(2) mittel	Regenerationszeit 26-50 Jahre	gefährdet	26 bis 50 % der genannten Arten sind vorhanden
(3) hoch	Regenerationszeit 51-150 Jahre	stark gefährdet	51 bis 75 % der genannten Arten sind vorhanden
(4) sehr hoch	Regenerationszeit länger als 150 Jahre	von vollständiger Vernichtung bedroht	76 bis 100 % der genannten Arten sind vorhanden

Die terrestrische Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope (§ 20) liegt für Güstrow vor. Die entsprechenden Informationen wurden für den Geltungsbereich aus dem „Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Güstrow“ (2002) entnommen.

Biotopbestand und -bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich entlang der westlichen Seite des Inseesees. Zwischen dem Weg und dem Ufer ist überwiegend ein Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte ausgeprägt. Kleinflächig sind Weidengebüsche entwickelt. Im Unterwuchs dominiert Schilf. Diese Bruchwaldstrukturen werden unterbrochen durch Schuppen, Zuwegungen sowie Mineralbodenaufschüttungen für private Parkplätze. Die Aufschüttungen werden seit Jahren ohne Genehmigung der zuständigen Behörden von den privaten Nutzern konstant erweitert und führen zu einem sukzessiven Verlust von Bruchwald- und Schilfflächen.

Im weitgehend ungestörten Verlandungssaum zwischen SO B 20 und SO Sport 5 ist ein Kleingewässer² ausgeprägt, welches vermutlich in der Vergangenheit als Karpfenteich genutzt wurde. Es weist eine andauernde Wasserführung auf.

Östlich des Weges ist eine Frischwiese ausgeprägt, während im südlichen Bereich intensive Ackernutzung dominiert. Kleinflächig findet man Ackerbrachen. Der Weg wird in weiten Teilen durch eine Hecke vom Acker abgeschirmt, die kürzlich auf Stock gesetzt wurde. Sie setzt sich aus Sanddorn und Wildrosen zusammen. Teilweise grenzt an den Weg ein aus Pappeln und Kiefern bestehendes Feldgehölz. Der Unterwuchs setzt sich aus Nährstoffreichtum anzeigenden Gehölzarten wie Holunder und Brombeere zusammen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches hat sich infolge der dauerhaften Vernässung der Flächen im Randbereich des Sees ein Schilfröhricht mit in Richtung des Ufers angrenzenden Erlenbruch entwickelt. Im Übergangsbereich zum Acker ist hier eine ruderale Staudenflur ausgebildet.

Das südlich an den Weg angrenzende Wochenendhausgebiet wird vom Weg durch eine Abpflanzung getrennt. Es wird überwiegend gärtnerisch bzw. als Rasenfläche genutzt. Am südlichen Ende des Geltungsbereiches ist am Rande des Wochenendhausgebietes ein struktur- und artenreicher Ried-Röhricht-Komplex ausgeprägt. Es ist eine enge Verzahnung von Großseggenried und Schilfröhricht zu beobachten.

Eine zusammenfassende Bewertung der Biotope im Geltungsbereich ist in Tabelle 3-5 zu finden.

Sehr hochwertige Biotope stellen der Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte (WFR) und die Schwimmblattvegetation (SVS) im Flachwasserbereich des Inselfsees dar.

Von hoher Wertigkeit sind im Geltungsbereich die auf Niedermoorböden ausgeprägten gewässerbegleitenden Gehölzsäume (VSX) und Feuchtgebüsche eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN), das ehemals vermutlich als Karpfenteich genutzte Kleingewässer (SKW) im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die auf Mineralböden aufstockenden Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX), Baumhecken (BHB), Baumreihen (BRR) und mesophilen Laubgebüsche (BLM).

Als mittelwertige Biotope sind die auf Niedermoorstandorten entwickelten Seggenriede (VGR), Röhrichte (VRP, VRL) und Hochstaudenfluren (VHU) sowie extensiv genutzte Gräben (FGN), Vorwaldstadien heimischer Baumarten (WVB), Ruderalfluren (RHU) und Ackerbrachen (ABM) einzustufen.

Von geringem Wert sind die Windschutzpflanzungen (BWW), der Jungwuchs heimischer Laubholzarten (WJX), Feldgehölze aus überwiegend nichtheimischen Baumarten (BFY), Ackerflächen (AC), ruderale Trittluren sowie Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten (PHZ) und durch Spontanvegetation gekennzeichnete teilversiegelte Flächen (PEU).

Versiegelte- und teilversiegelte Flächen (OVD, OVW), Sportanlagen (PZS), Nutzgärten (PGN) sowie artenarme Ausprägungen von Zierrasen (PER) und Siedlungsgebüsche aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen (PHY) besitzen keinen Wert als Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

² Kleingewässer liegt innerhalb der Grenzen des FFH-Gebietes „Inselfsee Güstrow“ und wird hier dem Lebensraumtyp 3150 (Anhang 1 FFH-RL) zugeordnet.

Tabelle 3-1: Biotopbestand und -bewertung für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

Biotope	Hauptcode	Bezeichnung	Schutzstatus	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotypen BRD	Typische Artenausstattung	Gesamtbewertung
Wälder (W)							
WFR		Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter, eutropher Standorte	§ 20	4	3	2/3	sehr hoch (4)
WVB		Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	-	2	1	2	mittel (2)
WJX		Jungwuchs heimischer Laubholzarten	-	1	1	-	gering (1)
Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)							
BLM		Mesophiles Laubgebüsch	§ 20	3	3	2	hoch (3)
BFX		Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	§ 20	3	2	2	hoch (3)
BFY		Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten	-	-	1	-	gering (1)
BHB		Baumhecke	§ 20	3	3	2/3	hoch (3)
BWW		Windschutzpflanzung	-	-	1	-	gering (1)
BRR		Baumreihe	§ 27	3	2	-	hoch (3)
Fließgewässer (F)							
FGN		Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	-	2	2	2	mittel (2)
Stehende Gewässer (S)							
SKW		Naturnaher Weiher	§ 20	3	2	2	hoch (3)
SVS		Schwimmblatvegetation	§ 20	2	3/4	3	hoch- sehr hoch (3/4)
Waldfreie Biotope der eutrophen Moore, Sümpfe und Ufer (V)							
VGR		Rasiges Großseggenried	§ 20	2	2	2	mittel (2)
VRP		Schilfröhricht	§ 20	2	2	2	mittel (2)
VRL		Schilf-Landröhricht	§ 20	2	2	2	mittel (2)
VHU		Uferstaudenflur	(§ 20)	1	2	2	mittel (2)

Biotope		Schutzstatus	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotypen BRD	Typische Artenausstattung	Gesamtbewertung
Hauptcode	Bezeichnung					
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	§ 20	1	3	2/3	hoch (3)
VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	§ 20	3	3	2/3	hoch (3)
VR	Röhricht	§ 20	2	1/2	2	mittel (2)
Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen						
RHU	Ruderal Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	1	2	2	mittel (2)
RTT	Ruderaler Trittflur	-	1	1	-	gering (1)
Grünland- und Grünlandbrachen						
GMF	Frischwiese	-	2	23	2	hoch
Acker- und Erwerbsgartenbiotope						
AC	Acker	-	-	1	-	gering (1)
ABM	Ackerbrache mit Magerkeitszeigern	-	-	2	2	mittel (2)
Grünanlagen der Siedlungsbereiche						
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-	-	-	-	-
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	-	1	-	-	gering (1)
PER	Artenarmer Zierrasen	-	-	-	-	gering (1)
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	-	1	-	-	gering (1)
PKR	Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage	-	2	-	-	mittel (2)
PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	-	1-2	-	-	gering-mittel (1-2)
PGB	Hausgarten mit Großbäumen	-	2	-	-	mittel (2)
PGN	Nutzgarten	-	-	-	-	-
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	-	-	-	-	-
Biotoptypen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen						
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	-	-	-	-	-
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	-	-	-	-

3 in HzE (Anlage 9) als stark gefährdeter Biotoptyp eingestuft, hier jedoch keine Ausprägung eines stark gefährdeten Biotyps (abweichende Artenzusammensetzung)

Tabelle: Gesetzlich geschützte Biotop im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Quelle: „Atlas der gesetzlich geschützten Biotop und Geotop im Landkreis Güstrow“ (2002)

Id. Nr.	Seite/Sektor	Biotop/Geotop	Gesetzesbegriff	Größe
11120	28-A3	Bach, Weide	Naturnahe Bruch, Sumpf- und Auwälder	756 qm
11115	28-A3	See, Großröhricht	Röhrichtbestände und Riede	5.314 qm
11112	28-A3	See, Phragmites-Röhricht, Erle, Weide, verbuscht	Röhrichtbestände und Riede	5.441 qm
11102	28-A3	Baumgruppe, Pappel, Birke, Buche, Ahorn	Naturnahe Feldgehölze	2.719 qm
11104	28-A3	See, Phragmites-Röhricht, Gehölz, verbuscht	Röhrichtbestände und Riede	7.453 qm
11098	28-A3	Hecke, Esche, Birke	Naturnahe Feldhecke	334 qm
11068	28-A3	See, Phragmites-Röhricht, Schwimmblattdecken, vollständig verbaut, Typha-Röhricht	Verlandungsbereiche stehender Gewässer	39.109 qm
11045	28-A3	Feldgehölze, Pappel, Kiefer	Naturnahe Feldgehölze	17.757 qm
11067	28-A3	See, Schwimmblattdecken	Verlandungsbereiche stehender Gewässer	3.024 qm
11024	28-A3	See, Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede	11.636 qm
11028	28-A3	Erlenbruchwald am Westufer des Inseees *	Naturnahe Bruch, Sumpf- und Auwälder	60.906 qm
11001	28-A3	Feldgehölz, Buche	Naturnahe Feldgehölze	809 qm
11020	28-A3	See, Phragmites-Röhricht, Typha-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede	5.139 qm
10996	28-A3	Hecke, Buche, Birke	Naturnahe Feldhecke	1.962 qm
11005	28-A3	See, Phragmites-Röhricht, Typha-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede	4.326 qm
10993	28-A3	See, Phragmites-Röhricht	Röhrichtbestände und Riede	1.949 qm
10908	27-D3	See, Erle, Weide, verbuscht,	Röhrichtbestände und Riede	31.117 qm
	28-A3	Phragmites-Röhricht		

3.3.1.5. Schutzgut Tiere

Methoden

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Tiere entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wurden faunistische Funktionsbeziehungen und -räume untersucht, die bezüglich der Reichweite der Auswirkungen des Bebauungsplanes relevant sind.

Datengrundlagen

Angaben zum Arteninventar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der faunistischen Funktionsbeziehungen zu angrenzenden Lebensräumen basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Analyse faunistischen Potenziale im Landschaftsplan der Stadt Güstrow (UmweltPlan 2005).

Für weitere Aussagen, insbesondere zu Rastvögeln und Arten des Anhang I der FFH-Richtlinie, wurden folgende vorhandene Datengrundlagen ausgewertet:

- Artdaten (Arten Anhang II FFH-RL),
- Binnendifferenzierung der Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL für das FFH-Gebiet „DE 2239-302 „Insee Güstrow“(LUNG, Stand April 2006)
- Daten der Wasservogelzählungen (2003-2005) für den Insee, den Sumpfsee und den Parumer See.

Bestand**Biber und Fischotter**

Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) sind aufgrund ihrer semiaquatischen Lebensweise wichtige Indikatoren für die Strukturqualität stehender und fließender Gewässer einschließlich ihrer Uferbereiche.

Für den Biber liegen aktuelle Nachweise für das Stadtgebiet von Güstrow vor.

„...Der Biber besiedelt die Nebel und den Mündungsbereich des Augrabens südlich des Industriegebietes Priemer Burg (Nachweis von Fraßspuren und Biberburg, Sommer, mdl. Mittl.). Die Zuwanderung dieser Tiere erfolgte entweder aus der Warnow über den Bützow-Güstrow Kanal bzw. die Nebel oder aus dem Recknitzsystem über den Au graben. Von weiteren Ansiedlungen im Stadtgebiet ist aufgrund der positiven Bestandsentwicklung des Bibers im Warnowsystem und des damit einhergehenden Populationsdruckes sowie der Verfügbarkeit an weiteren geeigneten Gewässerlebensräumen auszugehen. Bezüglich der Habitatwahl ist der Biber im Vergleich zu anderen semiaquatischen Säugetieren, relativ wenig spezialisiert. Neben Fließgewässern werden auch störungsarme Standgewässer unterschiedlicher Größe besiedelt. Im Stadtgebiet von Güstrow bieten sowohl der Sumpf- als auch der Insee dem Biber potenziell geeignete Lebensraumbedingungen...“ (Landschaftsplan der Stadt Güstrow, UMWELTPLAN 2005)

Der Fischotter ist Zielart des an die Bootshäuser angrenzenden FFH- Gebietes (DE 2239-302 „Insee“). Eine ausführliche Beschreibung des Bestandes im Vorhabensraum erfolgt im Rahmen der FFH- Verträglichkeitsvoruntersuchung (siehe Kapitel 7.3.1). Hier soll nur eine zusammenfassende Bestandsdarstellung erfolgen.

Eine Besiedlung des Inseees und seiner Uferbereiche ist durch zahlreiche Losungsfunde nachgewiesen. Es sind des Weiteren Wanderaktivitäten des Fischotters zwischen dem Nebelsystem und dem Nordufer des Inseees dokumentiert. Somit ist auch von Wanderaktivitäten des Fischotters entlang der Uferbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes trotz der anthropogenen Überprägung der Uferbereiche durch Bootshaus- und Steganlagen auszugehen.

Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) sind aufgrund ihrer semiaquatischen Lebensweise wichtige Indikatoren für die Strukturqualität stehender und fließender Gewässer und ihrer Uferbereiche. Sie stehen europaweit unter dem besonderen Schutz der FFH- Richtlinie der EU (Arten der Anhänge II und IV für streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichen Interesse). Im Land Mecklenburg-Vorpommern sind sie als gefährdet (Kategorie 3) eingestuft worden. In der Roten Liste der Säugetiere Deutschlands von 1998 (Boye et al. 1998) wird der Biber als gefährdet (Kategorie) und der Fischotter als vom „Aussterben bedroht“ eingestuft.

Tabelle: Gefährdung und Schutzstatus von Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) nach BfN 1998; LABES ET AL. 1991; 92/43/EWG ; BARTSCHV 2002 (Quelle : Landschaftsplan der Stadt Güstrow, UMWELTPLAN 2005)

Art	Gefährdungskategorie - Rote-Liste		FFH- Richtlinie (Anhang)	BArtSch V (Satz)
	M-V	Deutschland		
Biber (<i>Castor fiber</i>)	3	3	II	§ 1 Satz1
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	2	1	II	§ 1 Satz1

Brutvögel

Die Lebensraumqualität der Uferbereiche des Inseees im Geltungsbereich ist im Vergleich zu weitgehend ungestörten Uferbereichen im Norden, Süden und Westen des Inseees, sowie von Schöninsel infolge der anthropogenen Überprägung durch Bootshäuser und Steganlagen erheblich eingeschränkt.

Für den Vorhabensraum ist, gemäß der Angaben der OAMV, ein Vorkommen des Rohrschwirls (*Locustella luscinioides*, RL BRD „V“: Art der Vorwarnliste) belegt. Die Art nutzt

im Gebiet die im Flachwasser ausgeprägten Schilfröhrichtbestände. Der Niststand wird kurz über der Wasseroberfläche angelegt.

Tabelle: Ergebnisse der Auswertung von Datengrundlagen zum Vorkommen von Brutvögeln im Vorhabens-raum sowie seiner unmittelbaren Umgebung, Landschaftsplan der Stadt Güstrow, UMWELTPLAN 2005 (Primärquellen: OAMV 1994-1997, GLIS 1992)

Art		Gefährdungssstatus		Ort
Wiss. Name	DL-Name	RL M-V	RL BRD	Quellen (1) = OAMV 1994 – 1997 (2) = GLIS 1992
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohr-sänger		2	Nordufer des Inseees (südwestlich Gleviner Burg) (1)
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	1	1	Nordufer des Inseees (südwestlich Gleviner Burg) (1)
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl		V	Insee (Nordufer, Schilfhäuser) (2)

In den im Vergleich zum unmittelbaren Vorhabensraum weitgehend ungestörten Röhrichtbereichen nördlich des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der OAMV Vorkommen des Drosselrohrsängers (*Acrocephalus arundinaceus*, RL BRD „2“: stark gefährdet) und die Rohrdommel (*Botaurus stellaris*, RL M-V „1“: vom Erlöschen bedroht; RL BRD „1“ vom Aussterben bedroht) nachgewiesen.

Am Nordufer des Inseees sind des weiteren Vorkommen der Flussschwabe belegt. Sie bevorzugt wenig bewachsene Brutplätze (Sand- und Kiesinseln, Vegetationsblößen). im Binnenland sind natürliche Nistplätze der Art nur noch selten.

Feuchtere Laubwaldbereiche im Uferbereich des Inseees werden auch vom Sprosser (*Luscinia luscinia*, RL BRD: „V“ Art der Vorwarnliste) als Lebensraum bevorzugt.

Rastvögel

Die drei großen Seen im Südwesten des Stadtgebietes sind Bestandteil sind bedeutende Rast- und Schlafgewässer von Gänsen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in Abhängigkeit von den angebaute Kulturen als Nahrungsfläche aufgesucht.

In Abhängigkeit von auftretenden Störungen (u.a. Angler) wechseln die Gänserastbestände zwischen dem Sumpsee und dem nördlichen Teil des Inseees.

3.3.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Methoden

Grundlage für die Landschaftsbildanalyse und –bewertung ist die Erfassung aller im Geltungsbereich B-Plangebiet für das Landschaftsbild relevanten Strukturelemente.

Die Erfassung der Strukturelemente erfolgte auf der Grundlage der Biotopkartierung, einschließlich einer Überprüfung der Raumwirksamkeit der Strukturelemente durch Vor-Ort-Begehungen im April 2006.

Die Ausweisung und Bewertung der Landschaftsbildräume basieren auf den Ergebnissen der Landschaftsbildanalyse im Landschaftsplan der Stadt Güstrow (UMWELTPLAN 2005).

Die Bewertung der Landschaftsbildräume geschieht hier verbal-argumentativ für die folgenden Kriterien:

- Vielfalt,
- Eigenart,
- Naturnähe.

Zusammenfassend wurde auf der Grundlage der Bewertung dieser Kriterien die Schutzwürdigkeit ermittelt, welche die Qualität des Landschaftsbildes widerspiegelt.

Angewandt wurde eine vierstufige Bewertungsskala der Schutzwürdigkeit (sehr hoch, hoch, mittel, gering).

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der Geltungsbereich des B-Planes gehört zum im Landschaftsplan Güstrow (UMWELTPLAN 2005) ausgegrenzten Landschaftsbildraum:

LB 1: Seenlandschaft südlich von Güstrow.

Dieser Landschaftsbildraum grenzt unmittelbar südlich an die Stadt Güstrow. Er wird durch den Sumpfsee und den Insee geprägt. Der Landschaftsbildraum wird westlich des Sumpfsees durch den Weg entlang des Wolfsberges begrenzt während im Osten die mit Wald bestockten Heidberge die Grenze darstellen.

Der Landschaftsbildraum ist durch das hier ausgeprägte wellige bis flachwellige Relief mit den beiden Seenbecken als sehr attraktiv einzuschätzen. Er wird durch den Höhenzug zwischen den beiden Seenbecken und die hier entlang führende L 17 optisch geteilt. Die Straße wird von einer landschaftsbildprägenden Allee gesäumt. Von den Hängen ergeben sich reizvolle Blickbeziehungen über die Stadt, den Sumpfsee und den Insee mit Schöninsel.

Die Uferbereiche der beiden Seen sind durch ihre Buchten und die ausgeprägte Verlandungsvegetation aus Erlensäumen, Feuchtgebüschchen, Rieden und Röhrichtern stark strukturiert.

Im Gegensatz zum Sumpfsee sind die nördlichen Uferbereiche des Insees durch die Erholungsnutzung stark überprägt. In den Gehölzstreifen des Uferbereiches eingebettet sind am Nordwestufer die Kleingärten, Bootshäuser und Sportanlagen des Geltungsbereiches.. Die überwiegende Verwendung von Holz und Reet als Baumaterialien passt diese Bebauung jedoch relativ gut in das Erscheinungsbild ein. Am Ostufer ist der Verlandungsgürtel durch das Freibad Güstrow unterbrochen.

Infolge einer fehlenden Einbindung in die umgebende Landschaft wirken die im Bereich der Südstadt direkt an die Ackerflächen angrenzenden Plattenbauten störend.

Die Bewertung wird im Folgenden aus dem „Landschaftsplan der Stadt Güstrow“ (Umweltplan 2005) übernommen (siehe Tabelle 3-9).

Die Seenlandschaft südlich von Güstrow zeichnet sich durch eine sehr hohe Vielfalt und Eigenart aus. Die Naturnähe wird aufgrund der Überprägung durch Erholungsnutzung und die Entwässerung ausgedehnter Niederungsbereich als mittel bis hoch eingestuft. Auf dieser Grundlage wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildraumes „Seenlandschaft südlich Güstrow“ als sehr hoch eingeschätzt und stellt damit entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) ein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung dar.

Tabelle: Bewertung des Landschaftsbildraumes „Seenlandschaft südlich Güstrow“ (Quelle: Landschaftsplan der Stadt Güstrow, UMWELTPLAN 2005)

Bewertungskriterien	Wertstufe	Kennzeichnung
Vielfalt	sehr hoch	Wechsel von Seen, Grünland und Ackerland im welligen Gelände, Feldgehölze, Baumreihen und Hecken, am Seeufer Röhrichte, stellenweise Wald
Naturnähe	mittelhoch	überwiegend unbeeinträchtigte Seen, teilw. Überprägung durch Erholungsnutzung, naturnahe Röhrichte entlang der Ufer, naturnaher Wald
Eigenart	sehr hoch	typische Seenlandschaft in der Grundmoränensenke des Güstrow-Bützower Beckens, die Uferlinie der Seen ist stark buchtig
Gesamtbewertung (Schutzwürdigkeit)	sehr hoch	Der landschaftsästhetische Wert dieses Landschaftsbildraumes wird auf Grund der sehr hohen Eigenart, seiner abwechslungsreichen, naturnahen Struktur sowie der einzigartigen Sichtbeziehungen in seiner Gesamtbewertung als sehr hoch eingestuft. Das harmonische

		Landschaftsbild mit seiner erholungsrelevanten Ausstattung prädestiniert diesen Raum als Erlebnisraum für die naturnahe Erholung.
--	--	---

3.3.1.7. Schutzgut Mensch

Relevante Aspekte des Schutzgutes Mensch sind im Sinne des UVPG dessen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden. Wohn- und Wohnumfeldfunktionen werden durch die menschlichen Tätigkeiten (wohnen, arbeiten, sich versorgen, sich bilden, kommunizieren, in Gemeinschaft leben etc.) gekennzeichnet. Sie sind an konkrete Flächen bzw. Räume gebunden, in denen ihre Erfüllung ermöglicht wird.

Grundlage für die Erfassung dieser Flächen und entsprechenden Daten stellt der Landschaftsplan der Stadt Güstrow mit Stand vom März 2005 (UmweltPlan GmbH) dar.

Die Gewässerlandschaft mit abwechslungsreichen Seen, Flüssen und naturnahen Bächen bieten vielfältige Möglichkeiten für die gewässerbezogene Erholung.

Der Insee bietet neben der Nutzung als Badegewässer vor allem attraktive Voraussetzungen für den Segelsport. Mehrere Segelvereine mit ihren Sporthäfen besitzen hierfür die nötigen Infrastruktureinrichtungen.

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Gebiet des westlichen Insees wird durch zahlreiche Bootshäuser geprägt. Neben der Unterbringung von Booten dienen die Bootshäuser auch als Wochenendhäuser. Ausführlich Erläuterungen dazu im Kapitel 1.3.2. Nutzungen. Hier wird auch auf Verkehrsbelastungen und die Abwasserbeseitigung eingegangen.

Erholungsfunktion

Der Insee bietet vielfältige Möglichkeiten für die gewässerbezogene Erholung. Neben der Nutzung als Badegewässer bietet er vor allem attraktive Voraussetzungen für den Wassersport. Die Segel- und Kanuvereine bieten mit Vereinsgebäuden und Bootshäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans die hierfür nötigen Infrastruktureinrichtungen.

Der Geltungsbereich mit seinen Bootshäusern und den angesiedelten Vereinen besitzt eine besondere Bedeutung für die gewässerbezogene Erholungsnutzung.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Planungsraumes ist hauptsächlich auf die Mitglieder der Wassersportvereine und die Besitzer der Boots- und Wochenendhäuser beschränkt. Für die Allgemeinheit ist der Seezugang über einen öffentlichen Steg möglich. Zahlreiche Spaziergänger nutzen den Weg entlang des Bruchwaldes.

Bewertung

Bewertet wird die Wohnfunktion, jedoch unter dem Gesichtspunkt, dass die Nutzung auf „Freizeitwohnen“ beschränkt ist. Dazu werden folgende Kriterien herangezogen:

- die Bedeutung für die Erfüllung der Funktion als Freizeit- bzw. Erholungsgebiet (Wohnen, Sportmöglichkeiten, verkehrliche Erschließung in Bezug auf Fahr- und Wanderwege sowie Stellplatzmöglichkeiten für Kfz usw.)
- Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Die Sondergebiete „Bootshäuser“, „Sport“ und „Wochenendhäuser“ haben eine **hohe Bedeutung als Erholungsgebiet**. Die Vorbelastung des Raumes durch Verkehrslärm kann als gering-mittel eingestuft werden, da die Wege innerhalb des Bebauungsplangebietes i.d.R. nur von den Boots- und Wochenendhausbesitzern sowie den Mitgliedern des Seglervereins genutzt werden. Die **Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Schadstoffimmissionen** wird als **hoch** eingeschätzt.

3.3.1.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Grundlage für die Erfassung von Boden- und Baudenkmalern sowie Sachgütern bilden die Angaben der Ämter für Denkmal- bzw. Bodendenkmalpflege.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich zwei Bodendenkmale, die als Fundstätten bzw. Verdachtsflächen für Bodendenkmale geschützt sind. Sie liegen beide im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen. Eines ist im Bereich des Grünlandes westlich des Weges zur „Kanalbrücke“

ausgewiesen. Das zweite befindet sich im Bereich der Ackerfläche westlich des Weges „Zu den Bootshäusern“. Die Bodendenkmale sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten bzw. denkmalgeschützten Grünanlagen.

3.4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nach § 18 BNatSchG und § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Für verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

Entsprechend der Vorgaben des § 2a BauGB werden hier nur die von der Stadt Güstrow tatsächlich vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens dargestellt.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Begrenzung der Firsthöhe auf eine maximal zulässige Höhe von 4,5 m (Ausnahme SO B 6, hier max. 5,0 m) sowie baufeldbezogene Abstufung von Bauhöhen,
- Minimierung des Flächenbedarfes für Stellplätze (Parkflächen),
- Verzicht auf Vollversiegelung der Stellplätze (Parkflächen), geringe Flächenbefestigung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise,
- landschaftsgerechte Einbindung der Stellplatzflächen durch Gehölzanpflanzungen standortgerechter Vegetation um die Stellflächen,
- Vor Beginn von Erdarbeiten sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen. Auf die Vorgehensweise bei Funden wird in der Planzeichnung unter „Hinweise Nr. 2“ verwiesen.

Zusätzlich werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen beachtet:

- Anwendung der DIN 18920 (Vegetationstechnik in Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen),
- Beachtung des § 34 LNatG M-V (Ausschlusszeiten für Gehölzrodungen), welche auch in der Gehölzschutzsatzung festgelegt sind,
- Anlage von Baustelleneinrichtungen etc. auf bereits versiegelten Flächen bzw. auf geplanten Versiegelungsflächen,
- Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagesstunden.

3.5. Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind relativ gering. Positiv ist die Beseitigung der ufernahen Parkplätze zu bewerten. Hierbei werden durch Überbauung beeinträchtigte Moorböden entlastet. Die neuen Parkflächen werden auf relativ geringwertigen Böden errichtet. Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung sind davon nicht betroffen. Dies gilt auch für die Befestigung des Wanderweges, da hier lediglich mechanisch erheblich vorbelastete Böden überbaut werden (Vorverdichtung durch Tritt).

3.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Auch die Verlagerung der Parkflächen auf uferfernere Standorte hat keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da auf den neuen Stellplätzen lediglich eine Teilversiegelung erfolgt und das Wasser auf den angrenzenden unversiegelten Arealen versickern kann. Zudem verringert sich das Risiko von Schadstoffeinträgen, da die Fahrzeuge auf gewässer- und grundwasserferneren Standorten abgestellt werden. Außerdem mindert der vorgesehene umfassende Anschluss des Abwassers von den Bootshäusern an die Kanalisation den

Schadstoffeintrag in den Inselfsee, sodass dieser als Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung entlastet wird.

3.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Auswirkungen auf besondere Wert- und Funktionselemente zu erwarten.

Durch die Entfernung von Vegetation sowie durch Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung sind ausschließlich klimatische Funktionsräume allgemeiner Bedeutung betroffen. Es kommt zu keinen anlagebedingten Verlusten bei Gehölz- und Niederungsstrukturen, die durch ihre lufthygienische Ausgleichsfunktion Bedeutung für das Lokalklima haben. Entsprechend sind keine vorhabensbedingten erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten. Darüber hinaus wird die lufthygienische und bioklimatische Regenerationsfunktion des Raumes aufgrund der Lage am Ufer des Inselfsees durch den See (Temperaturausgleich und Feuchtigkeitserhöhung) überprägt. Vorhabensbedingte lokalklimatische und mikroklimatische Veränderungen können somit ausgeschlossen werden.

3.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere

Die geplante Anlage von Stellplätzen führt zum Verlust geringwertiger Vegetationsflächen (Ruderal- und Ackerflächen, teilverdichtete Wegeflächen, Zierrasen und Trittfluren).

Durch die Verlagerung von Sanitärgebäude aus dem Bruchwald in den Uferbereich kommt es zum partiellen Verlust von Schilfstrukturen im Verlandungsbereich des Inselfsees.

Betriebs- und baubedingte Beeinträchtigungen von Biotopen durch Schadstoffemissionen sind auszuschließen.

Eine bauzeitliche Beeinträchtigung des nachtaktiven Fischotters ist aufgrund der geplanten Beschränkung der Bauzeiten auf die Tagesstunden (siehe Kapitel 3.5.) auszuschließen. Das Vorhaben führt somit zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen faunistischer Sonderfunktionen.

3.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine Auswirkungen auf besondere Wert- und Funktionselemente zu erwarten.

Durch die geplante Umgrenzung der Stellplätze mit landschaftsgerechten Gehölzstrukturen werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden. Infolge der Eingrünung fügen sich die Flächen vor der Kulisse des Bruchwaldes in die Landschaft ein.

3.5.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch:

- temporäre Wirkungen auf die Erholungsfunktion durch Lärm- und Luftschadstoffeintrag sowie optische Unruhewirkung während der Bauphase (Anlage der Stellplätze und Sanitäreanlagen),
- Verbesserung der Erholungsfunktion durch die Ergänzung von sanitären Anlagen, Stellplätzen.
- Eine gesundheitliche Gefährdung der Bevölkerung ist aufgrund der Art der Baumaßnahmen, der Kleinflächigkeit und der zeitlichen Begrenzung sowie der guten Durchlüftung des Gebietes nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen der landschaftsgebundenen Erholung ergaben sich in der Vergangenheit durch die ungeordneten Stellplatzanlagen im Bruchwaldbereich, welche die Feuchtbereiche zum Teil stark anthropogen überprägten (Aufschüttung, Versiegelung). Die Neuordnung der Stellplatzanlagen und die daran gekoppelte Verlagerung der Stellplätze aus dem Bruchwaldbereich heraus auf die westlich und östlich an die bestehenden Wege angrenzenden Flächen sowie ihre landschaftsgerechte Eingrünung führt insgesamt zur Verminderung der aktuell bestehenden Beeinträchtigungen.

3.5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Der vorliegende Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen. Sie liegen innerhalb der als landwirtschaftliche Nutzfläche festgeschriebenen

Flächen und bleiben von baulichen Veränderungen unberührt. Von einer diffusen Streuung weiterer, bisher nicht ausgewiesener „Bodendenkmäler“ muss jedoch ausgegangen werden. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die unteren Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

3.5.8. Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Auswirkungen infolge von Wirkungsketten sind zwischen den Schutzgütern bei der Auswirkungsprognose innerhalb der jeweils betroffenen Schutzgüter berücksichtigt (wie z.B. Versiegelung des Boden führt zum Verlust der Biotopstruktur, zur Veränderung des Oberflächenabflusses usw.).

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet und darüber hinaus im Ergebnis der Auswirkungsprognose nicht zu erwarten.

3.6. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sowie zur Überwachung von Umweltauswirkungen

3.6.1. Geplante Ausgleichsmaßnahmen

In der Textlichen Festsetzung III 1.1 wird die Renaturierung von derzeit aufgeschütteten und teilversiegelten Flächen im Schilfgürtel bzw. im Bruchwald festgesetzt. Die Aufschüttungen, Befestigungen und baulichen Anlagen sind zu beseitigen und eine Wiedervernässung und Sukzession durch geeignete Maßnahmen zu fördern. Es ist zu erwarten, dass beim Schilfwuchs bereits nach 2 Jahren, beim Aufwuchs im Bruchwald nach 3- 5 Jahren der natürliche Bestand wiederhergestellt ist. Für die Kompensation sind dabei nur die Flächen berücksichtigt worden, auf denen ein Rückbau von genehmigten bzw. dem Bestand unterliegenden baulichen Anlagen erfolgt.

Die Maßnahme dient dem Ausgleich beeinträchtigter Bodenfunktionen infolge der Versiegelung und Teilversiegelung von Böden allgemeiner und besonderer Bedeutung. Die Eingriffe in Biotopstrukturen können dadurch jedoch nicht funktionsgerecht ausgeglichen werden.

Bei der Maßnahmefläche II handelt es sich um Schilfröhricht und Großseggenriede im Übergang von Ackerbrache zum Bruchwald. Diese Flächen unterliegen dem Biotopschutz und sind als Pufferzonen für den Naturhaushalt von Bedeutung. Eine weitere Ruderalfläche wurde am Weg „Zur Kanalbrücke“ als Sukzessionsfläche gemäß Textliche Festsetzung Nr. III.1.2 festgeschrieben mit dem Ziel des Uferschutzes und als Nahrungs- und Bruthabitat für Insekten und Vögel.

3.6.2. Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und deren Ausgleichbarkeit

Trotz der Minderung der vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben in einzelnen der betrachteten Schutzgüter folgende erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Tabelle: Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft und deren Ausgleichbarkeit

Betroffene Landschaftsfunktionen	Eingriff	Verminderung von Eingriffswirkungen	Ausgleichbarkeit
	Zerstörung von Bodenfunktionen durch Versiegelung infolge der Anlage von Sanitärgebäuden Betroffen: Wert- und Funktionselemente besonderer Be-	Verminderung nicht mgl.	

Betroffene Landschaftsfunktionen	Eingriff	Verminderung von Eingriffswirkungen	Ausgleichbarkeit
	deutung		
Pflanzen/ Tiere	Verlust nachrangiger bis mittelwertiger sowie kleinflächig hochwertiger Biotope durch Versiegelung und Überbauung	anlagebedingt	z.T. mgl. durch die Renaturierung von derzeit aufgeschütteten und teilversiegelten Flächen im Schilfgürtel bzw. im Bruchwald (Beseitigung der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Befestigungen, Sukzession)

3.6.3. Geplante Ersatzmaßnahmen

Die neu anzulegenden Stellplätze auf dem Acker bzw. auf der Ruderalfläche sind gemäß Textlicher Festsetzung III 4.5 mit einer 3-reihigen Hecke aus überwiegend einheimischen schnellwachsenden Arten zu umpflanzen, welche sowohl als Sicht- als auch als Windschutz dienen soll. Gleichzeitig soll mit der Hecke die Ausbildung eines weichen Ortsrandes als Übergang zur Ackerfläche erreicht werden. Die Anlage von Gebrauchsrasen auf Acker kann als kompensationsmindernde Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung gewertet werden. Folgende Ersatzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzt:

- Abriss und anschließende Ergänzung einer Feldhecke
- Neuanlage von Hecken mit Überhältern
- Anlage von Gebrauchsrasen auf Acker.

3.6.4. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Erheblichen Umweltauswirkungen werden mit Realisierung der Planung nicht erwartet. Geringfügige Auswirkungen werden durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Zu Überwachung der Einhaltung und der Wirkung der Festsetzungen (Monitoring gem. § 4c BauGB) werden durch die Stadt Güstrow folgende Maßnahmen getroffen:

- Stichprobenartige Ortsbesichtigungen zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (insbesondere Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4)
- Überprüfung der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen erstmalig drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren anhand von Ortsbesichtigungen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Darüber hinaus sind Gehölzrodungen z.B. im Zusammenhang mit dem Abriss und der anschließenden Ergänzung einer Feldhecke (Rodungen nur vom 1. Oktober bis zum 14. März gem. § 34 LNatG M-V) der Stadt Güstrow anzuzeigen, damit die konzipierten Maßnahmen, insbesondere die Einhaltung von Bauzeitenregelungen, durch Ortsbesichtigungen von der Stadt Güstrow überprüft werden können.

Durch das Bauordnungsamt des Landkreises Güstrow sind die Zulässigkeit der baulichen Anlagen sowie festgesetzte Rückbaumaßnahmen für Nebenanlagen drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu kontrollieren.

Die Forstbehörde hat fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Durchsetzung des Landeswaldgesetzes, wie z.B. Einzäunungen und Lagerflächen innerhalb des Waldes, zu prüfen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können durch die Stadt nicht systematisch und flächendeckend erfasst und überwacht werden. Da die Stadt Güstrow keine umfassenden Umweltüberwachungssysteme betreibt und aus finanziellen Gründen auch nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr Kenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen. Fachbehördliche Überwachungen sind für folgende Bereiche notwendig.

- Durch das StAUN Rostock ist im Rahmen des FFH- Managements die Entwicklung des FFH- Gebietes Inselsee und gegebenenfalls der Einfluss (positiv sowie negativ) des Bebauungsplanes zu kontrollieren. Bei Abweichungen ist die Stadt zu informieren.
- Da das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist die Einhaltung der Schutzverordnung und der daraus resultierenden Ver- und Gebote sowie erforderliche Genehmigungen durch die Untere Naturschutzbehörde laufend zu überwachen.
- Die Ermittlung von Auswirkungen auf geschützte Arten von Flora und Fauna obliegen dem LUNG Güstrow. Bei Auffälligkeiten sind, gemeinsam mit der Stadt, die Ursachen zu erforschen.
- Die von der Unteren Wasserbehörde festgelegten Termine zur Anpassung der TWSZ (31.12.2008) sind durch sie zu überprüfen.
- Die Wasserqualität des Inselsees wird durch das StAUN Rostock erfasst und bewertet. Bei Abweichungen ist eine gemeinsame Ursachenforschung zu betreiben.
- Die Einhaltung der Maßnahmen gemäß Landeswaldgesetz obliegt der Forstbehörde.

3.7. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes ohne und mit der Verwirklichung des Vorhabens

Die Beurteilung der Entwicklung der Umwelt mit Verwirklichung der des Bebauungsplanes „Bootshäuser westlicher Inselsee“ erfolgt im Prinzip vor dem Hintergrund eines Vergleichs zwischen dem ursprünglichen Zustand des Geltungsbereiches mit seinem Naturraumpotenzial unter Berücksichtigung seiner Entwicklung ohne Bauvorhaben und dem nach Erweiterung einschließlich der technischen Nebenanlagen erreichbaren Naturraumpotenzial und seinen Entwicklungsmöglichkeiten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Bauleitplanung sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die im Kapitel 3.3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Auf der Grundlage der Eingriffsregelung werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen gleichwertig, in einem für die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes notwendigen Flächenumfang wiederhergestellt.

Die Standorte von Bootshäusern, Wochenendhäusern, Wassersport- und Freizeiteinrichtungen werden festgeschrieben. Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Stellplätzen außerhalb des Verlandungsgürtels werden im Bereich Bruchwaldes angelegte Stellplätze zurückgebaut und einer natürlichen Sukzession überlassen.

Vorhandene geschützte Biotopstrukturen bleiben überwiegend erhalten. Durch die Anlage von Sanitärgebäuden kommt es zum partiellen Verlust geschützter Uferstrukturen im Verlandungsbereich des Inselsees.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan auf eine reine Bestandssicherung beschränkt bleiben, blieben die vorhandenen Belastungen des Oberflächenwassers durch die ungeordneten Toilettenan-

lagen und den z.T. fehlenden Anschluss an die Abwasserringleitung. Die den Bruchwaldbereich überprägenden Stellplatzanlagen blieben erhalten.

Ohne das Vorhaben würden die vorhandenen Freiflächen weiterhin durch Ackernutzung geprägt sein. Der Zustand des Bodens und seine Bedeutung für entsprechende Pflanzen und Tierarten blieben erhalten.

3.8. FFH- Verträglichkeit des Vorhabens (FFH- Vorprüfung)

3.8.1. Methodische Vorgehensweise

Nach MIERWALD (2004) hat die FFH- Verträglichkeitsvorprüfung die Frage zu beantworten, ob die Durchführung einer FFH- Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist oder nicht.

Die Prüfpflicht ergibt sich aus § 34 Abs. 1 und 2 für Pläne und Projekte, sofern erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000- Gebieten eintreten könnten. Das Prüfprogramm ist nach Mierwald (2004) in zwei Schritten abzuwickeln.

Die FFH- Vorprüfung stellt hier den ersten Schritt im Sinne einer Vorabschätzung dar. Es wird geprüft, ob das Vorhaben geeignet ist, ein Natura 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (Möglichkeitsmaßstab).

Ist die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung im Ergebnis der FFH- Vorprüfung nicht auszuschließen, dann ist in einem zweiten Schritt eine FFH- Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, die dann klärt, ob Vorhaben das Gebiet im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen (Wahrscheinlichkeitsmaßstab).

Wesentliche Inhalte der FFH- Vorprüfung sind:

- Ermittlung und Beschreibung potenziell betroffener Natura 2000-Gebiete (Ermittlung der vorhabensrelevanten Gebietskulisse, Gebietsabgrenzungen, Erhaltungsziele, funktionale Beziehungen der Arten und Lebensräume zwischen Schutzgebiet und Umgebung),
- Beschreibung des Vorhabens sowie der relevanten Wirkfaktoren und –prozesse (Darstellung der vorhabensbedingten Wirkfaktoren: Differenzierung von bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen),
- Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes.

3.8.2. Beschreibung der Schutzgebiete

FFH- Gebiet „Insee Güstrow“

Von der Europäischen Kommission wurde festgestellt, dass für Mecklenburg-Vorpommern Defizite bei der Meldung von FFH- Gebieten (Flora- Fauna- Habitat) bestehen. Aus diesem Grund wurden im Frühjahr 2004 neue Gebiete in der 3. Tranche nachgemeldet. Zu diesen Gebieten gehört auch der Insee mit einem großen Teil seiner Verlandungsbereiche.

Der Bereich der Bootshäuser liegt nicht im FFH- Gebiet, die Grenze verläuft in diesem Abschnitt zwischen 80 bis 100 m östlich der Uferlinie, die äußerste Bootshausgrenze liegt bei ca. 50 m. Der unbebaute Verlandungsbereich zwischen SO B und SO Sport innerhalb des Geltungsbereiches ist Bestandteil des FFH- Gebietes.

Die folgende Kurzcharakteristik des FFH- Gebietes „Insee“ erfolgt auf der Grundlage der Angaben des Standard-Datenbogens (Stand Mai 2005).

Das 694 ha große Gebiet umfasst den in einem Gletscherzungenbecken gelegenen Insee mit der Insel „Schöninsel“ sowie seine Verlandungsbereiche mit Seggenrieden und Röhrichten. Im Westen grenzt an den See ein z.T. kalkreiches Durchströmungsmoor.

Folgende Schutzgebiete befinden sich zumindest teilweise im vorgeschlagenen FFH- Gebiet „Insee“:

NSG 261 „Gutower Moor und Schöninsel“,
LSG „ Insee und Heidberge“.

Schutzzweck und Erhaltungsziele

Für das Schutzgebiet ist folgendes Erhaltungsziel im Standard-Datenbogen für das FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ (DE 2239 302) definiert:

- Erhalt und teilweise Entwicklung eines nährstoffarmen Sees sowie angrenzender Moorlebensraumtypen mit charakteristischen FFH- Arten.

Zielarten und Lebensraumtypen

Der folgende FFH- Lebensraumtyp des Anhangs I der FFH-RL wird im Standard-Datenbogen für das FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ (DE 2239 302) aufgeführt:

Tabelle: Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie, FFH- Gebiet „Insee Güstrow“

Kenn- ziffer	Lebensraumtyp	Anteil (%)
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	67
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation von <i>Magnopotamion</i> oder <i>Hydrocharition</i>	< 1
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>	< 1
7230	Kalkreiche Niedermoore	2
91DO*	*Moorwälder	< 1

- : prioritärer Lebensraumtyp

Der Standarddatenbogen weist folgende Tierarten des Anhangs II der FFH-RL aus:

Tabelle: Tierarten des Anhangs II der FFH- Richtlinie, FFH- Gebiet „Insee Güstrow“

Kenn- ziffer	Art	Wiss. Name
<i>Säugetiere</i>		
1355	Fischotter	<i>Lutra lutra</i>
<i>Wirbellose</i>		
1014	Schmale Windelschnecke	<i>Vertigo angustior</i>
1016	Bauchige Windelschnecke	<i>Vertigo moulinsiana</i>

Der Standarddatenbogen weist keine Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-RL aus.

IBA Gebiet „Parumer See, Sumpfee, Insee“

Die IBA- Gebiete besaßen keinen rechtlichen Schutzstatus, wurden aber faktisch als Vogelschutzgebiete behandelt, da die in der IBA- Liste geführten Gebiete alle fachlichen Kriterien erfüllen, um als EU-Vogelschutzgebiet in Betracht zu kommen. Eine Bewertung in der ursprünglichen Fassung der FFH- Vorverträglichkeitsprüfung erfolgte vor der Meldung der europäischen Vogelschutzgebiete an die EU im Jahr 2007. In dieser Auswahl sind die o.g.

IBA – Gebiete nicht mehr bzw. nur noch teilweise enthalten. Die gemeldeten Vogelschutzgebiete haben jetzt das Kürzel **SPA- Gebiete** (Special Protection Areas). In Güstrow sind das SPA- Gebiet 38 „Nebel und Warinsee“, welche die Nebel- und Lößnitzniederung östlich der Verbindungschausee umfasst und das SPA- Gebiet „Mittlere Warnow“ mit dem Parumer See und angrenzendem Grünland festgesetzt worden. Das Plangebiet ist von beiden nicht betroffen und hat auf Grund der großen Entfernung keine Auswirkung auf dieselben. Der Umweltbericht wird um die Aussagen zum IBA- Gebiet reduziert.

3.8.3. Bestand

FFH- Gebiet „Insee Güstrow“

Vorbelastungen

Die Uferbereiche im nördlichen Teil des Schutzgebietes sind bereits durch Boots- und Wochenendhausanlagen (Geltungsbereich des B-Planes) am nordwestlichen Ufer sowie die Badeanstalt am nordöstlichen Ufer anthropogen überprägt. Der Röhrichtsaum ist im Bereich der Badeanstalt vollständig unterbrochen. Durch die starke Nutzung sind Armleuchteralgenbestände der Flachwasserbereiche weitestgehend von Arten der Tauchfluren verdrängt.

Die Bootshäuser und Gebäude des Seglervereins im Geltungsbereich des B-Planes unterbrechen den natürlichen Verlandungsgürtel (Bootshaus- und Steganlagen, Mineralbodenaufschüttungen im Bereich des Erlenruchwaldes (ungeordnete Stellplätze für Kfz)

Vorkommen von Lebensraumtypen

Für das FFH- Gebiet liegt bereits eine vollständige Binnendifferenzierung vor. Die Ergebnisse der Binnendifferenzierung sind in der Übersichtskarte (Blatt 01, M 1:10.000) dargestellt. Im Folgenden werden die Vorkommen der Lebensraumtypen aufgeführt:

LRT:3140 „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen“

Diesem Lebensraumtyp werden oligo- mesotrophe basen- und/oder kalkreiche Stillgewässer mit submersen Armelechterbeständen der Gattung *Chara* und *Nitellopsis* zugeordnet. Die Gewässer weisen in der Regel eine dauerhafte Wasserführung auf.

Der an das B-Plangebiet angrenzende Inselsee wird diesem Lebensraumtyp zugeordnet.

Er wird als schwach eutroph eingestuft (eutroph 1, LUNG 2002). Nach Untersuchungen von SCHMIDT sind 1981 im Inselsee flächenhaft Armelechteralgen-Grundrasen ausgebildet. Insgesamt wurden von ihm 10 bestandsgefährdete Armelechteralgenarten nachgewiesen. Charakteristische Art der Flachwasserbereiche ist *Chara aspera* (RL MV 2). Sie mischt sich teilweise in die angrenzenden Schilfbestände. In den angrenzenden Tiefenbereichen siedeln Arten wie *Chara tomentosa* (RL MV 3), *Chara contraria* (RL MV 3) und *Chara polyacantha* (RL MV 1), wobei *Chara tomentosa* die größten Flächenanteile einnimmt. Den Tiefenabschluss bildet dann *Nitellopsis obtusa* (RL MV 2).

Neuere Untersuchungen (ausgewertet in UMWELTPLAN 2005, Primärquelle: Mitt.LUNG 2003) im Rahmen des Standgewässermonitorings deuten auf einen starken Rückgang der Armelechteralgen-Grundrasen im Inselsee hin. Neben dem Rückgang in ihrer flächenhaften Ausdehnung, ist das „Hochwandern“ von Tiefenwasserarten wie *Nitellopsis obtusa* in geringere Wassertiefen ein Anzeichen für eine Verschlechterung der Standortbedingungen. Die beginnende Eutrophierung des Gewässers ist durch eine flächenhafte Zunahme von Arten der Tauchfluren (u.a. Krauses Laichkraut: *Potamogeton crispus*, Spiegelndes Laichkraut: *Potamogeton lucens*, Kamm-Laichkraut: *Potamogeton pectinatus*, Gespreizter Hahnenfuß: *Ranunculus circinatus*, Teichfaden: *Zannichellia palustris*) charakterisiert.

LRT: 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation von Magnopotamion oder Hydrocharition“

Diesem Lebensraumtyp werden natürlich mesoeutrophe Seen, Weiher und Teiche mit Schwimmblatt- und Wasserpflanzenvegetation zugeordnet. Die Vegetationsausprägung variiert in Abhängigkeit vom Gewässertyp.

Insgesamt drei Kleingewässer (Größe <1ha) werden im FFH- Gebiet „Inselsee Güstrow“ diesem Lebensraumtyp zugeordnet.

So wird ein ehemals vermutlich als Fischteich genutztes Gewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diesem Lebensraumtyp zugeordnet. Es weist eine perennierende Wasserführung auf und ist durch den angrenzenden Erlenbruchwald stark beschattet.

Weitere Kleingewässer, die diesem Lebensraumtyp zugeordnet werden, findet man im nordwestlichen Teil der Burgbruchwiese sowie im nördlichen Teil des Gutower Moores, östlich der Goldberger Chaussee.

LRT:7210 „Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des Caricion davallianae“

Diesem Lebensraumtyp werden von Schneide (*Cladium mariscus*) geprägte flächenhaft ausgeprägte Röhrichte in der Uferzone mesotropher kalkreicher Standgewässer zugeordnet. Dieser Lebensraumtyp kann des Weiteren am Rande von Durchströmungsmooren entwickelt sein. Im FFH- Gebiet „Inselsee Güstrow“ ist dieser Lebensraumtyp im nördlichen Verlandungsbereich des Sees, oberhalb der Mündung des Mühlbaches entwickelt.

LRT:7230 „Kalkreiche Niedermoore“

Diesem Lebensraumtyp werden kalkreiche bis kalkarme, basenreiche Zwischenmoore zugeordnet. Charakteristisch sind niedrigwüchsige Braunmoos-, Seggen- und Binsenbestände sowie eine Vielzahl kalkanzeigender Arten.

Insgesamt sind drei flächige Standorte dieses Lebensraumtyps im FFH- Gebiet „Inselsee Güstrow“ entwickelt. Zwei befinden sich im Bereich des Gutower Moores im südwestlichen Verlandungsbereich des Inselsees. Des Weiteren ist der Lebensraumtyp „Kalkreiche Niedermoore“ im südöstlichen Verlandungsbereich des Inselsees ausgeprägt (nördlich Ortlage Bölkow, östlich von Schöninsel)

LRT:91DO „Moorwälder“

Diesem Lebensraumtyp werden Laub- und Nadelwälder nährstoff- und basenarmer, i.d.R. saurer Standorte mit hohem Grundwasserstand zugeordnet (Kiefernmoorwälder, Birkenmoorwälder, Erlen-Moorgehölze nährstoffreicher Sümpfe und Moore). Die Torfsubstrate sind leicht bis mäßig zersetzt.

Im FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ ist ein Moorwald dieses Lebensraumtyps nordöstlich von Schöninsel im Verlandungsbereich des Inseees entwickelt.

Vorkommen von Arten des Anhang II der FFH-RL

Für das FFH- Gebiet liegt bereits eine vollständige Binnendifferenzierung vor. Die Ergebnisse der Binnendifferenzierung sind in der Übersichtskarte (Blatt 01, M 1:10.000) dargestellt. Im Folgenden werden die Vorkommen der Arten des Anhang II der FFH-RL aufgeführt.

Fischotter (*Lutra lutra*)

Der Fischotter besiedelt nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Güstrow (Herr Loose, mdl. Mitt. März 2006) grundsätzlich alle geeigneten Feuchtgebiete und Gewässer des Stadtgebietes von Güstrow.

Das Schwerpunktgebiet stellt nach Binner (1994) das Warnowsystem mit seinen Hauptzuflüssen und Standgewässern dar. Dazu gehören die Nebel, der Aufragen und die Lößnitz mit ihren angrenzenden Niederungsbereichen sowie die drei größeren Seen des Stadtgebietes (Insee, Sumpfsee, Parumer See). Regelmäßige Wanderaktivitäten wurden zwischen der Nebel und den Nordufern des Insel-, Sumpf- und Parumer Sees beobachtet.

Bei den Wanderungen übernehmen die Seeabläufe eine wichtige Funktion.

Zur Nahrungssuche und zum Aufsuchen ungestörter Reproduktionsräume werden von der Art allerdings auch längere Wanderungen an Land unternommen. So erfolgen u.a. regelmäßige Wechsel des Fischotters zwischen dem Sumpfsee und dem Insee. Die Tiere überqueren dabei auch stark befahrene Verkehrsstraßen. Dies belegen mehrere durch den Straßenverkehr verursachte Tottfunde im Bereich der Goldberger Straße (UmweltPlan 2005).

Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

Die Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*) ist im Land Mecklenburg-Vorpommern in die Kategorie 3 (gefährdet) der Roten Liste der gefährdeten Molluskenarten eingestuft (RL M-V, 2001) worden. Sie tritt vermehrt im Bereich der Seen und großen Niederungen auf. Sie bevorzugt als Habitatstrukturen hier die feuchte Bodenstreu der Seggenriede sowie der Bruchwälder in Niedermooren, Flussauen und See-Verlandungsmooren auf kalkreichen Standorten. Die Populationsgrößen schwanken stark in Abhängigkeit von der Bodenfeuchte und Trophie der Standorte. Im FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ wurde ein großer Bestand der Schmalen Windelschnecke auf der Südostseite von Schöninsel, im Bereich eines verschilften Sumpfscheggenriedes nachgewiesen (Jueg, Mai 2001). Weitere Vorkommen sind bis dato nicht für das FFH- Gebiet belegt.

Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

Die Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*) gehört zu den in Mecklenburg-Vorpommern gefährdeten Molluskenarten (Art in die Kategorie 3, RL M-V, 2001).

Die Art besiedelt naturnahe Feuchtgebiete mit gleichbleibend hohen Grundwasserständen. Sie sind ferner an die Ausprägung von vertikalen Strukturelementen wie Seggen und Röhrichten gebunden. Sie bevorzugen ried- bzw. röhrichtdominierte Seeufer an ausgeprägt kalkreichen Niedermooren. Mit Seggen bestandene Erlenbruchwälder stellen für die Art suboptimale Lebensräume dar. Die Art meidet saure Böden. Sie reagiert insbesondere auf stärkere Pegelabsenkungen (Entwässerung) empfindlich. Für das FFH- Gebiet sind insgesamt drei Vorkommen der bauchigen Windelschnecke belegt. Das erste Vorkommen wurde im Bereich des Mühlbaches in Mühl- Rosin nachgewiesen. Hier sind große Bestände der Art wiederholt für einen Erlenbruchwaldbereich mit Seggenried belegt (JUEG & MIETHE, Mai 1993; JUEG APRIL 1994). Das zweite Vorkommen ist am Insee, NSG Gutower Moor, in einem aus Schwarshopf-Segge (*Carex appropinquata*) und Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) bestehenden Seggenried nachgewiesen (JUEG, März 1993). Im Mai 2001 erfolgte ein neuer Nachweis eines großen Bestandes der Bauchigen Windelschnecke auf der Südostseite von Schöninsel im Bereich des oben bereits genannten verschilften Sumpfscheggenriedes (JUEG, Mai 2001).

3.8.4. Beschreibung relevanter Wirkprozesse

Im Folgenden werden die in Kapitel 3.3 bereits genannten anlage-, betriebs- und baubedingten Wirkungen des Vorhabens bezüglich ihrer Relevanz für die im Vorhabensraum anzutreffenden und damit potenziell betroffenen Zielarten und Lebensraumtypen der Natura 2000-Gebiete geprüft. Es werden im Folgenden nur die für die FFH- Verträglichkeitsvorprüfung relevanten Wirkprozesse ermittelt. Des Weiteren werden bei der Ermittlung der relevanten Wirkprozesse folgende anthropogene Nutzungen des Vorhabensraumes berücksichtigt:

- Bestehende Bootshäuser, Wochenendhäuser und Wassersport- und Freizeiteinrichtungen sowie ihrer Nebenanlagen,
- Bestehende öffentliche Erschließung über den Weg entlang des Inseees („Zu den Bootshäusern“, „Zur Kanalbrücke“, Pfahlweg),
- Badeanstalt am Nordostufer des Inseees,
- Nutzung des Inseees durch Segler,
- an den Insee angrenzende Ortslagen Heidberg, Mühl Rosin, Bölkow und Gutow.

Anlagebedingte Wirkprozesse

Die im Bereich mineralischer Standorte geplanten Flächenversiegelungen (Anlage von Stellplätzen) haben keine Bedeutung für die Zielarten und Lebensraumtypen der betrachteten Natura 2000-Gebiete. Die Anlage von Sanitärgebäuden im Randbereich des Bruchwaldes beansprucht Niedermoorstandorte im Verlandungsbereich des FFH- Gebietes „Insee“. Es werden hierbei keine Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie beansprucht. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Zielarten des FFH- Gebietes „Insee Güstrow“ ist zu prüfen.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Die Anlage von Stellplätzen auf gewässer- und grundwasserferneren Standorten als Ersatz für die rückzubauenden ungeordneten Stellplätze im Bruchwaldbereich reduziert das Risiko von Schadstoffeinträgen. Außerdem mindert der vorgesehene Anschluss des Abwassers von den Bootshäusern an die Kanalisation (Abwasserringleitung) den Schadstoffeintrag in den Insee, so dass dieser mittel- bis langfristig entlastet wird.

Die dargestellten betriebsbedingten Wirkungen sind relevant für Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhang II des FFH- Gebietes „Insee Güstrow“ (LRT 3140: Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen).

Der Bebauungsplan dient der Festsetzung der bestehenden Nutzung der Bootshäuser, Sport- und Freizeitnutzung. Eine Erweiterung des Angebotes an Liegeplätzen ist nicht geplant. Entsprechend wird sich das Maß der Nutzung des Inseees durch Segler infolge der Umsetzung der Planung nicht erhöhen.

Baubedingte Wirkprozesse

Durch die Anlage der Stellplätze und Sanitäreinrichtungen kommt es zu zeitlich beschränkten baubedingten optischen und akustischen Störungen. Durch den Bau der Sanitäreinrichtungen kommt es zu optischen und akustischen Störungen in unmittelbarer Gewässernähe. Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich für störungsempfindliche Zielarten des angrenzenden FFH- Gebietes (Fischotter). Der Wirkungsbereich der akustischen und optischen Störwirkungen durch die Anlage der Stellplätze entlang des Weges überlagert sich mit den durch die Bootshausanlagen vorbelasteten Bruchwaldbereichen im Geltungsbereich. Im Folgenden ist zu prüfen, ob die Art und Intensität der optischen und akustischen Störwirkungen geeignet sind, störungsempfindliche Zielarten des angrenzenden Natura 2000 Gebiete zu beeinträchtigen. Mögliche temporäre Emissionen von Schadstoffen durch den Baustellenverkehr, durch Arbeits- und Betriebsmittel sowie durch mögliche Havarien sind nur relevant, wenn entsprechende Einträge in Grundwasser erfolgen. Aufgrund der vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird die vorhabensbedingte Erhöhung des Risikos eines signifikanten Schadstoffeintrages selbst im Falle einer Havarie als vernachlässigbar eingestuft und im Folgenden nicht weiter berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Reichweite der temporären Lärmemission durch den Baubetrieb sowie temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung über den Geltungsbereich hinaus gehen. Zum Teil kommt es zu einer Überlagerung mit

Teilarealen des FFH- Gebietes „Insee Güstrow“. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Lebensraumtypen und Arten muss im Folgenden geprüft werden.

3.8.5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete

FFH- Gebiet „Insee Güstrow“

Die bestehenden Boots-, Wochenendhäuser und Freizeiteinrichtungen grenzen westlich an das FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ und liegen außerhalb des Schutzgebietes. Der innerhalb des Schutzgebietes noch vorhandene Bootsschuppen wird planerisch nicht berücksichtigt und soll aus dem FFH- Gebiet verlegt werden. Im südlichen Teil überlagert der Geltungsbereich des B-Planes die Verlandungsstrukturen des Schutzgebietes. Im Bebauungsplan sind diese Bereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft bzw. als Waldflächen ausgewiesen.

Anlagebedingte Verluste von Lebensräumen durch Versiegelung

Die ermittelten **anlagebedingten** Projektwirkungen liegen weitgehend im Bereich der Vorbelastungen durch den Bestand an Boots-, Wochenendhäusern und Freizeiteinrichtung sowie deren Nutzung. Sie geplanten Versiegelungen im Rahmen der Anlage von Stellplätzen und Sanitärgebäuden erfolgen grundsätzlich auf Flächen außerhalb des FFH- Gebietes.

Die Möglichkeit des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung der für das Gebiet gemeldeten Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL und Arten des Anhang wird für die anlagebedingten Wirkungen ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen durch die Neuordnung der Stellplätze und den Anschluss der Sanitäranlagen an die Abwasserringleitung

Die Anlage von Stellplätzen auf gewässer- und grundwasserferneren Standorten als Ersatz für die rückzubauenden ungeordneten Stellplätze im Bruchwaldbereich reduziert grundsätzlich das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und das angrenzende Standgewässer.

Die Anlage von Sanitärgebäuden und deren Anschluss an die Abwasserringleitung führt weiterhin betriebsbedingt zu einer Minderung des Schadstoffeintrages in den Insee und dient der mittel- bis langfristigen Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes des Lebensraumtyps „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen“ innerhalb des FFH- Gebietes „Insee Güstrow“.

Baubedingte Beeinträchtigung der Raumnutzung des Fischotters

Der Fischotter (*Lutra lutra*) nutzt im Bereich des Insees die unmittelbaren Uferbereiche. Im Geltungsbereich ist das von Schilf- und Bruchwald gesäumte Ufer bereits durch die Bootshaus- und Steganlagen sowie die mit mineralischen Substraten aufgeschütteten Zuwegungen bereits erheblich beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass der Fischotter aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Ufergürtels im Geltungsbereich das Gebiet schnell und direkt entlang der Uferlinie passiert. Aufgrund der Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagesstunden ist die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des nachtaktiven Fischotters auszuschließen.

3.8.6. Kumulative Beeinträchtigungen mit anderen Plänen und Projekten

Bei der Betrachtung von Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten ist zu prüfen, ob vom Vorhaben Wirkungen ausgehen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten in der Region zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Zielarten oder Erhaltungszielen des zu prüfenden Schutzgebiets führen können.

Im Rahmen der Summationsuntersuchung wird insbesondere geprüft, ob Beeinträchtigungen, die als unerheblich eingestuft werden, anhand von Wechselwirkungen mit anderen Plänen und Projekten die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

Beschreibung und Bewertung der Pläne und Projekte im Bereich des Insees und seiner Umgebung mit potenziellen kumulativen Beeinträchtigungen

Der Flächennutzungsplan (am 13.11.1997 beschlossen, seit September 1999 rechtskräftig) weist als Sondergebiet den B-Plan Nr. 36 Campingplatz Plauer Chaussee aus. Geplant ist hier Einrichtung eines Campingplatzes mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsanla-

gen auf Brachflächen südlich der Plauer Chaussee. Gegenwärtig ruht das B-Planverfahren allerdings, so dass keine Angaben zu Art, Umfang und Zeitraum der Realisierung vorliegen. Es ist jedoch aufgrund der Art der geplanten Nutzung von einer potenziellen Beeinträchtigung von Lebensräumen der Verlandungszone des Inseees (und Lebensräumen der Burgbruchwiese) durch die Zunahme von betriebsbedingten optischen und akustischen Störreizen auszugehen. Potenziell kann dies zu einer Beeinträchtigung des Fischotter durch die genannten Störwirkungen im Bereich des bis dato störungsarmen Uferbereiches führen. Eine Summationswirkung der beiden Planungen in Bezug auf den Fischotter ist jedoch auszuschließen.

Aufgrund der Vorbelastungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 58 „Bootshäuser westlicher Insee“ in Form vorhandener Bebauung und menschlicher Präsenz sowie der natürlichen Gegebenheiten ist die Nutzung der Uferbereiche durch den Fischotter bereits stark eingeschränkt.

Die Verträglichkeit des B-Planes Nr. 36 mit den Erhaltungszielen des FFH- Gebietes in einem gesonderten Verfahren zu prüfen.

3.8.7. Zusammenfassende Bewertung

Für das FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ kann die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung durch das Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 58 „Bootshäuser westlich des Inseees“ sowohl einzeln als auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ausgeschlossen werden.

Es besteht daher aus gutachtlicher Sicht keine Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG.

Diese Bewertung beruht auf den folgenden Sachverhalten:

- Es entstehen keine vorhabensbedingten Betroffenheiten für Zielarten des Anhangs II und Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH- Richtlinie.
- Bauzeitliche Störwirkungen auf den nachtaktiven Fischotter werden durch die zeitliche Begrenzung der Arbeiten auf die Tagesstunden ausgeschlossen.
- Die Anlage fehlender Sanitärgebäude und deren Anschluss an die Abwasserringleitung wird als Beitrag zur langfristigen Sicherung eines guten Erhaltungszustandes des dem Lebensraumtyp „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen“ zugeordneten Inseees gewertet

4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

4.1. Methodische Vorgehensweise

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 13(4) des LNatG M-V die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ersatz für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

Zur Ausgleichsberechnung im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG 1999 zugrunde gelegt.

Das folgende Schema gibt eine Übersicht zur methodischen Vorgehensweise der Ermittlung des Kompensationsbedarfes:

I. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsflächenäquivalents

Analyse der betroffenen Biotoptypen	
-Biotopwertermittlung	-unmittelbar betroffene Biotoptypen und Biotop-(typen) komplexe im Bau Feld und in den Wirkzonen
-Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	-Abstand zu Störquellen (Berücksichtigung von Vorbelastungen)
-mittelbare Eingriffswirkungen (Wirkungsfaktor)	-mittelbar betroffene Biotoptypen (Wertstufe = 2) in eingriffsrelevanten Wirkzonen

↓

II. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Analyse von Sonderfunktionen	
-Landschaftliche Freiräume	-Landschaftliche Freiräume mit Wertstufe 4 oder auch 3, wenn sie mit einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad verbunden sind

-Tierarten	-Home ranges von sensiblen Arten und/ oder Arten mit großen Raumannsprüchen -besondere faunistische Funktionsgefüge
-Landschaftsbild	-Landschaftsbildräume mit Wertstufe > 3
-abiotische Wert- und Funktionselemente	-besondere Leistungsbereiche abiotischer Wert- und Funktionselemente



III. Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der geplanten Maßnahmen

Blütopwertansprüche der geplanten Kompensationsmaßnahmen	
Blütopwertprognose (verbal argumentative Begründung höherer Wertstufen)	Bereiche mit geplanter Blütopwertverbesserung



IV. Gesamtbilanzierung

Gegenüberstellung der Flächenäquivalente von Bedarf und Planung (potentiell geeignete Kompensationsmaßnahmen)

4.1.1. Abgrenzung der Wirkzonen

Das Plangebiet stellt sich seit den 50-er Jahren als Bootshausgebiet mit Naherholungsfunktion dar.

Da in den letzten 20 Jahren keine zusätzlichen Bootshäuser errichtet wurden, wird davon ausgegangen, dass die Störungen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sich nicht von den heutigen unterscheiden. Aus diesem Grunde werden keine Wirkzonen berücksichtigt.

4.1.2 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Freiraum-Beeinträchtigungsgrad = Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)

Durch die Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird die Lage der neuen Stellflächen im landschaftlichen Freiraum berücksichtigt. Da die neuen Stellflächen sich direkt an eine bereits bestehende Bootshaus- bzw. Wochenendhaussiedlung anschließen, wird der umgebende landschaftliche Freiraum gering beansprucht. Der Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhaben (hier: Konzentration der Stellflächen) von den mit Verkehr vorbelasteten Flächen (hier: Erschließungsweg mit Einzelstellplätzen) beträgt ca. 30 m. Eine Erhöhung der Anzahl der parkenden Fahrzeuge ist nicht zu erwarten, da die Nutzer der Bootshäuser jeweils nur 1 Parkplatz zugeordnet bekommen.

Daraus ergibt sich der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 mit dem Korrekturfaktor 0,75.

4.1.3. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Den durch die Planung unmittelbar und mittelbar betroffenen Biotoptypen werden mit Hilfe der Anlage 9 Wertstufen und anschließend nach Anlage 10, Tabelle 2 Kompensationserfordernisse zugeordnet.

A Biotopbeseitigung mit Teilversiegelung von Flächen (Zuschlag= 0,2)

Biotoptyp	Biotoptyp M-V Anlage	Flächenverträgn (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis Zuschlag Teilversiegelung x Korrekturfaktor für Freiraumbbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Befestigung des Wanderweges					
OVD (Wanderweg)	14.7.1	81	-	$(0,1+0,5) \times 0,75 = 0,45$	36,45
Anlage von Stellplätzen / Teilversiegelung					
OVD (Pfad, Rad- und Fußweg)	14.7.1	60	-	$(0,1+0,2) \times 0,75 = 0,22$	13,20
AC (Sandacker), RTT, PEU	12.1.1,	1.674	1	$(1,0+0,2) \times 0,75 = 0,90$	1.507,00
RHU/VRL (Ruderales Staudenflur frischer	10.1.2, 6.2.2	70,0	2	$(3,0+0,2) \times 0,75 = 2,40$	168,00

Biotoptyp	Biotoptyp M-V Anlage	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag (Teilversiegelung) x Korrekturfaktor für Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompen- sation
Standorte, Schilf- Landröhricht)					
Anlage von Sanitärgebäuden					
WFR (Erlen- und Bir- ken-Bruch feuchter eutropher Standorte)	1.1.2	108,8	4	(9,0+0,5) x 0,75 = 7,12	774,66
gesamt:					2.499,31

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

OVD: Das Kompensationserfordernis für Biotope mit Werteinstufung 0 (-) leitet sich aus dem Versiegelungsgrad bzw. aus der jeweils verbliebenen ökologischen Funktion ab. Der Wanderweg wies bereits vor der geplanten Schotterung eine wassergebundene Decke auf (Teilversiegelung).

AC, RTT, PEU: Da sich die Betroffenheit des Biotoptypen Acker auf Funktionen allgemeiner Bedeutung beschränkt, wurde bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses in Ableitung der Anlage 10, Tabelle 2 der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne zugrunde gelegt.

RHU: Die Reife und die Strukturvielfalt der ruderalen Staudenflur (RHU) rechtfertigen das ihr zugeordnete mittlere Kompensationserfordernis von 3.

WFR: Diesen hochwertigen Bruchwaldbereichen wurde aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch Aufschüttungen und Entwässerung ein Kompensationserfordernis von 9 zugeordnet.

Aufgrund der künftigen Teilversiegelung der o.g. Flächen wurde für die Anlage der Stellplatzflächen nach Anlage 10, Tabelle 2 ein Zuschlag von 0,2 berücksichtigt.

Für die Anlage der Sanitärgebäude sowie die geplante Befestigung des Wanderweges wurde eine Vollversiegelung angenommen, welche mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt wurde.

B Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Biotoptyp M-V Anlage 9	Flächen- verbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis Korrekturfaktor für Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompen- sation
AC (Sand- acker ohne Ver- siegelung)	12.1.1	1.670, 00	1	1x 0,75= 0,75	1.252,00
gesamt:					1.252,00

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

AC: Der Acker wird für die anliegenden Sportvereine als Interimsparkfläche mit Rasensaat hergestellt. Die Fläche verliert ihre Funktion als Acker, bleibt aber weiterhin unversiegelt.

C Biotopbeeinträchtigung

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensation- erfordernis	Wirkungs- faktor	Flächenequivalent für Kompensation
entfällt					
gesamt:					0

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: -

4.1.4. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4
entfällt

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad
entfällt

4.1.5. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

entfällt

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

4.1.6. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden

Anlagebedingter kleinflächiger Verlust von Niedermoorflächen durch die Verlagerung von Sanitäranlagen aus dem Bereich des Erlenbruchwaldes in die Uferzone.

Wasser

entfällt

Klima/ Luft

entfällt

4.1.7. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

entfällt

4.1.8. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Untersuchte Funktionen/ Sonderfunktionen	Kompensationsflächenbedarf Flächenäquivalent - KFA (Einheit der Eingriffsmittlung/m²)
1. Biotoptypen	
1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	2.499,31
1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.252,00
1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)	0
2. Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen	
Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	keine Betroffenheit
Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad	keine Betroffenheit
3. Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen	
Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	keine Betroffenheit
Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	keine Betroffenheit
4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	
Boden	kleinflächiger Verlust von Niedermoorflächen durch den Bau von Sanitäranlagen
Wasser	keine Betroffenheit
Klima / Luft	keine Betroffenheit
Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	keine Betroffenheit
Gesamtsumme:	3.751,31 KFA

4.2. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

4.2.1. Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen

In der Textlichen Festsetzung III 1.1 wird die Renaturierung von derzeit aufgeschütteten und teilversiegelten Flächen im Schilfgürtel bzw. im Bruchwald festgesetzt. Die Aufschüttungen, Befestigungen und baulichen Anlagen sind zu beseitigen und eine Wiedervernässung und Sukzession durch geeignete Maßnahmen zu fördern. Es ist zu erwarten, dass beim Schilfwuchs bereits nach 2 Jahren, beim Aufwuchs im Bruchwald nach 3- 5 Jahren der natürliche Bestand wiederhergestellt ist. Für die Kompensation sind dabei nur die Flächen berücksichtigt worden, auf denen ein Rückbau von genehmigten bzw. dem Bestand unterliegenden baulichen Anlagen erfolgt.

Ersatzmaßnahmen

Die neu anzulegenden Stellplätze auf dem Acker bzw. auf der Ruderalfläche sind gemäß Textlicher Festsetzung III 4.5 mit einer 3- reihigen Hecke aus überwiegend einheimischen schnellwachsenden Arten zu umpflanzen, welche sowohl als Sicht- als auch als Windschutz dienen soll. Gleichzeitig soll mit der Hecke die Ausbildung eines weichen Ortsrandes als Übergang zur Ackerfläche erreicht werden.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalen
Abriss und anschließende Ergänzung einer Feldhecke	51	2	2	0,95	96,90
Neuanlage von Hecken mit Überhältern	2.029	2	2	0,95	3.855,10
Anlage von Gebrauchsrasen auf Acker	1.670	1	1	0,95	1.586,50
gesamt					5.538,50

Durch den Abriss genehmigter, baulicher Anlagen und einer Einbindung dieser Flächen in eine vorhandene Feldhecke sowie durch die Eingrünung von Stellplätzen wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen. Die Kompensationsmaßnahmen führen zur Aufwertung eines Gebietes, welches unmittelbar an ein FFH- Gebiet grenzt und gleichzeitig im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes dargestellt ist.

4.2.2. Gesamt-Bilanzierung

Bedarf (= Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: Maßnahmen zur Biotopaufwertung und Biotopneuschaffung

Gesamtbilanz

Flächenäquivalent (Bedarf) 3.751,31	Flächenäquivalent (Planung) 5.538,50
--	---

Den Flächenäquivalenten des betroffenen Bestandes in Höhe von **3.751,31** stehen Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **5.538,50** gegenüber. Damit ist der Eingriff im Sinne der gesetzlichen Erfordernisse kompensiert.

Die durch die Anlage von Sanitärgebäuden bedingten Eingriffe in Sonderfunktionen des Bodens können durch die geplante die Renaturierung von derzeit aufgeschütteten und teilversiegelten Flächen im Schilfgürtel bzw. im Bruchwald (Entsiegelung, Sukzession) ausreichend kompensiert werden.

4.3. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs bei der **Herstellung der Stellplätze** werden gemäß Festsetzung **Nr. III 7.1** der jeweils begünstigten Bootshausgruppe anteilig nach dem Versiegelungsgrad zugeordnet und umfassen:

- die Textliche Festsetzung **Nr. III 1.1**. Renaturierung der Flächen der illegalen Stellplätze durch Beseitigung der Aufschüttung und einer Wiedervernässung mit anschließender Sukzession. Dadurch wird ein Flächenäquivalent für die neu zu versiegelnde Fläche geschaffen.
- die Textliche Festsetzung **Nr. III 4.5**. Eingrünung der Stellplätze mit einer 3-reihigen Hecke als Sicht- und Windschutz sowie zur Ausbildung eines weiches Ortsrandbildes.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs bei der **Erweiterung der sanitären Anlagen** werden gemäß **Nr. III 7.2** der jeweiligen Bootshausgruppe zugeordnet und umfassen:

- den Abriss einschließlich der Entsorgung der nichtgenehmigten bzw. nicht mehr benötigten Toiletten- bzw. Nebenanlagen.
- die Renaturierung der bisher versiegelten Flächen durch Beseitigung der Aufschüttung und einer Wiedervernässung mit anschließender Sukzession.

Diese Maßnahmen sind durch die Eigentümer der Bootshäuser bzw. Nebenanlagen und die Verursacher durchzuführen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs bei Nutzung der **Erweiterungsmöglichkeit für die Wochenendhausgebiete** wird gemäß **Nr. III 7.3** in Abhängigkeit von der Größe der Erweiterung dem Antragsteller zugeordnet und umfasst

- eine Flächenentsiegelung in gleichem Umfang auf der eigenen Fläche.
- oder Pflanzmaßnahmen mit heimischen Gehölzen auf dem Grundstück.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

5.1. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsanalyse wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter) geprüft. Grundlage dafür bildete die Erfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen sowie die Abschätzung der anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens.

Die Auswirkungen in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage einer schutzgutbezogenen Risikoanalyse bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich von projektbedingten Eingriffen sind im Umweltbericht dokumentiert. Im Sinne einer **Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen** wurde zunächst der Flächenbedarf für Stellplätze minimiert sowie auf eine Vollversiegelung der Flächen verzichtet.

Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen die Stellplatzflächen durch standortgerechte Gehölzpflanzungen landschaftsgerecht eingebunden werden. Im Zuge der Umsetzung des B-Planvorhabens werden weiterhin während der Bauphase Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen getroffen. Dazu gehören die Anwendung der DIN 18920 und der RAS LP 4, die Beachtung des § 34 LNatG M-V (Ausschlusszeiten für Gehölzrodungen), die Einrichtung von Baustelleneinrichtungen auf bereits versiegelten Flächen bzw. auf geplanten Versiegelungsflächen sowie die Beschränkung der Arbeiten im Bereich der Baustellen auf die Tagesstunden zur Vermeidung der Störung der Raumnutzung des nachtaktiven Fischotters.

Vor dem Hintergrund der geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich folgende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB :

- kleinflächigen Verlust hochwertiger Niedermoorböden (Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung) infolge der Verlagerung von Sanitäreinrichtungen aus dem Bruchwald in den Uferbereich,
- Verlust gering- und mittelwertiger Vegetationsflächen (Ruderal- und Ackerflächen, teilverdichtete Wegeflächen, Zierrasen und Trittpfluren) durch die geplante Anlage von Stellplätzen.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des **Oberflächen- und Grundwassers** sowie lokal- und mikroklimatischen Veränderungen verursacht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschaftsbild** sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Beschränkung der max. Firsthöhe auf 4,5 m, Ausnahme SO B6 mit max. 5,0 m) orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand. Des Weiteren wird die Sichtbeziehung zwischen Weg und Bootshäusern durch die geplante Herausnahme der illegalen Stellplätze aus dem Bruchwald erheblich aufgewertet. Die Anordnung der neuen Stellplätze auf der Ackerfläche stellt zwischenzeitlich eine einschneidende Veränderung im Landschaftsbild aus Richtung Fischerweg/ Pfahlweg dar. Durch die geplante landschaftsgerechte Eingrünung der Stellflächen mit Hecken aus schnellwachsenden Arten wird kurzfristig wieder ein geschlossener Grüngürtel entwickelt.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Planung nur die Flächennutzung im Geltungsbereich geregelt wird und keine zusätzliche Erholungsnutzung vorgesehen ist, sondern nur eine Regelung des motorisierten Verkehrs und der Sanitärprobleme im Plangebiet, wird davon ausgegangen, dass keine Auswirkung auf den **Menschen** zu erwarten sind.

Die oben genannten verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.

Im Sinne einer **Ausgleichsmaßnahme** wurde der weitgehende Rückbau der derzeit ungeordneten Stellplätze im Bereich des Bruchwaldes festgesetzt. Die Aufschüttungen, Befestigungen und baulichen Anlagen sind in diesen Bereichen vollständig zu beseitigen und die Flächen einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Als **Ersatzmaßnahme** für projektbedingte Eingriffe in Biotopstrukturen wurde des Weiteren die Anlage von landschaftsgerechten Gehölzflächen um die entstehenden Stellflächen festgesetzt.

Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass **unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation** der erheblichen Umweltauswirkungen infolge der **Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.**

5.2. FFH- Verträglichkeitsvoruntersuchung nach § 34 BNatSchG

Die FFH- Verträglichkeitsvoruntersuchung hat die Aufgabe zu prüfen, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes die Möglichkeit projektbedingter Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebiete besteht, hier:

- FFH- Gebiet „Inselsee Güstrow“ (DE 2239 302)

Die bestehenden Boots-, Wochenendhäuser und Freizeiteinrichtungen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar westlich an das FFH- Gebiet „Inselsee Güstrow“ und liegen außerhalb des Schutzgebietes. Im südlichen Teil überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleinflächig mit Verlandungsstrukturen des Schutzgebietes.

Im Wirkraum des Vorhabens wurden gesicherte Vorkommen folgender Zielarten nach Anhang II und Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH- Richtlinie betrachtet:

- Schmale und Bauchige Windelschnecke, Fischotter,
- Lebensraumtypen der kalkreichen Sümpfe und Niedermoore, Moorwälder, oligomesotroph kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteralgen, natürlich eutrophe Seen mit einer Vegetation von Magnopotamion und Hydrocharition.

Folgende potenzielle Beeinträchtigungen wurden anhand der projektspezifischen Wirkungen und dem Vorkommen von Zielarten und Lebensraumtypen ermittelt und in ihrer möglichen Erheblichkeit für die Natura 2000-Gebiete bewertet:

- Anlagebedingte Verluste von Lebensräumen durch Versiegelung,
- Baubedingte Beeinträchtigung der Raumnutzung des Fischotters,
- Betriebsbedingte Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen durch die Neuordnung der Stellplätze und den Anschluss der Sanitäranlagen an die Abwasserringleitung.
- Eine Erweiterung des Angebotes an Liegeplätzen ist im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant. Entsprechend wird sich das Ausmaß der Nutzung des Inselsees durch Segler infolge der Umsetzung der Planung nicht erhöhen. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung der Rast- und Schlafplätze nordischer Gänse im Bereich des dritten Sees durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes geplanten Versiegelungen durch die Anlage von Stellplätzen, Sanitärgebäuden sowie die Befestigung des Wanderweges erfolgen grundsätzlich auf Flächen außerhalb des FFH- Gebietes. Die Möglichkeit des Verlustes bzw. der Beeinträchtigung der für das Gebiet gemeldeten Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-RL und Arten des Anhangs wird somit ausgeschlossen.

Der Fischotter nutzt im Bereich des Inselsees die unmittelbaren Uferbereiche. Es ist davon auszugehen, dass die Art aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Ufergürtels im Geltungsbereich das Gebiet auf schnellstem Wege direkt entlang der Uferlinie passiert. Vor dem Hintergrund der geplanten Beschränkung der Bauarbeiten auf die Tagesstunden ist die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des nachtaktiven Fischotters auszuschließen.

In Bezug auf den Erhaltungszustand des Inselsees als Lebensraumtyp des Anhang I der FFH-RL positiv zu bewerten ist der geplante Anschluss der Sanitärgebäude an die Abwasserringleitung, da das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und das angrenzende Standgewässer gemindert wird. Die Anlage von Stellplätzen auf gewässer- und grundwasserferneren Standorten als Ersatz für die rückzubauenden ungeordneten Stellplätze im Bruchwaldbereich reduziert darüber hinaus grundsätzlich das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser und das angrenzende Standgewässer.

Es ergibt sich somit die folgende **gutachtliche Bewertung** des Vorhabens:

Aufgrund fehlender Überlagerungen von Projektwirkungen mit Vorkommen von Zielarten und Lebensraumtypen treten keine vorhabensbezogenen signifikanten Betroffenheiten der betrachteten Natura 2000-Gebiete auf. **Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele der Gebiete durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.**

5.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß der gesetzlichen Vorgaben (§ 18 BNatSchG bzw. § 14 LNatG M-V) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht möglich, so sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Eingriffsvorhabens geeignete Ersatzmaßnahmen zu planen.

Die im Rahmen des Umweltberichtes erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dient dem rechnerischen Nachweis der Kompensation vorhabensbedingter Eingriffsfolgen. Sie wurde entsprechend der Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) vorgenommen.

Im Sinne des Indikatorprinzips steht bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zunächst die Biotopfunktion im Fokus der Betrachtung. Bei der Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung (Lebensräume von Tierarten mit großen Raumansprüchen, hochwertige Landschaftsbildräume, besondere Leistungsbereiche abiotischer Wert- und Funktionselemente) sind die Eingriffe und die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen gesondert zu betrachten.

Insgesamt gehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Bootshäuser westlicher Inselsee“ Biotopflächen in einem Umfang von 1.994 m² (ca. 0,2 ha) verloren. Die geplante Anlage von Stellplätzen und die Befestigung des Wanderweges bedingt überwiegend Verluste gering- und mittelwertiger Biotopflächen (Ackerflächen, artenarme Zierrasenflächen, Ruderale Trittluren und Staudenfluren, bereits teilversiegelte Flächen). Die Verlagerung von Sanitäranlagen aus dem Bereich des Erlenbruchwaldes in die Uferzone führt hingegen zur kleinflächigen Überbauung hochwertiger Niedermoorflächen.

Faunistische Sonderfunktionen sowie Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung der Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild, die eines zusätzlichen Ausgleichs bedürfen, sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Lediglich die Überbauung von Niedermoorflächen infolge der Verlagerung von Sanitärgebäuden führt zu kleinflächigen Verlusten besonderer Bodenfunktionen. Die beeinträchtigten Bodenfunktionen können durch den geplanten vollständigen Rückbau von ungeordneten Stellplätzen auf Niedermoorstandorten innerhalb des Geltungsbereiches zeitnah und funktionsgerecht ausgeglichen werden.

Zur Kompensationsminderung und zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen in die Biotopfunktion sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Abriss und anschließende Ergänzung einer Feldhecke	51,00 m ²
Neuanlage von Hecken mit Überhältern	2.029,00 m ²
Anlage von Gebrauchsrasen auf Acker	1.670,00 m ²
gesamt	3.750,00 m²

Fazit:

Bei Einhaltung bzw. Umsetzung der konzipierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden die **projektbedingten Eingriffe gemäß der naturschutzfachlichen Gesetzgebung ausreichend kompensiert.**

Nach vollständiger Umsetzung der Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 41,6 ha. Die genaue Aufschlüsselung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

SO B 1- 20		11.471
SO Woch 1- 5		17.599
SO Sport 1- 6		13.829
SO- Flächen gesamt		42.899
öffentliche Grünfläche		2.410
private Grünfläche		24.429
öffentliche Verkehrsfläche, versiegelt		620
öffentliche Verkehrsfläche, unversiegelt		10.655
öffentliche Verkehrsfläche		11.275
Stellplätze, unversiegelt		5.518
Flächen für Versorgungsanlagen		55
Wasserfläche		95.697
Pflanzgebot		2.029
Erhaltungsgebot		20.648
Maßnahmefläche Bestandsschutz		71.048
Maßnahmefläche I Renaturierung		1.524
Maßnahmefläche Gesamt		72.572
Fläche für Landwirtschaft		60.029
Fläche für Wald		78.370
Plangebiet		415.930

7. Realisierung der Planung

Die überwiegenden Flächen der Sondergebiete „Bootshäuser“ einschließlich des Inselfsees sind im Eigentum der Stadt Güstrow und an die jeweiligen Nutzer weiter verpachtet. Die Stadt als Eigentümer ist für das Monitoring zur Durchsetzung der Planung gemäß Baugesetzbuch verantwortlich. Für die durch die Pächter der Bootshäuser erfolgten, ungenehmigten Aufschüttungen und andere Eingriffe innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gilt das Verursacherprinzip. Die Stadt als Eigentümer der überwiegenden Flächen wird jedoch im Monitoring im Zusammenwirken mit den genannten zuständigen Behörden die Durchsetzung der festgesetzten Maßnahmen regeln (vgl.3.7.4).

Für die Unterhaltung der öffentlichen Flächen und Feuerwehrezufahrten einschließlich die Anlage der Wasserentnahmestelle ist die Stadt zuständig. Die Zuwegungen zu den Bootshäusern obliegen den Bootshausnutzern. Die den Bootshausgruppen zugeordneten Stellplatzanlagen werden den Bootshauseigentümern jeweils anteilig verpachtet. Eine endgültige Regelung zur Herstellung der privaten Stellflächen wurde noch nicht getroffen.

Der Anschluss der bisher nicht an der zentralen Abwasserentsorgung angeschlossenen Bootshäuser und Wochenendhäuser ist entsprechend der Satzung durch den städtischen Abwasserbetrieb zu regeln.

8. Anlage: Bestandsplan mit Biotopkartierung

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 8.10.2009

ausgefertigt am: 28.10.2009


Der Bürgermeister
Arne Schuldt

(Unterschrift)



Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung im Güstrower Stadtanzeiger nach Ablauf des 1.12.2009 in Kraft.