

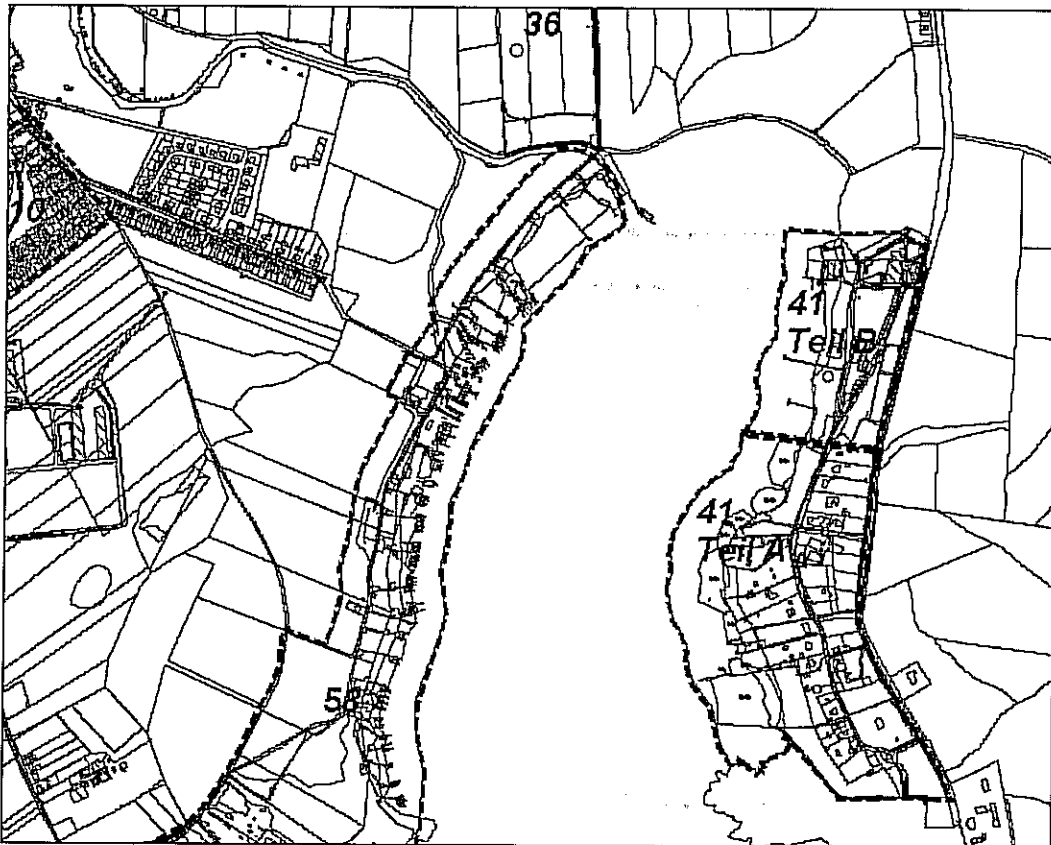


Barlachstadt Güstrow

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg – Teil B - Badestelle

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzung
Februar 2010



Lage des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle im Stadtgebiet
(Auszug aus der Stadtgrundkarte)

Stadtverwaltung Güstrow
Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Planungsbüro:



UmweltPlan GmbH Stral-
sund/Güstrow

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	4
1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung.....	6
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Übergeordnete und sonstige Planungen	8
5.1	Regionalplanung.....	8
5.2	Landschaftsplan.....	9
II.	Städtebauliche Planung	10
1.	Städtebauliches Konzept.....	10
2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	10
2.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
2.4	Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO.....	11
2.5	Verkehrsflächen.....	11
2.6	Technische Erschließung.....	12
2.7.	Öffentliche und private Grünflächen	12
2.8.	Pflanzgebote.....	13
2.9.	Erhaltungsgebote.....	13
2.10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.	Flächenbilanz.....	13
4.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
4.1.	Altlasten.....	14
4.2.	Denkmale und Bodendenkmale.....	14
4.3.	Schutzgebiete	14
4.4.	Wald	15
III.	Umweltbericht.....	17
1.	Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf den Umweltschutz	17
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	18
2.1	Schutzgüter.....	18

2.2	FFH- Verträglichkeitsvorstudie mit Stand vom Oktober 2005 nach § 34 BNatSchG für das FFH- Gebiet „Insensee Güstrow“ (DE 2239-302)	29
2.3	Zusammenfassende Darstellung betroffener Arten nach § 42 BNatSchG.....	31
3.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Vorhabens	31
3.1	Wirkung des Vorhabens.....	31
3.2	Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	32
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne und mit Verwirklichung des Vorhabens.....	36
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (grünordnerische Festsetzungen)	38
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	38
5.2	Verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	38
5.3	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)	40
6.	Eingriffsregelung	40
6.1	Ermittlung des Eingriffs	40
6.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	43
6.3	Gesamtbilanzierung	44
6.3.1	Gegenüberstellung der KFÄ Bedarf und Planung.....	44
6.4	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	44
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
8.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite/ Aussagen zur Vollständigkeit.....	45
9.	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen / Monitoring	45
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	46
IV.	Anlagen und Verzeichnisse	47

I. Einleitung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- 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), geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S.2873)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. MV 2003 S.1) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001 in Verbindung mit dem Baumschutz nach § 26a LNatG M-V
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 57 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) geändert am 09.12.2004
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) geändert am 06.01.2004
- Wassergesetz des Landes M-V (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 Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.1993 (GVOBl. MV S. 90) geändert am 25.10.2005 (GVOBl. M-V, S. 535)
- Waldabstandsverordnung (WAbstVO MV) vom 20.04.2005 (GVOBl. MV 2005 S. 166)
- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005, Nr. 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)
- Verordnung über die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Inselsee und Heidberge“ vom 25.02.1998 einschließlich seiner Änderungen

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH- Richtlinie) 3. Tranche einschließlich rechtsgültiger Änderungen
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I 2005, 258)
- Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EWG vom 02. April 1979 einschließlich der rechtsgültigen Änderungen

Außerdem werden folgende Erlasse herangezogen:

- 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
- Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Güstrow 2002

2. Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 31.05.2001 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 – Heidberg beschlossen. Planungsziel war die geordnete Entwicklung einer Splittersiedlung im Außenbereich. Die zwischenzeitlich notwendige Änderung der Planungsziele verbunden mit der Änderung des Geltungsbereiches hat die Stadtvertretung Güstrow in ihrer Sitzung am 04.11.2004 beschlossen.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden soll die Neugestaltung des öffentlichen Freibades am Insee mit den bestehenden und geplanten Freizeitbereichen, der Aufwertung und Erweiterung des Gastronomiebetriebes, der Sanitärbereiche sowie die Neugestaltung des öffentlichen Parkplatzes planerisch gesichert werden. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich im Westen um eine 100 m-Linie in den Insee erweitert worden, so dass vorhandene Steganlagen sowie eine neu geplante Steganlage ebenfalls planerisch gesichert werden können.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 22.05.2003 (In-Kraft-Treten Juli 2003) eine Veränderungssperre für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Diese wurde zweimal verlängert und trat zum 01.07.2007 Außer-Kraft. Für den Bereich der Geltungsbereichsergänzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Güstrow vom 12.05.2005 (In-Kraft-Treten Juli 2005) ebenfalls eine Veränderungssperre erlassen. Diese Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.05.2007 um 1 Jahr verlängert und endete am 01.07.2008.

Während im südlichen Teil des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Fragen im Wesentlichen geklärt waren, konnte im nördlichen Teil dieser Planungsstand noch nicht erreicht werden. Zur Absicherung der Zielvorstellungen war daher die erneute Teilung des Geltungsbereiches in den Teil A „Altbebauung“ und den Teil B „Badestelle“ und deren Fortführung als separate Verfahren notwendig, da die Veränderungssperre für den ursprünglichen Geltungsbereich ausgelaufen war und nicht mehr verlängert werden konnte.

Der Teil A - Altbebauung wurde mit Schreiben vom 08.06.2009 genehmigt und ist seit September 2009 rechtskräftig.

Für den Teil B - Badestelle hat die Stadtvertretung am 06.12.2007 ein Bebauungs- und Nutzungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 28.05.2009 wurde durch die Stadtvertretung der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst mit einer parallelen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.07.2009 bis 14.08.2009 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer wesentlichen Planänderung führen, sodass der Stand nach § 33 BauGB seit September 2009 vorliegt.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zwischen dem Insee und der Bölkower Chaussee, er umfasst die öffentliche Badestelle mit Versorgungseinrichtungen, den Bootsverleih, den öffentlichen und privaten Parkplatz und ein Hotel.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch ein Hotel und den Bootsverleih mit angrenzendem Waldteil,
- im Osten durch die Bölkower Chaussee,
- im Süden durch den Parkplatz mit Waldteilen
- und im Westen durch eine Linie im 100 m- Abstand zum Inseeufer.

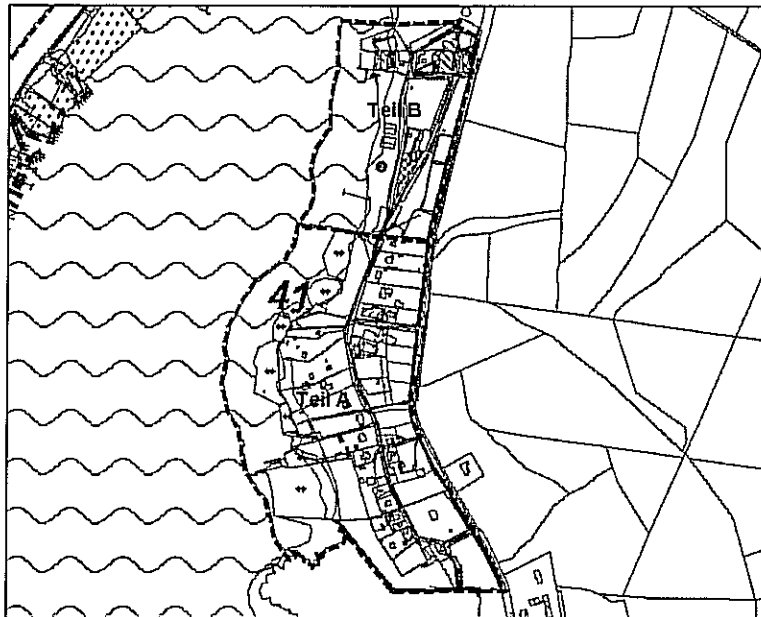


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/5; 2/6; 2/7; 2/8; 2/9; 2/10; 2/11; 3/1; 4/2; 4/3; 4/4; 5; 7 und 42/3 (teilweise) der Flur 44 der Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von ca. 9,6 ha.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch von der Bölkower Chaussee erschlossen. Es ist geprägt durch die Badestelle mit Kiosk, Sanitäreinrichtungen und Parkplatz sowie durch den Bootsverleih und ein Hotel mit Gastronomie. Eingebettet sind die baulichen Anlagen in Wald, Wiesen und zum Teil in geschützte Biotope.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Plangebietes als Grünfläche mit Freibad, Wasserfläche sowie als Wald aus. Des Weiteren ist der Heidbergweg als Hauptwanderweg ausgewiesen. Ebenso gekennzeichnet ist die Lage im Trinkwasserschutz- und Landschaftsschutzgebiet.

Um die Planung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln, soll dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung wurde am 19.10.2006 gefasst.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Regionalplanung

5.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 sowie Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) (Stand 2005)

Gemäß der Lage des Gebiets in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege gilt es folgende Aussagen des RROP und LEP zu berücksichtigen:

- Raumbedeutsame Planungen sind so zu realisieren, dass diese Gebiete in ihrer hervor-gehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beein-trächtigt werden.
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ihre Notwendigkeit und Vermeidbarkeit zu prü-fen, so gering wie möglich zu halten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- Der Entzug von Bodenfläche durch Bebauung oder andere Formen der Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- Schwerpunktraum für Fremdenverkehr,
- Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet,
- Vorranggebiet für Trinkwassersicherung (TWSZ I, II und III),
- Ausweisung Radfernroute und regional bedeutsamer Radroute an östlichem Teilstück des Inlsees entlang,
- Flora- Fauna- Habitat- Gebiet (gesamter See mit Bruchwald und Röhrichtbereichen),
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern (nördlicher Teil des Inlsees mit Ausschluss der Badestelle im Nordosten und im südlichen Teilbereich des Inlsees).
- Für die Erholung in Natur und Landschaft geeignete Flächen sind zu erschließen und entsprechend zu gestalten.
- Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit besonders reizvoller Landschaftsteile für die Allge-meinheit ist zu gewährleisten.
- Größere Freizeit und Beherbergungseinrichtungen sollen in der Regel im Zusammen-hang mit bebauten Ortslagen errichtet und nur an Einzelstandorten zuzulassen werden,, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse für das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist,
- Die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saison-verlängerung anzustreben.

5.1.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock, 1. Fortschreibung 2007

Für die Großlandschaft 30 „Warnow- Recknitz- Gebiet“, in welcher sich der Gemeindebe-reich befindet, werden folgende Qualitätsziele genannt:

- Ausweisung des Inlsees und des umgrenzenden Landschaftsraumes (incl. Heidberge) als Bereiche mit *herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen*,
- Keine Ausweisung von *besonderen Erfordernissen und Maßnahmen* im Bereich des B-Plangebietes,
- Ausweisung des Gewässers und der Uferzone bezüglich der Schutzwürdigkeit der *Arten und Lebensräume* als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit,
- Einstufung des *Landschaftsbildes* des Inlsees und der angrenzenden Umgebung als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit,

- Ausweisung einiger Uferbereiche des Inselsees als *Böden* mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, restliche Fläche im Bereich des B-Plangebietes als Bereiche mit mittlerer bis hoher und geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit,
- Ausweisung des nördlichen Teilbereiches des Inselsees und des umgrenzenden Landschaftsraumes (exkl. Heidberge) als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des *Grund- und Oberflächenwassers*,
- Ausweisung des an den Insensee angrenzenden Landschaftsraum als Bereich mit herausragender Bedeutung für die *landschaftsgebundene Erholung*.

5.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde 2005 aktualisiert. Das Plangebiet enthält einen Anteil an Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) mit dem Schwerpunkt Schutz, begleitende Pflege und Entwicklung der Landschaftsbestandteile. Zielstellung ist der Erhalt des ökologisch wertvollen nährstoffarmen Inselsees und seiner Verlandungsbereiche und Stabilisierung seiner Gewässerbeschaffenheit.

Der Landschaftsplan enthält u.a. auch für diesen Bebauungsplan eine landschaftsplanerische Bewertung. Dabei wird das Konfliktpotential in der Überplanung bisher nicht versiegelter Flächen gesehen, der teilweisen Lage des Plangebietes im 100 m-Gewässerschutzstreifen und der unmittelbaren Einflussnahme auf das angrenzende bzw. zum Teil sogar enthaltenen FFH-Gebiet. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist erfolgt und wird im Umweltbericht ausgewertet.

Im Landschaftsplan wird eine Bebauungsplanung nur als vertretbar angesehen, wenn durch die Planung:

- extensiv genutzte Pufferzonen zwischen den bebauten, intensiv genutzten Flächen und den Feuchtbiotopen des Verlandungsbereiches des Inselsees gesichert werden,
- eine FFH- Verträglichkeit nach § 34 BNatSchG gegeben ist,
- die ufernahen Bereiche freigehalten und nicht zusätzlich versiegelt werden und
- die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bestand erhalten bzw. die Lücken ergänzt werden.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Bereich mit besonders hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Sowohl die internationale Radfernroute Berlin-Kopenhagen als auch der europäische Fernwanderweg E 10 vom Stockholm nach Bozen queren das Plangebiet und sind touristisch sehr stark frequentiert, u. a. auch wegen des nahegelegenen Barlach- Atelierhauses, des Natur- und Umweltparks und des Freibades. Auch für die Naherholung hat das Gebiet als fußläufig erreichbares Ausflugs- und Erholungsziel für die Güstrower Bürger eine sehr hohe Bedeutung.

II. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Konzept

Am 06.12.2007 wurde für das Plangebiet durch die Stadtvertretung ein Bebauungs- und Nutzungskonzept beschlossen. Dieses Konzept sieht 3 verschiedene Schwerpunkte vor, die sowohl inhaltlich als auch räumlich miteinander in Zusammenhang stehen.

- Bestandssicherung des Hotels und der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen,
- Lösung der Parkplatzproblematik sowie
- Aufwertung der Badestelle und des Bootsverleihs am Inselsee.

Die in diesem Konzept beschlossenen Maßnahmen sind Bestandteil der Planzeichnung und werden nachfolgend näher erläutert.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

2.1.1 Sondergebiete

Im Plangebiet werden drei „Sonstige Sondergebiete“ (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das im Bestand vorhandene Hotel mit gastronomischer Einrichtung am nördlichen Plangebietsrand wird das Sondergebiet 1 Hotel und Restaurant (**SO 1**) festgesetzt. Es wird durch die Planung in seinem Bestand gesichert. Es dient der entgeltlichen Überlassung von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt an ständig wechselnde Gäste. (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.1).

Der ebenfalls im Bestand vorhandene Bootsverleih (**SO 2**) wird durch die Planung ebenfalls in seinem Bestand gesichert. Darüber hinaus wird die Möglichkeit geschaffen, an dieser Stelle einen Haltepunkt für den Kutter zu installieren und der Fahrradverleih zuzulassen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.2). 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 der Unteren Wasserbehörde (s. a. Hinweise Nr. 5).

Der vorhandene Kiosk an der Badestelle wird durch die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet 3 (**SO 3**) festgesetzt. Durch die Ausweisung einer größeren SO-Fläche besteht die Möglichkeit, zukünftig die sanitären Einrichtungen, den Kiosk zur Versorgung der Badestelle, den Rettungsdienst sowie eine Beherbergungseinrichtung an diesem Punkt zu konzentrieren. Eine positive Bauvoranfrage zu diesem Standort liegt bereits vor. Diese Planung steht im Zusammenhang mit der Aufwertung der Badestelle (s. a. Punkt 2.7: Öffentliche Grünflächen).

Ausnahmsweise ist im SO 1 und SO 3 je eine Betriebswohnung zulässig. Damit ist gewährleistet, dass z. B. ein Hausmeister oder eine ähnliche Person auf dem Anwesen in den Abendstunden anwesend ist (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.1 und 1.1.3).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird für die Sondergebietsflächen einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ausgewiesen. Damit ist es möglich, sowohl den vorhandenen Bestand planerisch weiterhin zu sichern als auch eine zukünftige Neubebauung, z.B. im SO 3, zu realisieren. Da die GRZ in diesem sensiblen Bereich mit 0,6 bereits hoch angesetzt ist, wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und

ihre Zufahrten i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zugelassen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 2).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO 1, ausgehend vom Bestand, als Höchstmaß mit III Geschossen festgelegt, im SO 2 mit I Geschoss. Im SO 3 wird durch die Ausweisung einer II- Geschossigkeit die Möglichkeit eröffnet, das durch die Stadtvertretung beschlossene Konzept planerisch umzusetzen, ohne dass das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird der vorhandenen Bebauung durch die Ausweisung von Baugrenzen die Möglichkeit von geringfügigen Erweiterungen gegeben. Im SO 3 wird dem Bestand eine Erweiterungs- bzw. Neubebauungsmöglichkeit eingeräumt, die bereits durch eine genehmigte Bauvoranfrage bauordnungsrechtlich gesichert ist.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker bis zu 0,50 m zugelassen, 1/3 der Fassadenlänge darf dabei nicht überschritten werden. (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 3). Mit dieser Regelung wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen, sodass Einzelfälle auch über diese Planung abgedeckt sind.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Sondergebietsflächen sind gärtnerisch naturnah zu gestalten, damit sie sich in den umgebenden Naturraum einfügen (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 3).

2.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Unmittelbar im Zusammenhang mit den Sondergebieten steht die Lösung der Parkplatzproblematik. Der vorhandene öffentliche Parkplatz wird als Bestand ausgewiesen und soll weiterhin den Erholungssuchenden dienen. Es soll jedoch durch eine geordnete Parkaufstellung die Möglichkeit geschaffen werden, die Anzahl der Stellplätze zu erhöhen. Darüber hinaus wird planerisch ein Teil dieser Fläche abgeteilt und dem SO 3 zugeordnet, damit für eine zukünftige Beherbergungseinrichtung separate Stellplätze zur Verfügung stehen. Diese Fläche wird über den öffentlichen Parkplatz erschlossen und erhält keine separate Zufahrt.

Ein akutes Stellplatzproblem besteht in dem **Sondergebiet 1**. Der Eigentümer und Betreiber des vorhandenen Hotels hat laufend das Problem, dass bei Tagungen die vorhandene Anzahl von Stellplätzen nicht ausreicht. Nach einer Abwägung der Vor- und Nachteile von vier untersuchten Standorten im Plangebiet, wurde im Rahmen des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes die nunmehr ausgewiesene Stellplatzfläche, die dem SO 1 zugeordnet ist, beschlossen. Als platzsparendste Variante für die Anordnung der Stellplätze wurde die längliche Ausweisung bevorzugt, da sie die Nutzung der verbleibenden Liegewiese an wenigsten beeinträchtigt. Stellplätze für die beiden SO-Gebiete sind also nur auf den zugeordneten Flächen zulässig.

Für das **SO 2** sind nur 2 Stellplätze für den Betreiber landseitig innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 4.2). Für die Nutzer des Bootsverleihs bzw. des Kutteranlegers bestehen Parkmöglichkeiten auf dem öffentlichen Parkplatz.

Carports und Garagen in den SO-Gebieten sind generell unzulässig, da diese baulichen Anlagen das Landschaftsbild nachhaltig stören würden. Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 4.3).

2.5 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bölkower Chaussee.

Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die vorhandene Zufahrt südlich des SO 1 wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Sie erschließt neben dem SO 1 auch den geplanten neuen Parkplatz, das SO 2 mit der Slipanlage zum Ein- und Ausbringen von Booten sowie die Badestelle für

Wartungsfahrzeuge. Diese Zufahrt dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt für das gesamte Plangebiet sowie als Wasserentnahmestelle. Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ist Parken nicht vorgesehen. Für die Gäste der Badestelle bzw. für die Naherholungssuchenden stehen auf dem öffentlichen Parkplatz ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Die vorhandenen Geh- und Radwege werden übernommen, da sie sinnvolle Wegebeziehungen darstellen, die von der Bevölkerung angenommen werden.

Die zugeordneten Stellplätze des SO 1 (vor dem Hotel) und des SO 3 sind über die bereits vorhandene Zufahrten erschlossen, die in die ausgewiesenen Stellplatzflächen integriert sind.

2.6 Technische Erschließung

2.6.1. Versorgung und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Gas-, Strom- und Wasserver- und -entsorgungsanlagen, die durch die Stadtwerke Güstrow bzw. den städtischen Abwasserbetrieb betrieben werden. Die Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Das Abwasser wird in der Kläranlage Parum behandelt.

Anfallendes Niederschlagswasser der Parkflächen ist großflächig zu versickern.

2.6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt und dient der Sicherung der nicht in den öffentlichen Grün- bzw. Verkehrsflächen verlegten Leitungen im Bestand. Es werden nur die Hauptentsorgungsleitungen gekennzeichnet. Hausanschlüsse sind davon nicht berührt (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 5).

2.6.3 Flächen für die Abfallbeseitigung

Im Plangebiet sind auf Grund der geringen Einwohnerzahl keine Flächen für Wertstoffcontainer ausgewiesen. Der nächste Standort befindet sich im Ortsteil Klueß (Sandweg) bzw. im Plauer Viertel (Kastanienstraße/Ecke Falkenflucht). Private Müllcontainerplätze werden nicht ausgewiesen, diese sind auf den Grundstücken unterzubringen. Die Badestelle ist mit mehreren Abfallsammelbehältern, die regelmäßig geleert werden, ausgestattet.

2.7. Öffentliche und private Grünflächen

Alle **öffentlichen Grünflächen** befinden sich in städtischem Eigentum. Sie umfassen die Grünflächen am Seeufer und die Liegewiese östlich der Eichenreihe.

Das Konzept für die Aufwertung der Badestelle sieht vor, dass langfristig anstelle des jetzigen Kiosk eine Neubebauung oder Ergänzung des vorhandenen Gebäudes erfolgen soll, in welchem künftig die Funktionsräume der Wasserwacht, öffentliche Toilettenanlagen sowie eine Verkaufsstelle/gastronomische Einrichtung ggf. mit Beherbergung gebündelt werden (s. a. Punkt 2.2.1).

Im Bereich des Freibades sind max. 2 Steganlagen vorgesehen. Auf einem der Stege ist ein Aussichtspunkt für die Wasser- und Rettungswacht zulässig (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 1.2). Von den vorhandenen, teilweisen grundsaniierungsbedürftigen Steganlagen (Badesteg und Wasserwacht) würde dann ggf. einer zugunsten einer neuen Steganlagen entfallen. Die Stege unterliegen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde nach § 19 LNatG M-V sowie dem § 6 LSG-VO

Das Ufer zwischen den Stegen soll gestalterisch aufgewertet werden. So sind z. B. Wasserspielgeräte, Sandbereiche am Badestrand, Spiel- und Sportbereiche vorgesehen (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 1.1). Des Weiteren ist hier eine mobile Anlage für die Wasserwacht zulässig, die dazu dient z.B. Rettungsgerät oder den Notfallkoffer unterzubringen. Für die Liegewiese ist eine Aufwertung, z. B. mit Wellenliegen oder einem Rastplatz für Fahrradfahrer vorgesehen, sodass klar gegliederte und definierte Bereiche für verschiedene Nutzungsgruppen entstehen.

In der Planzeichnung wird dieser Bereich lediglich als öffentliche Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand dargestellt und mit der Ausweisung als Badeplatz, Freibad sowie Spielplatz gekennzeichnet.

Zusätzlich ist eine parkähnliche Grünfläche mit wertvollem altem Baumbestand im Bereich des SO 1 vorhanden. Diese **private Grünfläche** ist als Parkanlage zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 2).

2.8. Pflanzgebote

Zur Abschirmung der Erholungsnutzung gegenüber dem neu zu errichtenden Parkplatz des SO 1 ist dieser mit einem 1 m hohen Wall in 4m Breite zu umgeben und zu begrünen. Der Wall ist mit einer zweireihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 5). Zur Stabilisierung der Böschung ist diese entsprechend zu bepflanzen.

2.9. Erhaltungsgebote

Die Gehölzgruppen im Übergang vom Wald zum Strand werden weitestgehend mit einem Erhaltungsgebot belegt. Ausgenommen ist ein Bereich zwischen den Stellplätzen zugunsten des SO 1 und dem SO 3. Hier kann es im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen möglicherweise zu einer Veränderung kommen.

2.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet ist nur die Maßnahmefläche nördlich des SO 2 ausgewiesen. Teile dieser Fläche wurden bisher als Lagerplatz genutzt. Sie ist von Erlenbruchwald und Schilfröhricht umgeben und soll künftig der natürlichen Entwicklung mit dem Ziel der Vernässung und der Entwicklung zum Erlenbruchwald überlassen werden. Eine Beeinträchtigung des Bruchwaldes, z. B. durch Aufschüttungen oder anderweitige Nutzung, ist unzulässig und auch durch die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ausgeschlossen (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 7).

3. Flächenbilanz

SO 1	
davon Stellflächen	6.496 m ²
SO 2	2.176 m ²
SO 3	1.368 m ²
davon Stellflächen	4.218 m ²
Sondergebiete gesamt	602 m²
Wald	12.082 m²
öffentliche Grün- und Gehölzflächen	14.954 m ²
davon Erhaltungsgebot	24.857 m ²
private Grünflächen	2.585 m ²
davon Pflanzgebot	1.008 m ²
Grünflächen gesamt	278 m²
Maßnahmefläche	m²
Parkplatz öffentlich	592 m ²
Wege	3.048 m ²
Verkehrsflächen gesamt	3.577 m²
Wasserflächen	6.625 m²
Gesamtbilanz	35.433 m²
	95.551 m²

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.1. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Verdachtsflächen bekannt. Unter Hinweis Nr. 10 und 11 wird auf das Verfahren beim Auffinden von Bodenverunreinigungen verwiesen.

4.2. Denkmale und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale und Bodendenkmale bekannt. Unter Hinweis Nr. 9 wird auf das Verfahren beim möglichen Auffinden von Bodendenkmalen verwiesen.

4.3. Schutzgebiete

4.3.1. Flora- Fauna- Habitat- Gebiet (FFH)

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches sowie Teile der Wasseroberfläche liegen innerhalb des FFH- Gebietes „Inselsee Güstrow“ (DE 2239-302) (siehe Hinweis Nr. 2). Das FFH- Gebiet umfasst die Maßnahmefläche mit den Röhrichtbereichen und Teile des Erlenbruchwaldes. Aus diesem Grunde wurde für den Bebauungsplan in Oktober 2005 eine FFH- Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet. Zusammenfassend wurde eine Verträglichkeit der künftigen Nutzungen mit den Schutzziele festgelegt.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung ist im Umweltbericht unter Punkt III 2.2. nachzulesen.

4.3.2. Europäische Vogelschutzgebiete (SBA)

Im Stadtgebiet Güstrow sind die von der Landesregierung vorgeschlagenen SBA-Gebiete identisch mit dem FFH- Gebiete „Nebel, Lößnitz, Teuchelbach und Parumer See. Das Plangebiet liegt nicht im oder in der Nähe eines SBA- Gebietes. Von der Planung ist keine Auswirkung auf ein SBA- Gebiet zu erwarten.

4.3.3. Gewässerschutzstreifen

Die Planung betrifft direkt den Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 LNatG M-V des Inselsees (siehe Hinweis Nr. 4). Danach ist eine Zone von 100 m land- und wasserseitig von der Mittelwasserlinie an gerechnet gesetzlich geschützt. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, wesentlich geändert oder umgenutzt werden. Veränderungen und Baumaßnahmen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Für den Um- bzw. Neubau des Kiosks mit Sanitäreinrichtung und Wasserwacht sowie eine mögliche Aufstockung für Beherbergung (SO 3) wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Ausnahmegenehmigung nach § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V in Aussicht gestellt, da das Gebäude vorrangig der unmittelbaren Versorgung des Badebetriebes dient.

Die Nutzung des SO 2 als Bootsverleih mit Anlegestelle und Fahrradverleih entspricht dem vorhandenen Bestand und bedarf keiner separaten Genehmigung.

Die Badestelle mit Spiel- und Sportmöglichkeiten ist ebenfalls im 100 m- Bereich zulässig.

4.3.4. Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Landschaftsschutzgebiete LSG Nr. 49 „Inselsee und Heidberge“ ist am 21.03.1996 in Kraft getreten und umfasst den dreigeteilten Inselsee mit Schöninsel, das geschlossene Waldgebiet der Heidberge und angrenzende Acker- und Grünlandflächen, die im Süden außerhalb des Stadtgebietes liegen. Die Unterschutzstellung dient der Sicherung der Erholungseignung des Gebietes als Grundlage für Fremdenverkehr und Tourismus (siehe Hinweis Nr. 1).

Die zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LSG „Inselsee und Heidberge“ vom 02. September 2009 grenzt einen Teil des Plangebietes aus dem LSG aus.

Im Plangebiet sind nur noch der Inselsee mit seinem Uferbereich bis zu der Eichenreihe/Weg inklusive Bootsverleih sowie der nördliche Erlenbruchwald Bestandteil des LSG. Für die Badestelle und die wassersportliche Nutzung gilt gemäß § 5 Nr. 7 des Schutzverordnung ein

Bestandsschutz, da beide Nutzungen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung rechtmäßig vorhanden waren. Für weitere sportliche und Spielgeräte sowie eine Veränderung im Uferbereich wird eine Ausnahmegenehmigung für konkrete Umgestaltungsprojekte notwendig.

4.3.5. § 20 - Biotope/ § 27- Biotope

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich verschiedene Biotoptypen mit dem Schutzstatus nach § 20 LNatG. Diese Biotope sind im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises Güstrow erfasst. Sie bestehen aus Schilfbereichen, Erlenbruchwald, Gehölzgruppen und Feldgehölzen. Die Biotope sind im Bestandsplan mit ihren Biotopnummern gekennzeichnet und beschrieben. Ein Auszug aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Güstrow ist im Umweltbericht unter III 2.1.4, Tabelle 7 aufgeführt (siehe Hinweis Nr. 7).

Die Eichenreihe entlang des nord-südlich verlaufenden Fußweges an der Badestelle stellt ein nach §27 LNatG geschützte Allee dar.

4.3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das B-Plangebiet befindet sich in den Schutzzonen I- III der Wasserfassung Inselsee. Der Inselsee selbst ist TWSZ I. Ein Schutzstreifen von 50 m entlang des Ufers stellt die TWSZ II dar.

Die Wasserfassung Inselsee ist seit Jahren außer Betrieb. Die materiellen Voraussetzungen für Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind im vorliegenden Fall nicht mehr gegeben. Von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen können nach § 136 Abs. 2 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dieses erfordert. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung ist bis zum 31.12.2009 befristet und wird derzeit verlängert.

Die Ausweisung der Schutzzone III der Wasserfassung Inselsee ist identisch mit der derzeitigen Ausweisung der Schutzzone III der Wasserfassung Goldberger Straße. Das Verfahren zur Festsetzung der Schutzzonen für die Wasserfassung Goldberger Straße / Aufhebung Schutzzonen Wasserfassung Inselsee ist anhängig. Von der Neuausweisung der Schutzzonen für die Wasserfassung Goldberger Straße ist das B-Plangebiet nicht betroffen.

Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TWSZ III sind bis auf Weiteres zu beachten (siehe Hinweis Nr. 3).

4.4. Wald

Im Geltungsbereich befinden sich Flächen mit unterschiedlich ausgeprägtem Gehölzbestand. Im nördlichen Plangebiet sind es stark vernässte Erlen-Bruchwaldbereiche, welche sich als Biotop darstellen, gesetzlich geschützt sind und gleichzeitig als geschlossene Waldfläche dem Waldgesetz unterliegen. Im östlichen Bereich sind ebenfalls zusammenhängende Waldflächen vorhanden, welche sich als Kiefernbestand mit einer 2. Baumschicht aus Laubhölzern darstellt. Der Waldbereich wird nur durch die Straße von den Heidbergen getrennt.

Die als Wald gekennzeichneten Flächen sind durch die Forstbehörde abschließend festgelegt worden und unterliegen dem Waldgesetz. Die daraus resultierenden Abstände für bauliche Anlagen sind einzuhalten. Rechtmäßig errichtete Gebäude im Waldabstandsbereich werden einzeln von der Forstbehörde beurteilt und genießen mit ihrer derzeitigen Nutzung Bestandsschutz. Die folgenden Baufelder bzw. Nebenanlagen und Stellplätze umfassen bestehende Anlagen und erfüllen den Bestandsschutz im Sinne des § 20 Landeswaldgesetz (Waldabstand):

- SO 1 Hotel „Kurhaus am Inselsee“ inkl. Stellplätze unmittelbar östlich
- SO 2 Bootsverleih und Fähranleger.
- Für die Stellplätze zugunsten SO 1 im Süden des Hotels wurde mit der Bauaufsichtsbehörde das Einvernehmen hergestellt.
- Die Stellplätze zugunsten SO 3 bestehen derzeit auf einer als Parkfläche ausgewiesenen Fläche. Somit gilt auch hier der Bestandsschutz im Sinne § 20 Landeswaldgesetz.

- Für SO 3 Beherbergung und Gastronomie besteht Bestandesschutz ausschließlich für das bestehende Gebäude. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude mit vorübergehendem Aufenthalt für Menschen. Die über das Gebäude hinausgehende Grenzziehung des Baufeldes nach Süden und Westen verringert den durch den Bestand geprägten Waldabstand nicht. Das bestehende Gebäude nimmt bereits jetzt einen herabgesetzten Waldabstand ein (ca. 25 m), die Fläche zwischen Gebäude und Wald wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist bereits jetzt ein erhöhtes Bedürfnis zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit gegeben. Daher ist eine Waldabstandsunterschreitung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Waldabstandsverordnung zulässig, da es sich um ein Vorhaben handelt, bei dem dauerhaft gewährleistet ist, dass der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

Innerhalb des Waldes sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Stellplätze und Lagerflächen unzulässig (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 4 sowie Hinweise Nr. 7 und 8)

III. Umweltbericht

1. Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf den Umweltschutz

Angaben zum Standort und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich beträgt circa 9,6 ha. Begrenzt wird das B-Plangebiet durch den Bruchwald im Norden, die Kreisstraße K 21 (Bölkower Chaussee) im Osten, die Wohnsiedlung am Heidberg im Süden und dem Insee im Westen.

Nach der naturräumlichen Gliederung des LINFOS M-V ist das Vorhabengebiet der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Warnow-Recknitzgebiet“ und deren Landschaftseinheit „Warnow- und Recknitztal mit Güstrower und Bützower Becken“ zugeordnet. Im Osten grenzt die Landschaftseinheit „Flach- und Hügel-land um Warnow und Recknitz“ direkt an das Vorhabensgebiet.

Art des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das B-Plangebiet ist durch eine erholungsbezogene Infrastruktur geprägt und soll partiell baulich erneuert und in seiner Ausprägung festgesetzt werden. Dies betrifft vorrangig die vorhandenen baulichen, als auch die Freiraumstrukturen des Gebietes. Bezüglich der zukünftigen Nutzung der Baulichkeiten ist eine Nutzung der Bootslagerhalle (SO 2) auch für ein Fahrgastschiff sowie die Ergänzung (Aufstockung) der vorhandenen Gastronomie um Beherbergungsmöglichkeiten (SO 3) geplant. Für das SO 1 sind keine Veränderungen ausgewiesen. Hier erfolgt die Festsetzung des Bestandes. Eine Ausweisung neuer Nebenanlagen wird mit der Einrichtung einer Stellplatzfläche zugunsten des SO 1 im Bereich der südlich am SO 1 angrenzenden öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Eine zweite Stellfläche für Pkw wird im Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes zugehörig zum SO 3 ausgegrenzt. Die verkehrsseitige Anbindung des Planungsgebietes erfolgt für Kfz über die Bölkower Chaussee auf den südöstlich des SO 3 gelegenen Parkplatz und für Radfahrer über den Barlach-Weg und über die bestehenden Wege im Bereich des Freibades sowie weitergehend über die im Süden anschließende Anliegerstraße „Heidberg“.

Als Abschirmung des angrenzenden Landschaftsraumes gegen die öffentlich genutzten Frei- und Grünflächen fungieren Waldflächen im Norden, Osten und Süden.

Die Waldflächen sind nachrichtlich von der Forstbehörde übernommen worden und unterliegen dem Waldgesetz. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.

Grünordnerisches Freiraumkonzept

Der Raum um den Insee besitzt eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Den Funktionen von Natur und Landschaft ist hier ein besonderes Gewicht beizumessen (LEP M-V). Zudem befindet sich der nördliche Bereich des Inseeufers im Fremdenverkehrsschwerpunktraum (RROP MM/R). Ein zentrales Anliegen des Bebauungsplanes ist es, diese beiden Nutzungen angemessen zu berücksichtigen, indem mit der Planung diese Werte festgehalten und eine Weiterentwicklung gesichert wird. Umgesetzt werden diese Ziele u. a. über eine weitgehende Sicherung der Grünflächen mit der Funktion als öffentliche Badestelle, sowie der nach § 20 LNatG M-V geschützten Biotop. Eine Aufwertung der Erholungsfunktion wird über die Einordnung zusätzlicher Steganlagen, Spiel- und Sportbereiche sowie die Erweiterung der infrastrukturellen Angebote (Beherbergung) erzielt. Letztere konzentriert sich auf bereits versiegelte Bereiche (Terrassenfläche Gastronomie).

Ziele aus übergeordneten Planungen

Ziel	Quelle	Umsetzung
Realisierung von Planungen weitgehend ohne Beeinträchtigung der als Vorsorge- und Naturschutzgebiete ausgewiesenen Gebiete	RROP MM/R	Jegliche Bebauung und Beeinflussung der natürlichen Entwicklung der § 20-Biotop und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

Ziel	Quelle	Umsetzung
Freihaltung der ufernahen Bereiche, keine zusätzliche Versiegelung der Uferbereiche, Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Ergänzung von Lücken	Landschaftsplan	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sonderbauflächen sind als naturnahe Freianlagen zu gestalten. Die vorhandenen Bäume außerhalb des Waldes unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow und sind auf Dauer zu schützen.
Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert werden.	Gutachtliches Landschaftsprogramm, Fortschreibung 2003	Die Nutzungsfestsetzungen der SO erfolgen mit der Zielsetzung, ein qualitativvolles Erholungsgebiet am Inselfee zu erhalten. Mit Verwirklichung des Vorhabens im SO 3 wird die Tourismus- und Erholungsfunktion des Raumes aufgewertet. Die touristische Attraktivität dieses Bereiches des Inselfees und somit des Umlandes von Güstrow erhöht sich durch die Erweiterung der infrastrukturellen Angebote. Die vorrangig angesprochenen Tourismuszielgruppe Radfahrer wird so stärker an den Raum gebunden.
In den Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus seine traditionell besonders wirtschaftliche Bedeutung sichern oder wiedererlangen oder – aufgrund des dort gegebenen hervorrangendennaturräumlichen Potenzials – künftig eine solche erlangen. In den Ortslagen sind solche Kapazitäten vorrangig durch Rekonstruktion und Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen zu schaffen. Auf die Konsolidierung und den Ausbau der touristischen Infrastruktur ist zu orientieren.	RRÖP MM/R	Die Nutzungsfestsetzungen der SO erfolgen mit der Zielsetzung, ein qualitativvolles Erholungsgebiet am Inselfee zu erhalten, bestehende touristische Infrastruktur zu erweitern und so den Ansprüchen des Tourismus und der landschaftlichen Belange durch Förderung des Fahrrad- und Wassersporttourismus auszubauen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch anthropogen beeinträchtigte Substrate (Kultsole) im Uferbereich des Inselfees (Liegewiese) geprägt. Nach Osten schließen sich sandunterlagerte Niedermoorböden und anhydromorphes Substrat der Sand/ Geschiebelehme an. Im Bereich der Sondergebiete sind zudem versiegelte Flächen vorzufinden. Altlasten sind nicht bekannt. Vorbelastungen finden sich im Bereich der versiegelten Flächen sowie der Liegewiese. Diese unterliegen im Vorhabensgebiet einer starken anthropogenen Beeinflussung durch die saisonale Nutzung durch Gäste des Freibades (Verdichtung).

Die Empfindlichkeit der Substrate gegenüber Eingriffen ist insbesondere bei einem hohen Natürlichkeitsgrad sehr hoch. Bereits überprägte Bereiche, wie die versiegelten Flächen, reagieren weniger empfindlich gegenüber Veränderungen aufgrund des bereits erfolgten Funktions- und Vollverlustes.

Um die Funktionsfähigkeit des Bodens in seinen unterschiedlichen Ausprägungen sowie spezifische Standorte mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz zu erhalten, ist auf eine Beplanung ohne Eingriff in Böden besonderer Bedeutung bzw. mit minimalen Eingriffen in Böden von allgemeiner Bedeutung zu achten.

Bewertung

Den unversiegelten, vorbelasteten Böden wird aufgrund der vorgenannten Beeinträchtigung, der intensiven Nutzung als Erholungsraum und dem davon ausgehenden Nutzungsdruck, nur eine mittlere bis geringe Wertstufe zugewiesen. (STADT GÜSTROW 2005)

Die Kultsole und versiegelte Flächen sind stets von niedriger Wertigkeit und somit nur von allgemeiner Bedeutung, da hier bereits eine anthropogene Überformung stattgefunden hat. Nachfolgend eine tabellarische Übersicht:

Tabelle 1: Bewertung des Bodens

Substrat/ Standort	Verbreitung	Natürlichkeitsgrad	Wert- und Funktionselemente
Niedermoorboden	östlich des Uferbereiches	mittel	allgemeiner Bedeutung
Sand/ Geschiebelehm, anhydromorph	östlich der Badestelle, im Bereich des SO 3 und angrenzenden Parkplatzes	mittel	allgemeiner Bedeutung
Kultsol	direkter Uferbereich, am „Kurhaus“	gering	allgemeiner Bedeutung
versiegelte Fläche	gastronomische Einrichtung an der Badestelle, Kurhaus, Bootsverleih	gering	allgemeiner Bedeutung

2.1.2 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand

Grundwasser

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich in einer A 1- Fläche (ungespanntes Grundwasser in Lockergestein). Die an den See grenzenden Bereiche stehen natürlicherweise unter hohem Grundwassereinfluss. Diese Flächen sind über Jahrtausende zum Teil tiefgründig vermoort oder zumindest mit geringmächtigen Niedermoortorfen bedeckt. Durch die Veränderung des Wasserregimes erfolgte jedoch eine Reduzierung der ursprünglich nasen Standorte. Die sich den Niedermooren anschließenden Bereiche werden in die Kategorie stark bis vollhydromorph eingeordnet.

Im Uferbereich (Badestellen westlich des Weges) herrscht vor:

- Grundwasser in Flusstälern mit Schichten aus mächtigem Torf (relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen)

Im Bereich der östlich gelegenen Wiesen und der Gastronomie herrscht vor:

- Geringer Grundwasserflurabstand (mäßig – vollhydromorpher Standort, Grundwasserflurabstand < 2 m); (Grundwasser nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen)

Das potenzielle Grundwasserdargebot wird mit 10.000 m³/d angegeben. Die potenzielle Grundwasserneubildung liegt bei 20 – 25 % des Niederschlages (Stufe 4).

Vorbelastungen sind mit dem Total- und Funktionsverlust von Flächen in den bebauten Bereichen gegeben. Das Eindringen von Schadstoffen ist hier aufgrund der fehlenden Geschütztheit des hoch anstehenden Grundwassers punktuell zu vermuten.

Insbesondere bei Bereichen mit geringem Grundwasser-Flurabstand und fehlender bzw. geringer Geschütztheit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist eine gesteigerte Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in ihr natürliches Regime zu vermerken.

Entwicklungspotenzial besteht im Bereich des Grundwassers ausschließlich in der Sicherung des Bestandes und der Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen.

Oberflächenwasser – Insee

Der Insee ragt mit seinem vorwiegend flachen Teilbereich im Norden in den Geltungsbereich des Plangebietes hinein. Dieser Seeteil weist im Gegensatz zu den Seeteilen Mühl Rosin und Gutow nur eine maximale Tiefe von 4 m bei einer mittleren Tiefe von 1,90 m auf (UM M-V 2005). Er unterliegt hier einer starken Verlandung.

Das schwach eutrophe Standgewässer (UM M-V 2005) ist reich an standorttypischen Uferstrukturen. Diese werden gebildet von Röhrichten und Gehölzen (Erlenbruchwald, Feuchtbüschel). Im Bereich der Badestelle sind diese Ausprägungen aufgrund der intensiven, saisonalen Nutzung zurückgedrängt worden und nicht mehr vertreten.

In der Vergangenheit wurde der See durch hohe Nährstofffrachten aus dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebiet sowie durch Einträge aus der Viehmast u.a. belastet. Diese Vorbelastungen sind nicht mehr zu verzeichnen. Eine aktuelle Belastungsquelle stellt die intensive Erholungsnutzung des Sees dar.

Aufgrund der relativ geringen Vorbelastung sowie der Größe des Inselsees (460 ha) ist bei punktuellen, kleinflächigen temporären Eingriffen keine Beeinträchtigung zu erwarten. Gegenüber flächenhaft eingebrachten Eingriffen besteht aufgrund der Eigenschaft eines Standgewässers jedoch eine erhöhte Empfindlichkeit.

Im Sinne des Prozessschutzes soll der Insensee als naturnahes Ökosystem weiterhin einer ungestörten, dynamischen Naturentwicklung unterliegen. Damit wird auch den Erhaltungszielen des FFH- Schutzgebietes entsprochen.

Bewertung

Grundwasser

Zur Bewertung des Grundwassers wurden das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildungsrate herangezogen. Aufgrund der Ausprägung des anstehenden Grundwassers im Geltungsbereich des B-Planes besitzt der Standort besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz. Demnach weist der Raum eine sehr hohe bzw. hohe Bedeutung für den Natur- und Wasserhaushalt auf.

Tabelle 2: Bewertung des Grundwassers

Grundwasser	Bewertung	Wert- und Funktionselemente
Grundwasserneubildungsrate	sehr hoch	besonderer Bedeutung
Grundwasserdargebot	sehr hoch	besonderer Bedeutung

Nach der Bewertung durch den Landschaftsplan (STADT GÜSTROW 2005) besitzen die Trinkwasserschutz-zonen, die grundwasserbeeinflussten Standorte sowie alle Flächen, die eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufweisen, eine **besondere Bedeutung** hinsichtlich des Grundwasserschutzes. Diese Einstufung betrifft in allen Punkten den gesamten Geltungsbereich des B-Plangebietes.

Oberflächenwasser – Insensee

Die Bewertung des Gewässers erfolgt nach der Gewässergüte/ Trophiestufe (UM M-V, 2005). Aufgrund seiner Ausprägung ist der Insensee als Standort mit besonderer Bedeutung für den Gewässerschutz ausgewiesen. Eine hohe Schutzwürdigkeit des Inselsees ergibt sich zudem aus seiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt und der natürlichen Entstehung.

Tabelle 3: Bewertung des Oberflächenwassers

Oberflächenwasser	Bewertung	Wert- und Funktionselemente
Gewässergüte	hoch	besonderer Bedeutung

2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Makroklima

Der Planungsraum wird nach BILLWITZ et al. (in PROGNOSE AG 1993) dem Zentralmecklenburgischen Tieflandklima zugeordnet.

Es überwiegen ozeanische Einflüsse. Die vorherrschenden Windrichtungen sind dem Westsektor zuzuordnen, wobei die Südwestwinde dominieren. Weiterhin sind mit abnehmendem Ostseeinfluss eine Abnahme der Luftfeuchte sowie eine Zunahme der täglichen und jahreszeitlichen Temperaturamplituden, der Frostgefährdung, der Winterstrenge und der Sonnenscheindauer zu verzeichnen. Durch die Leewirkung der dem Güstrower Raum vorgelagerten Höhenzüge gilt das Nebelbecken bis Güstrow als niederschlagsbenachteiligtes Gebiet. (STADT GÜSTROW 2005)

Lokalklimatische Funktionsbereiche/ Klimatopkomplexe

Die Vegetationsausprägung und -dichte, die Wasserverhältnisse, die Relief- und Bodenverhältnisse sowie die Oberflächenstruktur modifizieren die o. g. makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Dementsprechend können Klimatopkomplexe differenziert werden. Klimatopkomplexe beschreiben Gebiete mit relativ homogenen mikroklimatischen Ausprägungen. Im Geltungsbereich sind nachfolgende Klimatopkomplexe vertreten:

Tabelle 4: Klimatopkomplexe im B-Planbereich (STADT GÜSTROW 2005)

Klimatopkomplex	Räumliche Einheit	Ausgleichsfunktion
Gewässerklima, Freilandklima	Insensee und angrenzende Verlandungsbereiche	Temperaturausgleich, Kalt-/ Frischluftleitbahn
Waldklima	Waldflächen im Übergang zu Waldflächen „Heidberge“	Kaltluftentstehung

Die Abflussrinne der Frisch- und Kaltluft, die sich entsprechend der Hauptwindrichtung von Süd-Südwest nach Nord-Nordost zieht, liegt parallel der Wasserfläche des Insesees. Sie stellt eine wichtige Klimaschneise für die sie umgebenden Bereiche dar, welche temperaturmildernd und -ausgleichend wirkt. Die in den Waldflächen Heidberge produzierte Frisch-/ Kaltluft fließt bei windschwachen Wetterlagen die Hangneigung herunter bis zum Insensee. Das Plangebiet weist somit eine gute Durchlüftung auf. Bei stärkeren Winden wird dies von fremdartigen Luftmassen übernommen. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine lärm- und staubemittierenden Gewerbe vorhanden.

Luftgüte

Die Luftgüte wird durch die Messstation Güstrow- Gülzow repräsentiert. Die Daten des Luftgüteberichtes 2000/2001 zeigen im Jahresmittelwert eine geringe lufthygienische Belastung für den Raum Güstrow auf. Für diesen Großraum liegen keine Überschreitungen der Grenzwerte der Luftschadstoffe nach der 22. BImSchV, 23. BImSchV, TA Luft und der Grenz- und Leitwerte nach Richtlinien des Rates der EU vor (STADT GÜSTROW 2005) vor.

Die Gegenüberstellung der o. g. Jahresmittelwerte mit den Luftqualitätsstandards für Wohnen, Freizeit/ Erholung und Kurorte nach KÜHLING (1986) und DEUTSCHER BÄDERVERBAND E.V. (1991) im Landschaftsplan der STADT GÜSTROW (2005) zeigt auf, dass der Jahresmittelwert insgesamt deutlich unter den offiziellen Grenzwerten liegt. Die Ausnahme bildet hier der Ozonwert, wo der Grenzwert erreicht wird. Diese Daten der Station können ohne weitere Einschränkungen auf den Planungsraum übertragen werden. Die Belastungen durch die K 21 werden durch die klimatisch wirksamen Austauschprozesse relativiert.

Die Areale der Gewässerklimatopkomplexe sowie die großen Waldgebiete können ihre lufthygienische Funktion nur dann erhalten, wenn ihr Charakter nicht verändert wird. Sie weisen somit eine **hohe Empfindlichkeit** gegenüber jeglichen strukturverändernden Eingriffen auf.

Bewertung

Die Bewertung der Ausgleichsräume erfolgt nach ihren lokalklimatisch wirksamen Funktionen, die in der Minderung oder im Abbau von bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen in den Wirkräumen liegen. Die Wirkräume selbst weisen keine Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft auf. Sie stellen Belastungsräume dar und benötigen Ausgleichsleistungen. Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung auf klimatisch belastete Bauungsgebiete sind für die klimatische Regenerationsfunktion demnach von besonderer Bedeutung.

Tabelle 5: Bewertung der klimatischen Funktionsräume

Bereich/ Funktionsraum	Bewertung	Wert- und Funktionselemente
Wasserfläche des Insesees (Kaltluftentstehung, Kaltluft- und Frischluftleitbahn) und angrenzende Verlandungsbereiche	sehr hoch	besonderer Bedeutung
Waldfläche „Heidberge“ (Frisch-/ Kaltluftentstehung)	sehr hoch	besonderer Bedeutung

2.1.4 Schutzgut Pflanzen

Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation stellt das natürliche Wuchspotenzial der Landschaft dar. Es handelt sich dabei um ein „konstruierte Vegetation“, wie sie sich auf dem betrachteten Standort bei Wegfall der menschlichen Einflussnahme unter den realen, abiotischen Standortbedingungen entwickeln würde. Aufgrund von zum Teil irreversiblen Veränderungen der Standortbedingungen durch die anthropogene Nutzung ist eine Übereinstimmung der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) mit der ursprünglichen Vegetation (pnV), wie sie vor Sesshaftwerden der Menschen existierte, nicht zwingend.

Im Geltungsbereich des B-Planes ist dabei im Bereich der Ufervegetation die den Flächen der Auen- und Niedlungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder zugeordnete Gesellschaft des Traubenkirschen-Erlen-Eschenwaldes auf nassen organischen Standorten als hpnV kennzeichnend. Diese geht über in die Gesellschaft des den Buchenwäldern mesophiler Standorte untergliederten Waldmeister-Buchenwaldes einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald. (KIPHUTH & WEINAUGE 2005)

Aktuelle Vegetation

Die aktuelle Vegetation im Geltungsbereich des B-Planes weist nur im nahezu unberührten vernässten Uferbereich nördlich der Badestelle noch Übereinstimmungen mit der hpnV auf. Hier sind naturnahe Waldbereiche (Erlen- und Erlenmischwald auf feuchten bis sehr nassen, nährstoffreichen Mooren und Mineralböden; *Alnetea glutinosae*, *Salicetea purpurea*) verzeichnet. Der überwiegende Teil, insbesondere im Bereich der durch anthropogene Nutzung gekennzeichneten Räume, weicht erheblich von der hpnV ab.

Bestand und Bewertung Biotopfunktion

Die Erfassung des Biotopbestandes erfolgte durch die Stadt Güstrow im Mai 2006. Die Darstellung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt in der Karte „Bestand“ zum Bebauungsplan durch die Stadt Güstrow.

Tabelle 6: Biotoptypen und Bewertung für den B-Plan Nr. 41 B (STADT GÜSTROW 2006)

Biotoptyp	Abkürzung	Klartext	Wertigkeit
1.	W	Wälder	
1.1.2	WNR	Erlen- (und Birken-) Bruch nasser, eutropher Standorte	2-4
1.2.2	WFR	Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter; eutropher Standorte	3-4
1.10.4	WXA	Schwarzerlenbestand	0-1
1.13.1	WMZ	Kiefernbestand mit 2. Baumschicht aus heimischen Laubhölzern	0-1
2.	B	Feldgehölze, Baumreihen	
2.2.2	BFY	Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Baumarten	1
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3
2.6.2	BRR	Baumreihe	2-3
5.	S	Stehende Gewässer	
5.4.1	SGA	Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffarmer Seen	3-4
6.	V	Moore, Sümpfe, Ufer	
6.2.1	VRP	Schilfröhricht	2
13.	P	Grünanlagen Siedlungsbereich	
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-
13.3.4	PEU	Nicht- / teilversiegelte Freifläche; mit Spontanvegetation	1

Biotoptyp	Abkürzung	Klartext	Wertigkeit
13.9.2	PZA	Freibad; ausgebaute Badestelle	-
13.9.7	PZB	Bootshäuser und -schuppen mit Steganlagen	-
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	-
14.7	OV	Verkehrsfläche	-
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	-
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-
14.7.8	OVP	versiegelter Parkplatz	-

Die Gesamtbewertung wurde durch das Büro UmweltPlan nachträglich für die vom Eingriff betroffenen Biotope vorgenommen und ist unter Kapitel III.6.1.2 ersichtlich.

Nach § 20 und § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotope

Die Ausweisung der § 20 Biotope in der Karte „Bestand“ des B-Planes der Stadt Güstrow wurden hier noch einmal ergänzt durch die nach LUNG (2003) ausgewiesenen § 20-Biotope und den erfassten Biotoptypen zugeordnet. Zudem wurde der Schutzstatus entsprechend der „Anleitung zur Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998) nach § 20 bzw. 27 LNatG M-V zugewiesen:

Tabelle 7: Schutzstatus der Biotoptypen mit Zuordnung der im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Güstrow (LUNG 2003) verzeichneten § 20-Biotope

Biotoptyp/ Name	Schutzstatus gemäß LAUN (1998)	Lage	lfd. Nr. aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope
WNR Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder	§ 20	Erlenbruch nördlich des Bootshauses und Kurhauses	11135
WFR	§ 20	nördlich des Bootsverleihs und Kurhauses	11135
BHS Gebüsch/ Baumgruppe	§ 20	entlang des Radwanderweges im nordöstlichen Teilbereich	11124
BHB Baumhecke	(§ 20) ¹	südlich des Kurhauses entlang der Zuwegung zum Bootsverleih	-
BRR Baumreihe	§ 27	Eichenreihe entlang der Wegeerschließung „Heidberg“	
VRP Schilfröhricht	§ 20	nördlich der Steganlagen des Bootsverleihs und nordwestlich des Bootsverleihs	11131
WMZ Kiefernbestand mit Eiche, Esche, sonstiger Laubbaum, Linde	-	westlich Bölkower Chaussee, z.T. angrenzend an Radwanderweg	11123
WXA Schwarzerlenbestand	-	Baumgruppe in Höhe Badesteg	11117
BFY Feldgehölz überwiegend nicht einheimische Arten	-	entlang des Radwanderweges im Bereich des SO 3	11124/ 11119

¹ Für den gesetzlichen Schutz gemäß § 20 LNatG M-V sind die Kriterien nicht erfüllt (Länge über 50 m)

Neben der Biotopausstattung wurde auch der im B-Plangebiet vorhandene Bestand an Einzelbäumen erfasst. Der Schutzstatus der Einzelbäume ergibt sich aus den Bestimmungen der „Satzung über den Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken der Stadt Güstrow“ (Gehölzschutzsatzung) vom 02. Juli 2001 sowie dem § 26a LNatG M-V. Innerhalb der nach §20 LNatG M-V geschützten Biotope gelten die Gehölze als Biotopausstattung und unterliegen der Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde. Im B-Plangebiet handelt sich dabei überwiegend um Stiel-Eichen und um Linden. Die Darstellung der Einzelbäume erfolgt mit der Darstellung der Biotoptypen in der Karte „Bestand“ des B-Planes.

2.1.5 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung faunistischer Funktionen

Zielarten der FFH- Richtlinie sind ausführlich in der Verträglichkeitsvorstudie nach § 34 BNatSchG für das FFH- Gebiet „Insensee Güstrow“ vom Oktober 2005 (UMWELTPLAN 2005) betrachtet.

Fischotter

Der Fischotter besiedelt alle geeigneten aquatischen und semiaquatischen Lebensräume der Stadt Güstrow, u.a. das gesamte FFH- Gebiet „Insensee Güstrow“ (STADT GÜSTROW 2005). Neben dem Hauptgewässer des Insesees unterliegen auch angrenzende Niederungsbereiche einer Frequentierung durch die Art. Arttypisch sind eine hohe Mobilität und die Nutzung ausgedehnter Streifräume.

Fledermäuse

Das B-Plangebiet bietet aufgrund seines Struktureichtums mit Wald-, Waldrand-, Gehölzgruppen- und Gewässerbiotopen sowie einer störungsarmen Baustruktur günstige Lebensraumbedingungen für verschiedene Fledermausarten. Im Landschaftsplan sind zu erwartende Arten benannt. Eine nachweisliche Zuordnung für das Plangebiet liegt nicht vor. Gefährdungen ergeben sich aus Sanierungsmaßnahmen.

Brutvögel

Als Datengrundlage wurde die im Landschaftsplan ermittelte avifaunistische Bestandssituation verwendet, die sich aus verschiedenen Ergebnissen zusammensetzt. Es wird darauf verwiesen, dass die dort verwendeten Datengrundlagen lückenhaft und älteren Datums sind, sodass sie lediglich als Indiz zur Artenausstattung herangezogen werden können. Die im Plangebiet auftretenden, durch Kartierungen nachgewiesenen gefährdeten Brutvogelarten sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Auf eine Unterscheidung in Nachweise für Teilbereich A und B wird aufgrund der räumlichen Vernetzung verzichtet.

Tabelle 8: Durch Kartierung nachgewiesene gefährdete Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005)

Art		Gefährdungsstatus		Ort
Wiss. Name	Dt. Name	RL M-V	RL BRD	
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger		2	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	1	1	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl		V	Insensee (Nordufer)
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser		V	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen		3	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Sterna hirundo</i>	Flusseeschwalbe	2	V	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)

Rote Liste von Mecklenburg-Vorpommern (RL M-V) nach EICHSTÄDT et al. (2004): 0 - ausgestorben, verschollen; 1 - vom Aussterben bedroht; 2 - stark gefährdet; 3 – gefährdet; V - Arten der Vorwarnliste

Nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG sind alle Vogelarten besonders geschützt. Nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind Vogelarten zusätzlich streng geschützt, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 sowie in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchVO Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind. Als besonders geschützte Art ist hier der Drosselrohrsänger hervorzuheben. Als streng geschützte Arten gelten die Rohrdommel, der Rohrschwirl sowie die Flusseeeschwalbe.

Weitere durch Kartierungen nachgewiesene Brutvogelarten sind:

Tabelle 9: Durch Kartierung nachgewiesene Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005)

Art		Gefährdungsstatus		Ort
Wiss. Name	Dt. Name	RL M-V	RL BRD	
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger	-	-	Insensee (Nordufer)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	-	-	Insensee (Nordufer), Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Anser Anser</i>	Graugans	-	-	Insensee (Nordufer), Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Dendrocopus major</i>	Buntspecht	-	-	Insensee (Nordufer)
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	-	-	Insensee (Nordufer), Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Erithaceus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Hirunda rustica</i>	Rauchschwalbe	-	-	Insensee (Nordufer), Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Phylloscopus trochillus</i>	Fitis	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	Insensee (Nordufer, Badeanstalt)

Beim **Scoping- Termin vom 05.09.2006** wurde durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB, Herr Loose) das **Vorkommen der Rohrdommel im nördlichen Schilfgürtel** als nachgewiesen **bestätigt**. Die Rohrdommel besitzt absolute Priorität bei den geschützten Vogelarten.

Rastvögel

Das Gebiet umfasst auch Teile des Inselsees. Dieser ist ein bedeutendes Rast- und Schlafgewässer für Gänse. Die umliegenden Grünländer werden von den Gänsen als Nahrungsflächen aufgesucht. Die Gänserastbestände wechseln je nach auftretenden Störungen zwischen Sumpf- und Insensee. Es ist jedoch zu beobachten, dass trotz des Badebetriebs am Nordostufer des Inselsees eine beachtliche Anzahl von Graugänsen tagsüber die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Wiesenflächen sowie die Flachwasserbereiche zur Nahrungssuche nutzen. Das Auftreten kann neben den Frühjahrszug für einen ungefähren Zeitraum von Juli bis Oktober eingegrenzt werden. Hauptsächlich sind die Saatgans (*Anser fabilis*), die Blässgans (*Anser albifrons*) und die Graugans (*Anser anser*) anzutreffen.

Amphibien/ Reptilien

Bereiche, die einen hohen Anteil stehender und dauerhaft verfügbarer Gewässer mit reich strukturierter Ufervegetation aufweisen, sind von großer Bedeutung für die heimische Amphibi-

bienfauna. Der naturnah ausgeprägte, störungsarme Verlandungsbereich des Inselsees fällt dabei in das Betrachtungsspektrum. Hier können u.a. Vorkommen der Rotbauchunke (*Bombina bombina*, RL M-V: 2, Anh. II / IV²), des Laubfrosches (*Hyla arborea*, RL M-V: 3, Anh. IV), des Moorfrosches (*Rana arvalis*, RL M-V: 3, Anh. IV) und des Grasfrosches (*Rana temporaria*, RL M-V: 3) erwartet werden. Hierbei handelt es sich um nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Arten.

Durch die UNB der Stadt Güstrow wurden folgende Daten einer im Frühjahr 2002 durchgeführten Lurchaktion für den Bereich Gleviner Burg – Kurhaus (ca. 400 m Krötenzaun) zur Verfügung gestellt, die das Vorkommen der vorab aufgeführten Arten bestätigen:

Tabelle 10: **Artengruppen der Lurchaktion 2002 (Februar – April, ca. 2 Monate) Gleviner Burg - Kurhaus (UNB 2007), nicht nach Arten spezifiziert**

Art	Anzahl
Braunfrösche (als Moor- und Grasfrösche)	18.572
Grünfrösche	1
Molche	167
Unken	11
Laubfrosch	1
Kröten	3

Genauere Verbreitungsdaten zu Vorkommen von Reptilien liegen für die Stadt Güstrow nicht vor. Potenziell bietet das naturnah ausgeprägte Niederungsgebiet des Inselsees typische Lebensräume für die Ringelnatter (*Natrix natrix*, RL M-V: 3) sowie auch Vegetationsstrukturen für die Waldeidechse (*Lacerta vivipara*, RL M-V: 3). Die Ringelnatter gilt als nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützte Art.

Libellen

Im Landschaftsplan wird eine große Zahl (9 Arten) der für die meisten größeren Standgewässer der Stadt Güstrow Seen charakteristischer Libellenarten aufgezählt. Weiter werden sechs, die Verlandungsbereiche stehender Gewässer besiedelnde Arten, aufgeführt. Hervorgehoben wird dazu das Vorkommen der Kleinen Königslibelle (*Anax parthenope*), die flache, sonnenexponierte Seen mit gut entwickelter Röhricht- und Verlandungszone zur Reproduktion nutzt und die am Insensee nachgewiesen wurde.

Der bestehende Bestand an faunistischen Arten unterliegt einer mittleren Vorbelastung durch den angrenzenden Badebetrieb. Begrenzung finden diese beeinträchtigenden Nutzungen jedoch durch die ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte. Diese Ausgrenzungen umfassen weitestgehend die durch die Arten besiedelten Bereiche. Störungen in den Habitaten werden so vermieden bzw. auf ein Minimum begrenzt. Im besonderen Fall der Gänse ist sogar eine gewisse Anpassung und Störungsunempfindlichkeit zu beobachten.

2.1.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die **genetische Vielfalt** bezeichnet die Vielfalt innerhalb der Art und umfasst z.B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Die Auswirkungsprognose erfolgt zusammenfassend im Anschluss mit dem Abschnitt *Auswirkungen auf Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt* am Ende dieses Kapitels.

Die **Artenvielfalt** beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Eine Erfassung der vollständigen Tierartenvielfalt ist im Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes nicht möglich und nach TRAUTNER (2003) auch nicht erforderlich. Daher erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Erfassung von **Tierarten** ausgewählter Tiergruppen, die im Rahmen des Umweltberichtes näher untersucht werden. Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für die Tiergrup-

² Anhang der FFH-Richtlinie

pen Fischotter, Fledermäuse Brutvögel, Rastvögel, Amphibien/ Reptilien und Libellen erfolgten im vorangegangenen Abschnitt zum *Bestand und Bewertung faunistischer Funktionen*. Die Bewertung der Artenvielfalt der Fauna wird über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume für die Tiergruppen, besonders für gefährdete Arten vorgenommen.

Die vollständige Erfassung aller **Pflanzenarten** des Geltungsbereiches ist im Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes ebenfalls nicht möglich. In der Regel genügt die Erfassung typischer Pflanzenarten im Rahmen der Biotoptypenkartierung (siehe Abschnitt *Bestand und Bewertung Biotopfunktion*). Das Kriterium der Artenvielfalt geht dabei in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein. Die Auswirkungen auf Biotope und Fauna und damit im weiteren Sinne auf die Artenvielfalt werden im anschließenden Abschnitt *Auswirkungen Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt* dargestellt.

Die **Ökosystemvielfalt** ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum des Umweltberichtes. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotoptypkartierung/ den Biotopabgleich, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche Standortbedingungen herrschen. Die Darstellung und Bewertung der Biotoptypen und damit im weiteren Sinne der Ökosystemvielfalt erfolgte im Abschnitt *Bestand und Bewertung Biotopfunktion*. Die Auswirkungen werden im anschließenden Abschnitt *Auswirkungen Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt* dargelegt

2.1.7 Schutzgut Landschaftlicher Freiraum

Aufgrund der Einordnung der als Badestelle genutzten Freifläche zwischen dem Stadtgebiet und der als kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes in Nähe zum städtischen Raum ausgeprägten Heidberg-Siedlung (funktionale und Sichtbeziehungen) wird der Geltungsbereich des Planungsraumes **keinem landschaftlichem Freiraum zugeordnet**. Eine Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens entfällt dahingehend.

Zu beachten bleibt dabei aber, dass der Planungsraum an verkehrsarme Räume und Bereiche von hoher Naturnähe (Heidberge) sowie sehr hoher funktioneller Merkmale angrenzt. Die Vermeidung der Beeinträchtigung dieser landschaftlichen Freiräume durch Eingriffe im Übergangsbereich mit ausstrahlender Wirkung ist demzufolge anzustreben.

2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich ist den folgenden Landschaftsbildräumen zuzuordnen:

- Seenlandschaft südlich Güstrow (Inselsee; LB 1),
- Primerwald, Heidberge (Siedlung „Heidberg“ und Bereich zwischen Fernradweg und K 21; LB 3).

Besondere Blickbeziehungen auf das B-Plangebiet bestehen am westlichen Ufer des Inselsees von der Südstadt aus. Vorbelastungen der betroffenen Landschaftsbildräume sind nicht zu verzeichnen.

Kleinräumig wird das Ortsbild jedoch durch die z. T. marode Bausubstanz im Bereich des SO 3 visuell beeinträchtigt.

Aufgrund der umfassenden Ausprägung landschaftsspezifischer Eigenheiten, charakterisiert durch Vielfalt, Naturnähe und Eigenart besteht eine hohe Empfindlichkeit dieser Räume gegenüber Eingriffen.

Ein allgemein anzustrebendes Ziel ist eine Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert wird. Touristische Großvorhaben sind in den derart ausgewiesenen Räumen im Regelfall auszuschließen.

Bewertung

Die Bewertung der Landschaftsbildräume basiert auf der verbalen Bewertung durch den Landschaftsplan der Stadt Güstrow.

Seenlandschaft südlich Güstrow (LB 1): Aufgrund der sehr hohen Eigenart, seiner abwechslungsreichen, naturnahen Struktur sowie der einzigartigen Sichtbeziehungen wird der land-

schaftsästhetische Wert dieses Landschaftsbildraumes in seiner Gesamtbewertung als **sehr hoch** eingestuft.

Primerwald, Heidberge (LB 3): Als Landschaftsbildraum wird dieses heterogene Waldgebiet mit seinen wertvollen ästhetischen Teilräumen insgesamt als **sehr hoch** bewertet.

Tabelle 11: **Bewertung der Landschaftsbildräume**

Landschaftsbildraum	Bewertung	Wert- und Funktionselemente
Seenlandschaft südlich Güstrow	sehr hoch	besonderer Bedeutung
Primerwald, Heidberge	sehr hoch	besonderer Bedeutung

2.1.9 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist ausschließlich die Erholungsfunktion im Bereich des Freibades unmittelbar betroffen.

Bestand

Folgende Bestandsituation **Wohnen/ Wohnumfeld** (vorrangig Wohnumfeld) ergibt sich im B-Plangebiet:

- Sport- und Freizeitfläche mit nach Osten anschließender Grünanlage des Siedlungsraumes, Gehölz- und Gebüschstrukturen und Baumgruppen im Uferbereich (Westen) sowie Laub- und Nadelwald im Osten des Geltungsbereiches,
- Badestelle mit Steganlagen und Bootsverleih: direkte Anbindung an Stadt Güstrow und Heidberg-Siedlung über Fernradweg und regional bedeutsamen Radweg, K 21 (funktionale Beziehungen)
- Übergang zu Waldflächen „Heidberge“,
- im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine lärm- und staubemittierenden Gewerbe vorhanden; Positivwirkung aus umliegenden hochwertigen Landschaftsbildräumen und Klimatopkomplexen können angenommen werden,
- Geltungsbereich ist kein Siedlungsschwerpunkt.

Aktuelle Vorbelastungen der Funktion Wohnen/ Wohnumfeld im Geltungsbereich und ausstrahlend aus angrenzenden Bereichen sind nicht bekannt. Aus der Nähe zur K 21 ergeben sich aufgrund der starken Durchgrünung keine Vorbelastungen. Das Gastronomiegewerbe unterstützt die allgemeine Wohnumfeldfunktion positiv.

Eine Empfindlichkeit gegenüber einem begrenzten Ausbau des bereits angesiedelten Gewerbes ist als gering einzuschätzen.

Folgende Bestandsituation ergibt sich im Geltungsbereich für die **Erholungs- und Freizeitfunktion** (STADT GÜSTROW 2005):

- Lage des Vorhabensgebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Schwerpunktraumes für den Fremdenverkehr,
- Nutzung der Uferzone des Inlensees für die landschaftsbezogene bzw. saisonal gewässergebundene Erholung im Bereich des Freibades mit Liegewiese, Sport-, Spiel- und Freizeit- sowie Versorgungseinrichtungen,
- Erschließung des Raumes über Rad- (Radfernroute und regional bedeutsamer Radroute) und Wanderweg (wegegebundene Erholung und Naturbeobachtung) sowie Wasserwander Routen.
- Raum mit gleichrangiger Bedeutung der Lebensraumfunktionen und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung sowie Bereich mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung des Natur- und Landschaftserlebens.

Großräumige Vorbelastungen der Erholungs- und Freizeitfunktion bestehen nicht. Kleinräumige visuelle Beeinträchtigungen sind ausschließlich im Bereich der Versorgungseinrichtungen des Freibades durch die marode Gebäudestruktur gegeben. Durch die vorhandenen Grünstrukturen wird diese größtenteils gegenüber dem Aufenthaltsbereich abgeschirmt. Der Radweg tangiert das Objekt direkt.

Insbesondere der Freiraum an der Badestelle besitzt aufgrund seiner Unzerschnittenheit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Positive Wirkungen kann jedoch ein Eingriff in Form einer Beseitigung der Vorbelastungen erzielen.

Das Seengebiet südlich Güstrow, zu dem der Insee zählt, ist als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen. Formuliertes Ziel ist eine Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert werden. Touristische Großvorhaben sind in den derart ausgewiesenen Räumen im Regelfall auszuschließen.

Bewertung

Tabelle 12: Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Kategorie	Erläuterung	Wertstufe
Seenlandschaft südlich Güstrow	frei zugänglich, hohe Naherholungs- und Erholungsfunktion	sehr hoch
Waldfläche Heidberge	öffentlich zugänglich, hohe Erholungsfunktion	sehr hoch

Tabelle 13: Bewertung der Erholungs- und Freizeitfunktion

Kategorie	Erläuterung	Wertstufe
Sport- und Freizeitanlage Freibad	Erlebnisraum für naturnahe Erholung aufgrund erholungsrelevanter Ausstattung dieses Raumes (Anteil an harmonischem Landschaftsbild der Seenlandschaft südlich Güstrow (LB 1))	sehr hoch
Rad- und Wanderwege durch schwach ausgeprägten Siedlungsbereich (kleinflächig, Übergang in Waldflächen Heidberge)	gute Erschließung, hoher Erlebniswert, Erlebbarkeit des Übergangs zu zusammenhängenden Wäldern des angrenzenden Landschaftsbildraumes Primerwald, Heidberge (LB 3)	hoch
Natur- und Landschaftserleben	sehr gute naturräumliche Eignung	sehr hoch

Generell erfolgt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V eine Ausweisung des Raumes als **Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben** und als **Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung** sowie als Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege und einem Radfernweg.

2.1.10 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Baudenkmäler/ Baudenkmalbereiche, Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.2 FFH- Verträglichkeitsvorstudie mit Stand vom Oktober 2005 nach § 34 BNatSchG für das FFH- Gebiet „Insee Güstrow“ (DE 2239-302)

Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 35 BNatSchG und § 18 Abs. 1 LNatG M-V erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Natura 2000-Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsvorprüfung (Zusammenfassung der Studie nachfolgend) wird zunächst die Möglichkeit untersucht, ob das Vorhaben zu Beeinträchtigungen führen könnte. Es erfolgt keine Bewertung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen. Ist die Möglichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch das Vorhaben zu verneinen, erfolgt keine weitere Betrachtung der FFH-Belange.

Hinweis:

Im Verlauf der Planung wurde die Zuordnung der Teilgebietsbezeichnungen geändert. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Heidberg“ mit Stand vom Oktober 2005 gliedert sich in drei Teilaspekte zugehörig zu zwei Teilbereichen. Dies waren mit Stand vom Oktober 2005 Teil A als

Bereich um das Strandbad und Teil B als Bereich der bestehenden Bebauung (Siedlung). Die aktuelle Zuordnung bezeichnet jetzt den **Teilbereich der Siedlungsbebauung als Teil A** und den **Teilbereich des Strandbades als Teil B**.

Im Ergebnis der FFH- Vorprüfung wurde im Verlauf des Planverfahrens auf die Umnutzung des Bootsverleihs (SO 2) in Ferienhäuser verzichtet, auf Grund der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bedeutung der angrenzenden Flächen wird keine bauliche und Nutzungsänderung vorgenommen. Der Teilbereich *A2 Anlage von Ferienhäusern* wird wegen der Vollständigkeit der FFH- Vorprüfung mit aufgeführt, ist jedoch planerisch nicht mehr relevant.

Im Vorhabensbereich befinden sich im Insee oder entlang seiner Uferlinie Vorkommen der Zielart Fischotter und des Lebensraumtyps 3140 „Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armelechteraigen“. Aus den vorhabensbedingten Wirkfaktoren wurden Wirkprozesse abgeleitet, die potenziell zu Betroffenheiten von Zielarten und FFH- Lebensraumtypen führen könnten. Diese bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkprozesse wurden auf ihre Eignung zur Beeinträchtigung der Schutzgebiete untersucht und werden im Folgenden für die zwei Teilelemente des Bebauungsplanes Teil B dargestellt.

Betroffenheit der Teilbereiche im **Teil B – Strandbad** infolge vorhabensbedingter Wirkfaktoren/ -prozesse:

Teil A.1 – Umgestaltung des bisherigen Strandbades

Eine mögliche Betroffenheit ergibt sich lediglich aus dem vorgesehenen Neubau einer Steganlage im zentralen Bereich des Strandbades. Die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Lebensraumtypen besteht dennoch nicht, da die entsprechenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen weitgehend auf Bereiche außerhalb des Schutzgebietes beschränkt sind, die für den Erhaltungszustand des Lebensraumtyps im Schutzgebiet selbst im Sinne des Umgebungsschutzes ohne signifikante Bedeutung ist. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Uferstreifens und Flachwasserbereiches stellt das bestehende Strandbad keinen geeigneten Lebensraum für den Fischotter dar, da insbesondere Nahrungstiere und Deckung fehlen. Durch den Neubau einer Steganlage entsteht aufgrund der im direkten Umfeld bestehenden drei Stege (Vorbelastung) sowie der verminderten Bedeutung des Raumes für die Art ebenfalls für den Fischotter keine Möglichkeit einer Beeinträchtigung.

Teil A.2 – Anlage von Ferienhäusern und Bootsstegen als Erweiterung des Kurhauses

Das Vorhabensgebiet befindet sich im Gegensatz zur geplanten Steganlage des Strandbades in direkter Nachbarschaft zum FFH-Gebiet und zu signifikanten Vorkommen des Lebensraumtyps 3140, wobei sich reich strukturierte Uferzonen mit Röhricht in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Bootshaus befinden. Weiterhin ist neben dem Neubau der Steganlagen zunächst ein Abriss der bestehenden Steganlage und des Bootshauses notwendig. Zumindes bauzeitlich ist somit nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass Beeinträchtigungen von Makrophyten und anderen charakterisierenden Elementen des Lebensraumtyps 3140 auftreten. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Bootshaus liegen ebenfalls geeignete Nahrungsareale des Fischotters, und es ist von einem regelmäßigen Aufsuchen dieser Bereiche durch die Art auszugehen. Im Falle einer Umstrukturierung dieses Bereiches können baubedingte Störwirkungen durch den Abriss des bestehenden Bootshauses mit dem dazugehörigen Steg (befestigte Uferstrukturen) und durch den Neubau von Ferienhauseanlagen mit Boots- liegeplätzen bis in Bereiche mit regelmäßigen Vorkommen des Fischotters reichen. Hier ist somit eine bauzeitliche Beeinträchtigung des FFH- Gebietes nicht bereits im Vorfeld auszuschließen.

Ergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Heidberg“ führt bezüglich der Bebauung sowie der vorgesehenen Umgestaltung des Freizeitbades auch unter Berücksichtigung möglicher Kumulationseffekte mit anderen Plänen und Projekten nicht zur Beeinträchtigung des FFH- Gebietes „Insee Güstrow“. Für die Anlage von Ferienhäusern mit Bootsstegen im Uferbereich des nördlichen aktuellen Freizeitbades können Beeinträchtigungen jedoch nicht bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Hier wird daher von gutachtlicher Seite empfohlen, die

Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG zu untersuchen.

Hinweis: Umnutzung Bootsverleih in Ferienhäuser entfällt.

2.3 Zusammenfassende Darstellung betroffener Arten nach § 42 BNatSchG

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich in § 42 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 10 (2) Nr. 10/11 BNatSchG Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet.

Für den B-Plan Nr. 41 sind die Störungs- und Schädigungsverbote von Bedeutung. Sobald ein Verbotstatbestand nach § 42 Abs. 1 BNatSchG eintritt, kann dieser nur über die Ausnahmeregelung nach § 43 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 62 Abs. 1 BNatSchG überwunden werden. Ausnahmetatbestände gemäß § 43 BNatSchG können im konkreten Fall nicht geltend gemacht werden.

Der Antrag auf Befreiung ist beim Landesamt für Umwelt und Geologie als für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörden zu stellen.

Ohne die o. g. Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG ist ein Eingriff in die betroffenen Arten gem. § 42 BNatSchG unzulässig. Dieser **Tatbestand unterliegt nicht der Abwägung.**

Die Erfassung des Biotopbestandes im Untersuchungsraum erfolgte ausschließlich durch eine Biotopkartierung. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Pflanzenarten nach BArtSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten, deren Vorkommen im und angrenzend an den Untersuchungsraum wahrscheinlich sind bzw. nachgewiesen wurden, sind unter Kapitel III 2.1.5 aufgeführt. Hinweise zu Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten gem. § 10 (2) Nr. 10/11 liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Art und Schwere der tatsächlichen Betroffenheit können erst nach Vorliegen detaillierter Gutachten (Artenschutzbetrachtung) und Kartierungen (Brutvogelkartierung) im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bestimmt und ggf. konkrete Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden. Da eine Umnutzung im SO 2 aus den unter 2.2 genannten Gründen nicht erfolgt, wurde die detaillierte Artenschutzbetrachtung nicht durchgeführt.

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Vorhabens

3.1 Wirkung des Vorhabens

Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen sind Wirkungen des Vorhabens, die Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter erwarten lassen.

Sie unterscheiden sich nach der Wirkungsdauer nochmals in zeitlich begrenzte (temporäre) und dauerhafte Wirkungen.

Nachfolgend werden zur zusammenfassenden Übersicht die wesentlichen Wirkungen des Vorhabens dargestellt.

3.1.1 Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kann zwischen den folgenden Wirkungen differenziert werden:

Dauer: zeitlich begrenzt (Bauphase)

- Flächenversiegelung und -verdichtung durch Baustellenzufahrten und -einrichtungen
- temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung und Lichtemission
- temporäre Lärmemission durch den Baubetrieb
- Bodenab- und -auftrag

3.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingt gehen vom Vorhaben folgende Wirkungen aus:

Dauer: zeitlich unbegrenzt

- Flächenbeanspruchung durch Überbauung und Abgrabung: Bereiche für Geländemodellierung (Nebenanlage/ Stellfläche zu SO 1, Anlage Matschstrecke, Aufschüttung des Sandstrandes),
- Beeinträchtigung aquatischer Lebensräume durch Überspannung mit Steganlagen,
- Wirkungen auf das Landschaftsbild durch Gebäudekulisse (Aufwertung im Bereich SO 3 absehbar).

3.1.3 Betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind folgendermaßen zu verzeichnen:

Dauer: dauerhaft bzw. saisonal begrenzt

- Erweiterung der Badenutzung,
- akustische und optische Immissionen auf das Umfeld des Plangebietes durch Ver- und Entsorgung und menschliche Präsenz (Badenutzung, Bootsverleih) im Bereich des Strandbades,
- potenzielle Erhöhung der touristischen Nutzung durch erweitertes Serviceangebot (Beherbergung/ Gastronomie)
- partiell begrenzt erhöhte akustische und optische Immissionen auf das Umfeld des Plangebietes durch veränderte Nutzungsweise der Steganlage und des Gebäudes.

Folgewirkungen stellen sich primär durch die Zunahme des Verkehrs insbesondere des Radtourismus dar. Dies bedeutet gleichzeitig einen potenziellen Anstieg des Verkehrs (Kfz und Rad) und des Transports (Anlieferung) bei Steigerung der Attraktivität insbesondere durch die Umsetzung des Planvorhabens SO 3.

Die Entwicklung des Raumes wird durch die Aufwertung der Erholungsfunktion geprägt.

3.2 Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen können benannt werden:

- Aufnahme von Umweltaspekten in die Baustellenordnung (SO 1-Nebenfläche, SO 2),
- getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen (insbesondere bei Ausbau von Nebenanlagen im SO 1),
- Anlage von Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätzen u.ä. in bereits vorbelasteten und versiegelten Bereichen.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden durch:

- Total- und Funktionsverlust von gering- bis mittelwertigen Böden (Nebenanlage SO 1).

Eingriffswirkungen durch Flächenbeanspruchung im Bereich einer Matschstrecke und einer Aufschüttung des Sandstrandes werden nicht prognostiziert. Die Gestaltungsmaßnahmen finden in einem anthropogen überprägten, stark verdichteten Bereich (Kultsol) statt. Der Umfang dieses Eingriffes ist noch nicht festgelegt.

Ein vollständiger Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung von Boden ist im Geltungsbereich des B-Planes unvermeidbar, da es hierzu keine Standortalternativen gibt. Ausgehend vom B-Plan können Auswirkungen durch Altlasten mit Blick auf den derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen können benannt werden:

- Aufnahme von Umweltaspekten in die Baustellenordnung,
- Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser durch:

- Verlust von Flächen mit potenziell sehr hoher Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserdargebot mit Einstufung als besonderes Wert- und Funktionselement des Grundwassers.

Die Reduzierung der Oberflächenversickerung und gleichzeitige Verstärkung des oberflächennahen Abflusses durch Versiegelung ist im Geltungsbereich des B-Planes unvermeidbar, da es hierzu keine Standortalternativen gibt.

Durch eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich werden erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen können benannt werden:

- Einsatz technischer (Bau-)Geräte und Anlagen, die die Emissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen einhalten, Berücksichtigung allgemeiner Vorschriften des BImSchG.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima/ Luft.

Die potenzielle Entfernung von Vegetation erfolgt in geringen Ausmaßen (Nebenanlage zu SO 1, Strand- und Matschplatzanlage). Betroffen ist dabei nahezu ausschließlich Vegetation von geringerer Wertigkeit (PEG) und nachrangiger Wertigkeit (PZA, PZS, OVP). Überbauung und Bodenversiegelung erfolgen überwiegend auf bereits versiegelten und funktional beeinträchtigten Flächen. Die Eingriffe erfolgen am Rande eines klimatischen Ausgleichsraumes besonderer Bedeutung, an den wiederum ein Ausgleichsraum mit besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion angrenzelt.

Die aktuelle Luftgütesituation wird durch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht verändert.

Die durch die Planung geförderte Steigerung der touristischen Nutzung dieses Raumes zielt insbesondere auf den Radtourismus ab. Neben den genannten Auswirkungen treten somit **keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen** auf.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen können benannt werden:

- Nutzung bereits versiegelter Flächen bzw. von Flächen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt oder überbaut werden, für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme,
- Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätze u. ä. außerhalb der Wurzelbereiche von Gehölzbeständen bzw. Bäumen bzw. entlang bereits verdichteter (Wege-)Flächen,
- Vermeidung bzw. Minimierung der Verluste von hochwertigen Gehölzstrukturen im Rahmen des Ausbaus von SO 3 und der Anlage der Stellplätze zu SO 1 (Bäume entlang Baufeldgrenze), Schutz der Vegetation nach DIN 18920
- Erhalt und Integration vorhandener Gehölzbestände im Bereich der geplanten Freiflächen (pauschales Erhaltungsgebot für den vorhandenen Einzelbaumbestand), keine Grünflächengestaltung im Uferbereich am SO 2 (§ 20 Biotop, u.a. Röhrichte, Erlbruch)
- Verzicht auf intensive Pflegemaßnahmen der Grünanlagen und Freibereiche im Übergangsbereich zu geschützten Biotopen und den Wasserflächen im Bereich der FFH-Ausweisung (SO 2),
- Verzicht auf Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb von § 20-Biotopen
- Verlagerung störungsintensiver Arbeiten im Uferbereich (SO 2) auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison (nicht in der Zeit von April bis Juni), sowie Verlagerung auf das Sommerhalbjahr (Juli bis September) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Rastvögeln,
- Verzicht auf störungsintensive Arbeiten während der Nachtstunden insbesondere im Uferbereich (Vermeidung baubedingter Störwirkungen auf nachtaktive und ufergebundene Tierarten),

- Verzicht auf eine Beleuchtung, sofern diese auf die Uferlinie oder den See ausstrahlen können.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können auf Grundlage der vorliegenden Datengrundlagen als **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere und die biologische Vielfalt im Bereich der direkten Einwirkungen prognostiziert werden:

- Verlust sowie Funktionsbeeinträchtigung von nachrangigen (PZA, PZS, OVP) und geringwertigen (PEG) Biotopen,

Die von den geplanten Steganlagen im Bereich der Badeanstalt überspannten Flachwasserbereiche unterliegen aufgrund ihrer Vorbelastung durch den intensiven Badebetrieb keiner weiteren erheblichen anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigung.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftlicher Freiraum

In Betracht der bauplanerischen Festsetzungen sind **keine erheblichen Auswirkungen sowie zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen** (wie durch z.B. erhöhte Verkehrsbelastung) auf die angrenzenden landschaftlichen Freiräume zu prognostizieren.

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Es sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Der annehmbare Verlust von Teilen besonderer Wert- und Funktionselemente im sehr hochwertigen Landschaftsbildraum (LB 3) durch die Baufelderweiterung SO 3 relativiert sich dahingehend, dass es sich um einen bereits durch gastronomische Nutzung geprägten Bereich handelt. Dieser wird zudem von umliegenden Vegetationsstrukturen eingebunden, so dass eine Aufstockung des Gebäudes um eine Etage keine Beeinträchtigung des Umfeldes darstellt. Der Bestand wird aufgewertet. Es treten demnach Positivwirkungen auf durch die Neuordnung der bestehenden anthropogenen Strukturen u.a. durch den Umbau vorhandener landschaftsuntypischer Bauweisen im SO 3.

Für das Landschaftsbild sind keine großräumigen Änderungen bzw. ein vollständiger Verlust landschaftsbildprägender Strukturen zu prognostizieren. Neben den genannten Auswirkungen treten aufgrund des geringen Ausmaßes der Eingriffe – zumeist auf Flächen, die bereits einer bestehenden Nutzung unterliegen – **keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen** auf.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Folgende Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Auswirkungen können benannt werden:

- Einsatz von technischen (Bau-) Geräten und Anlagen, welche die Emissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen und Lärm einhalten. Neben den allgemeinen Vorschriften des BImSchG wird insbesondere die TA-Lärm berücksichtigt,
- Verzicht auf Bauarbeiten während der Nacht (20.00 bis 7.00 Uhr), am Wochenende sowie an gesetzlichen Feiertagen.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben für das Schutzgut Mensch hinsichtlich der **Wohn- und Wohnumfeldfunktion keine erheblichen Auswirkungen**.

Bezüglich der **Erholungs- und Freizeitfunktion** entsteht **eine Verbesserung** der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität durch die Neugestaltung des SO 3. Mit Verwirklichung des Vorhabens wird die Tourismus- und Erholungsfunktion des Raumes aufgewertet. Die touristische Attraktivität dieses Bereiches des Inlasees und somit des Umlandes von Güstrow erhöht sich durch die Erweiterung der infrastrukturellen Angebote. Die bereits angesprochenen Tourismuszielgruppen werden so stärker an den Raum gebunden.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Baudenkmäler/ Baudenkmalbereiche, Bodendenkmalsbereiche oder Bodendenkmalverdachtsflächen bekannt. Für zufällig bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale gilt obige Bestimmung (siehe Kapitel 2.1.10).

3.2.9 Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen auf die Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Vorhabensgebiet insbesondere durch Überbauung und Versiegelung sowie die gleichzeitige Aufwertung dieser Flächen durch bauliche und grünordnerische Festsetzungen sowie den weitgehend geringen Umfang der Eingriffe die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen im Bereich der Badestelle als gering bis unbedeutend zu beurteilen sind.

Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Teilbereich Badestelle des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Absehbar ist hingegen eine Aufwertung des Wirkungskomplexes Mensch/ Erholung/ Landschafts- und Ortsbild. Eine Verstärkung der bestehenden Beeinträchtigungen insbesondere von faunistischen Gemeinschaften infolge dieser Aufwertung ist im Bereich des Strandbades aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der bauplanerischen Festsetzungen nicht zu erwarten. Infolge der Vorbelastung und der ausschließlichen Ausweisung von Baufeldern im Bereich bestehender Gebäude ist davon auszugehen, dass Tierarten im Bereich der Badestelle weitgehend unbeeinträchtigt sind und im Falle einer Betroffenheit auf die verfügbaren umliegenden Bereiche ausweichen.

3.2.10 Zusammenfassende Darstellung der projektbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle enthält eine zusammenfassende Übersicht der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Bewertung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen.

Tabelle 14: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung • Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) 	gering erheblich bis erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust von Oberflächenretention 	nicht bis gering erheblich
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> • keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	nicht erheblich
Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von nachrangigen und geringwertigen Biotopen • Funktionsbeeinträchtigung von nachrangigen und geringwertigen Biotopen 	gering erheblich bis erheblich
Landschaftlicher Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> • keine Umweltauswirkungen 	nicht erheblich
Landschaft/ Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Neuordnung der bestehenden anthropogenen Strukturen u.a. durch Neustrukturierung des kleinräumigen Landschafts- bzw. des Ortsbildes mit Möglichkeiten zur Aufwertung • Abbau von Vorbelastungen und Stärkung des Ortsbildes durch Förderung landschaftstypischer Bauweisen 	nicht erheblich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Neugliederung und Aufwertung von Flächen mit Erholungseignung (Umlagerung bzw. Konzentration der Badenutzung) • Abbau von visuellen Beeinträchtigungen • Aufwertung der Tourismus- und Erholungsfunktion 	nicht erheblich bis gering erheblich
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung von Bodendenkmalen und Baudenkmalen 	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Wirkungskomplexes Mensch/ Erholung/ Landschafts- und Ortsbildes) 	nicht erheblich

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne und mit Verwirklichung des Vorhabens

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes ohne und mit Verwirklichung des Planungsvorhabens.

Tabelle 15: Variantenvergleich mit /ohne Verwirklichung des Vorhabens

Schutzgut	Entwicklung ohne Vorhaben	Entwicklung mit Vorhaben
Boden	Beibehaltung der bestehenden Bodenverhältnisse	Verluste/Funktionsverluste von gering- bis mittelwertigen Böden (Stellfläche SO 1, SO 3)
Wasser		
<i>Grundwasser</i>	Beibehaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate	Verlust von Flächen mit potenziell sehr hoher Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserdargebot (Veränderung des Wasserhaushaltes durch Veränderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung)
<i>Oberflächenwasser</i>	Gewässermorphologie bleibt in seiner aktuellen Ausprägung bestehen	kein Eingriff in die Gewässermorphologie der natürlichen Standgewässer
Pflanzen/Tiere		
<i>Flora</i>	Beibehaltung der bestehenden Biotopausstattung	Verlust sowie Funktionsbeeinträchtigung von nachrangigen (PZA, PZS, OVP) und geringwertigen (PEG) Biotopen durch Baubetrieb, Überbauung, Anlage der Freianlagen
<i>Fischotter</i>	ungestörter Aufenthalt in den Randbereichen des Vorhabensgebietes	Keine Änderung, da Nutzungen erhalten bleiben und nicht erheblich intensiviert werden.
<i>Fledermäuse</i>	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	keine Änderung des Raumnutzungsverhaltens zu erwarten durch Erweiterung in baulich vorbelasteten Raum
<i>Avifauna (Brutvögel)</i>	Bestands- und Artendichten bleibt bestehen	Keine Änderung, da Nutzungen erhalten bleiben und nicht erheblich intensiviert werden.
<i>Avifauna (Rastvögel)</i>	Beibehaltung der bestehenden Rastverhältnisse	keine Betroffenheit von Rastvogelarten bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bauphasen
<i>Amphibien/ Reptilien</i>	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	keine Beeinträchtigung der bestehenden Verhältnisse durch das Vorhaben
Klima/Luft	Beibehaltung des bestehenden Klimagefüges (Strahlungs- und Luftaustauschverhältnisse)	aktuelle Luftgütesituation wird nicht verändert geringe Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Vorhabens (vorbelasteter Bereich)
Landschaftlicher Freiraum	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
Landschaftsbild	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	Landschaftsbildstrukturierende Gehölzstrukturen sind durch das Vorhaben anteilig betroffen. Für das Landschaftsbild sind jedoch keine großräumigen Änderungen bzw. ein vollständiger Verlust landschaftsbildprägender Strukturen daraus zu prognostizieren, da sich die Verluste in einem durch bauliche und Gehölzstrukturen verdeckten Bereich ergeben.
Mensch		
<i>Wohnen</i>	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	Beibehaltung bestehender Verhältnisse

Schutzgut	Entwicklung ohne Vorhaben	Entwicklung mit Vorhaben
<i>Erholung</i>	Aufgrund brachliegender und fehlender Infrastrukturausstattung weiterhin nur mittlere Bedeutung für die Erholung sehr hohe Erholungseignung durch erlebniswirksame Strukturen im Umfeld und Radwanderweg	Erweiterung des infrastrukturellen Angebotes an Erholungsmöglichkeiten um Beherbergung und Gastronomie. Insgesamt Erhöhung der touristischen Attraktivität des gesamten Raumes Inselsee (potenzielle Erhöhung der touristischen Nutzung durch erweitertes Serviceangebot) Bindung von Tourismuszielgruppen an den Raum Umlagerung bzw. Konzentration der Badenutzung durch Neubau von Steganlagen
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (grünordnerische Festsetzungen)

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhalt und Integration vorhandener Gehölzbestände im Bereich der geplanten Freiflächen (pauschales Erhaltungsgebot für den vorhandenen Einzelbaumbestand), keine Grünflächengestaltung und -veränderung im Uferbereich am SO 2 (§ 20 Biotop, u.a. Röhrichte, Erlenbruch),
- Verzicht auf intensive Pflegemaßnahmen der Grünanlagen und Freibereiche im Übergangsbereich zu geschützten Biotopen und den Wasserflächen im Bereich der FFH-Ausweisung,
- Verzicht auf Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb von § 20-Biotopen,
- Vermeidung von Lichtemissionen, entsprechende Ausrichtung des Leuchtregimes

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen während Bauphasen gelten die folgenden Schutzmaßnahmen:

- Berücksichtigung der TA-Lärm, Verzicht auf Bauarbeiten während der Nacht (20.00 bis 7.00 Uhr), am Wochenende sowie an gesetzlichen Feiertagen.
- Verzicht auf störungsintensive Arbeiten während der Nachtstunden insbesondere im Uferbereich (Vermeidung baubedingter Störwirkungen auf nachtaktive und ufergebundene Tierarten),
- Verlagerung störungsintensiver Arbeiten im Uferbereich (SO 2) auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison (nicht in der Zeit von April bis Juni), sowie Verlagerung auf das Sommerhalbjahr (Juli bis September) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Rastvögeln
- Verzicht auf eine Beleuchtung der Baustellen, sofern diese auf die Uferlinie oder den See ausstrahlen können, Vermeidung von Lichtemissionen, entsprechende Ausrichtung des Leuchtregimes der Steganlagen,
- Vermeidung bzw. Minimierung der Verluste von hochwertigen Gehölzstrukturen im Rahmen des Ausbaus von SO 3 und der Anlage der Stellplätze zu SO 1, Schutz der Vegetation nach DIN 18920
- Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.10. – 14.03. gemäß § 34 LNatG M-V
- Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätze u. ä. soweit möglich außerhalb der Wurzelbereiche von Gehölzbeständen bzw. Bäumen bzw. entlang bereits verdichteter (Wege-)Flächen,
- Anlage von Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätzen u.ä. in bereits vorbelasteten und versiegelten Bereichen, Aufnahme von Umweltaspekten in die Baustellenordnung (SO 1),
- getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen (insbesondere bei Ausbau Nebenanlage SO 1),
- Einsatz technischer (Bau-)Geräte und Anlagen, die die Emissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen einhalten, Berücksichtigung allgemeiner Vorschriften des BImSchG.

5.2 Verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die nach vollständiger Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen verbleibenden Eingriffswirkungen zusammenfassend dargestellt und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber gestellt. Der rechnerische Nachweis erfolgt im folgenden Kapitel 6 Eingriffsregelung. Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ist dem nachfolgenden Unterkapitel zu entnehmen.

Boden, Wasser, Klima/ Luft

Eingriff	Umfang (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Umfang (m ²)
Versiegelung von bislang naturhaus- haltswirksamen Freiflächen allgemeiner Bedeutung:		Multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion	
Zulässige Neuversiegelung:			
- Stellfläche zu SO 1 (südlich)	946		
- SO 2 (GRZ 0,6)	446 (Baufeld)		
- SO 3 (GRZ 0,6)	2.169		
Summe (pot. Neuversiegelung):	3.561		
Vorhandene Versiegelung:			
- Bootsverleih (PZB, OVP) SO 2	810		
- Kiosk mit Terrasse (OVP) SO 3	1.775		
Summe (vorh. Versiegelung):	2.585		
Eingriffsrelevante Neuversiegelung	976		

Arten und Lebensräume

Eingriff	Umfang (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Umfang (m ²)
Teilverluste bei Biotopen durch die An- lage von Gebäuden und Freianlagen, und sonstigen voll- und teilversiegelten Flächen		Kompensationsmindernde Maß- nahmen:	
Freibad (Wiesenflächen) (PZA) SO 1	1.193	Bepflanzung einer öffentlichen Grünfläche	244
Baumhecke (BHB) SO 1	38		
Rasenfläche (PEG, PER) SO 3	965		
Feldgehölz (BFY) SO 3	690	Anlage von naturnah gestalteten Freianlagen innerhalb des Bauge- bietes (nicht überbaubare Grund- stücksflächen)	559 (SO 2/3)
		Anlage von naturnah gestalteten Freianlagen innerhalb des Bauge- bietes (nicht überbaubare Grund- stücksflächen) mit Anteil an Ent- siegelung	364 (SO 2/3)
Summe	2.886	Summe	
Fläche mit Erhaltungsgebot (BHB)	176 (davon 50 m ² auf SO 1- Stellplatz)	Kompensationsmaßnahmen:	

Landschafts-/ Ortsbild

Eingriff	Umfang	Kompensationsmaßnahme	Umfang
Aufgrund der Vorbelastung werden für das Landschaftsbild keine erheblichen Eingriffe bilanziert.	-	-	-

Erholungsnutzung

Eingriff	Umfang	Kompensationsmaßnahme	Umfang
Für die Erholungsnutzung werden keine erheblichen Eingriffe bilanziert.	-	-	-

5.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)

Kompensationsmindernde Maßnahme ist die Entsiegelung der Fläche für das Gebäude der Wasserwacht. Weiterhin erfolgt die Anlage einer geschlossenen Gehölzfläche (Heckenpflanzung) zur Abschirmung der Stellplatzfläche des SO 1 östlich der Liegewiese (Badestelle). Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Freianlagen) innerhalb der Baugebiete wird eine naturnahe Gestaltung festgesetzt. Vorgesehen sind Pflanzungen von Einzelbäumen im Zuge der Gestaltung der Liegewiese bzw. der Abgrünung der Parkflächen zugunsten SO 1. Für diese Maßnahme wird eine separate Objektplanung durchgeführt, sodass derzeit die genaue Lage der Pflanzungen nicht bekannt ist. In der Textliche Festsetzung II 1.3. wird die Pflanzung festgesetzt.

6. Eingriffsregelung

In der Eingriffsregelung werden nur diejenigen Projektbestandteile berücksichtigt, die Beeinträchtigungen verursachen; die mit der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden sind (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG M-V 1999). Für das SO 1 erfolgte eine Festsetzung des Baufeldes ausschließlich auf die Bestandsgrenzen, sodass einer weiteren Verdichtung des Bestandes entgegen gewirkt wird. Für diesen Bestand erfolgt keine Bilanzierung.

Der Eingriffstatbestand beschränkt sich somit auf die als Stellfläche festgesetzte Nebenanlage des SO 1 und das SO 3. Die Nebenanlage des SO 3 entfällt aus der Betrachtung, da es sich hier um eine bereits bestehende Fläche handelt, die mit der Bauplanerischen Festsetzung ausschließlich eine konkrete Zuordnung erfährt.

6.1 Ermittlung des Eingriffs

6.1.1 Abgrenzung der Wirkzonen

Den projektspezifischen Wirkungen entsprechend werden die folgenden Beeinträchtigungsintensitäten festgelegt:

Tabelle 16: Beeinträchtigungsintensitäten

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor	Leistungsfaktor
Biotopbeseitigung durch Versiegelung			
Gebäude	100 %	1,0	-
Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen	100 %	1,0	-
Parkplatzflächen	100 %	1,0	-
sonstige Versiegelungen	100 %	1,0	-
Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust			
Flächen für Freianlagen (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	100 %	1,0	-
Wirkzone (innerhalb des B-Plangebietes)			
kompensationsmindernde Maßnahmen (Freianlagen, Anpflanzungen)	-	-	1,0

6.1.2 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Das Vorhabensgebiet ist durch bereits vorhandene Störquellen geprägt. Entsprechend des Abstandes der Vorhabensbestandteile von diesen Störquellen wurde folgender Korrekturfaktor zugrunde gelegt (grau hinterlegte Spalte):

Tabelle 17: Abstände zu freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen

Freiraumbeeinträchtigungsgrade (FBG)	1	2	3	4
Abstand des Vorhabens zu vorhandenen freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen	≤ 50 m	≤ 200 m	≤ 800 m	> 800 m

Korrekturfaktor	x 0,75	x 1,00	x 1,25	x 1,50
-----------------	--------	--------	--------	--------

Aufgrund der gleichwertigen Vorbelastung des Freiraumes (Abstand zu Störquellen ≤ 50 m) wird für die Bestimmung des Kompensationsbedarfes durchgängig ein Korrekturfaktor von 0,75 angesetzt.

6.1.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Da im SO 1 außerhalb der Neuordnung einer weiteren Stellplatzfläche südlich der Bebauung keine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen erfolgen, entfällt hier eine Bilanzierung. Bezogen auf die südlich des SO 1 gelegenen Stellplatzfläche wird diese vollständig, entsprechend der maximal möglichen Versiegelung unter Abzug der Fläche mit Erhaltungsgebot, bilanziert. Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt und Schutz sind von Eingriffen ausgenommen und werden nicht zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes herangezogen.

Im Baugebiet SO 2 wird entsprechend der maximal möglichen Versiegelung durch Überbauung im Baufeld (446 m²) das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ermittelt. Für die verbleibende Fläche wird ein Funktionsverlust von Biotopen durch die Anlage von Freianlagen angenommen.

Im SO 3 wird der Biotopverlust durch Vollversiegelung entsprechend der GRZ bilanziert. Aufgrund der freien Einordnung innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes, wird der Biotopverlust zu angegebenen Prozentteilen (= GRZ) von allen Biotoptypen berechnet. Auch hier ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig. Für die verbleibende Fläche wird ein Funktionsverlust von Biotopen durch die Anlage von Freianlagen angenommen.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Tabelle 18: Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Fläche % (m ²)	Wertstufe (Biotopwert)	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastung	Konkretisiertes Kompensationserfordernis	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
➤ <i>Stellplatz zu SO 1 Gesamtumfang 996 m², Anteil Versiegelung 946 m²</i>							
BHB	38	38	2-3	5 + 0,5	0,75	4,125	157
PZA	908	908	-	0,5 + 0,5	0,75	0,75	681
➤ <i>SO 2, GRZ 0,6 Gesamtumfang 1.369 m², Anteil Versiegelung 446 m² (Baufeld)</i>							
PZB (Bootshaus)	446	446	-	-	-	-	-
➤ <i>SO 3, GRZ 0,6 Gesamtumfang 3.615 m², Anteil Versiegelung 2.169 m² (60 %)</i>							
BFY	690	414	1	1,5 + 0,5	0,75	1,5	621
PEG	678	407	1	1 + 0,5	0,75	1,125	458
OVP	1.309	785	-	0 + 0	0,75	0	0
Gebäude	466	280	-	-	-	-	-
Summe Funktionsverlust (gerundet)							1.917

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Tabelle 19: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Fläche % (m ²)	Wertstufe (Biotopwert)	Kompensationserfordernis	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung	Konkretisiertes Kompensationserfordernis	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
➤ SO 2, GRZ 0,6 Gesamtumfang 1.369 m ² , Anteil Versiegelung 446 m ² (Baufeld)							
PER ^{Fehler!} Textmarke nicht definiert.	287	287	-	0,5	0,75	0,375	108
OVP ^{Fehler!} Textmarke nicht definiert.	364	364	-	0	0,75	0	0
OVD	93	93	-	0,2	0,75	0,15	14
➤ SO 3, GRZ 0,6 Gesamtumfang 3.615 m ² , Anteil Versiegelung 2.169 m ² (60 %)							
BFY	690	276	1	1,5	0,75	1,125	310
PEG	678	271	1	1	0,75	0,75	203
PZA	285	114	-	0,5	0,75	0,375	43
OVP	1.309	524	-	0	0,75	0	0
Gebäude	466	186	-	-	-	-	-
Summe Funktionsverlust (gerundet)							678

Beeinträchtigung von Einzelgehölzen

Eine baubedingte Beeinträchtigung von Gehölzen durch die Anlage der Stellplätze zum SO 1 kann bei Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

6.1.4 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Das Vorhaben befindet sich in keinem qualifizierten landschaftlichen Freiraum. Eine additive Kompensation ist daher **nicht** erforderlich.

6.1.5 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Gefährdete Brutvögel sind potenziell angrenzend an den nördlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes anzunehmen. Ebenso sind Aktionsräume des Fischotters sowie besonders geschützter Amphibien bekannt. Da in den angrenzenden Bereichen keine Veränderungen vorgesehen sind, ist **keine** additive Kompensation von Beeinträchtigungen faunistischer Sonderfunktionen erforderlich.

6.1.6 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**Boden**

Die durch Versiegelung und Überbauung betroffenen landseitigen Böden des B-Plangebiets besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Die Böden des naturnahen Uferbereiches sowie die Unterwasserböden im seeseitigen Bereich des Inseees besitzen eine besondere Bedeutung im Naturhaushalt. Sie sind jedoch nur im Bereich der Steganlage durch Flächen- und Funktionsverluste betroffen. Die von der neuen Steganlage überspannten Flachwasserbereiche unterliegen aufgrund ihrer Vorbelastung durch den intensiven Badebetrieb keiner weiteren erheblichen anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigung. Ein additiver Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Bodens besteht somit **nicht**.

Wasser

Hinsichtlich des Grundwassers wird dem Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zugeordnet. Aufgrund der Einstufung der Grundwasserneubildungsrate mit der Stufe 4 ergibt sich

ein **additiver Kompensationsbedarf** für den durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung betroffenen Bereich in einem Umfang von **circa 976 m²**. Die Fläche ergibt sich aus den zusätzlich versiegelten Bereichen über sehr hochwertigen Flächen der Grundwasserneubildung.

Der Insee besitzt als naturnahes Oberflächengewässer eine besondere Bedeutung im Naturhaushalt. Durch den B-Plan kommt es jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Gewässers. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit **nicht**.

6.1.7 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das B-Planvorhaben ist in Landschaftsbildräumen besonderer Bedeutung gelegen. Es beinhaltet im Wesentlichen eine geringe bauliche Überplanung bereits baulich geprägter Bereiche zur Aufwertung der Erholungsfunktion (allgemeine Bedeutung). Für das Landschaftsbild sind jedoch keine großräumigen Änderungen bzw. ein vollständiger Verlust landschaftsbildprägender Strukturen daraus zu prognostizieren, da sich die Verluste in einem durch bauliche und angrenzende Gehölzstrukturen verdeckten Bereich ergeben. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht demzufolge **nicht**.

6.1.8 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Aus den folgenden Tabellen ist der gesamte Bedarf von Kompensationsflächenäquivalenten sowie die Erforderlichkeit additiver Kompensationsbetrachtungen ersichtlich.

Tabelle 20: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs für die Biotopfunktion

Teilpositionen	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente), Bezugsgröße = m ²
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.917
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	678
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	-
gesamt	2.595

Tabelle 21: Erforderlichkeit einer additiven Kompensation

Wert- und Funktionselement	additive Kompensationsmaßnahmen erforderlich
Vorkommen von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	-
Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	-
Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser	976 m ² , multifunktional über Biotopfunktion
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/Luft	-
Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	-

6.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Innerhalb des Vorhabensgebietes sind die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten kompensationsmindernden Maßnahmen geplant:

Tabelle 22: Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im Vorhabensgebiet

Maßnahme	Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl + Zuschlag Ent-siegelung	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent (Planung)/ KFA
SO 2, Freianlage (textl. Festsetzung II.3)	560	0	0,5	0,5	140

Maßnahme	Fläche [m ²]	Wert- stufe	Kompensationswert- zahl + Zuschlag Ent- siegelung	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent (Planung)/ KfA
Maßnahmefläche am SO 2, Anteil mit Entsiegelung (textl. Festsetzung II.7)	592	2	2 + 0,5	1	1.480
SO 3, Freianlage (textl. Festsetzung II.3)	736	0	0,5	0,5	194
SO 3, Freianlage, Anteil mit Entsiegelung	710	0	0,5 + 0,5	0,5	355
Heckenpflanzung (textl. Festsetzung II.5)	244	0	0,9	1	171
Entsiegelung durch Ab- riss des Gebäudes der Wasserwacht	25	0	0,5 + 0,5	1	25
Pflanzung von 4 Baum- haseln (textl. Festset- zung II.1.3)	120	2	2	0,5	240
	Gesamtumfang				2.605
	Gesamtbedarf Biotopfunktion				2.595

6.3 Gesamtbilanzierung

6.3.1 Gegenüberstellung der KfA Bedarf und Planung

In der folgenden Tabelle werden Bedarf und Planung in Form von Kompensationsflächen-
äquivalenten gegenübergestellt.

Tabelle 23: **Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung**

Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)	
2.595	Kompensationsmindernde Maßnahmen	2.605
	Kompensations- maßnahmen	0
	Gesamt	2.605

Dem Bedarf an **2.595** Flächenäquivalenten stehen **2.605** Flächenäquivalente der Planung (kompensationsmindernde Maßnahmen) gegenüber. Durch die geplanten Maßnahmen werden Eingriffe in abiotische und faunistische Funktionen von allgemeiner Bedeutung sowie von allgemeinen Funktionen des Landschaftsbildes multifunktional kompensiert. Der Eingriff wird im B-Plangebiet kompensiert.

6.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die kompensationsmindernden Maßnahmen für die Eingriffe im Bereich der Stellfläche zu SO 1 und im SO 3 erfolgen innerhalb des B-Plangebietes und werden den Verursachern zu geordnet. Die Entsiegelung durch den Abbruch des Gebäudes der Wasserwacht erfolgt nach dem Neubau und ist ebenso wie die Maßnahmefläche, welche einer natürlichen Sukzession überlassen wird mit dem Ziel der Entwicklung zur Röhrichtfläche, den baulichen Erweiterungen zugeordnet.

7. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Freiraum- und Erholungsstrukturen.

Bezüglich des ortsbezogenen Vorhabens können keine Standortalternativen herangezogen und geprüft werden. Die Untersuchung von Planungsalternativen hat sich daher im vorliegenden Fall auf die konkrete Einordnung der geplanten Ausweisung und Festsetzung der Baugebiete in die vorhandenen sensiblen Strukturen beschränkt.

8. **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite/ Aussagen zur Vollständigkeit**

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich vorwiegend auf den Landschaftsplan (STADT GÜSTROW 2005) sowie eine durch die Stadt Güstrow erstellte aktuelle flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift. Die Gutachten und Bewertungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Zur Überprüfung der relevanten Umweltfolgen der B-Planfestsetzungen auf das Schutzgut Fauna liegen nur unzureichend Beurteilungskriterien vor. So basiert die Beschreibung und Bewertung der Brutvögel auf der Datengrundlage des Landschaftsplanes der STADT GÜSTROW (2005), die sich aus verschiedenen Ergebnissen zusammensetzt. Es wird darauf verwiesen, dass die dort verwendeten Datengrundlagen lückenhaft und älteren Datums sind, sodass sie lediglich als Indiz zur Artenausstattung herangezogen werden können. Auf die Anwendung einer Potenzialabschätzung wurde verzichtet, da diese ausgehend von der Habitatausstattung im Untersuchungsraum und im Umland ein wahrscheinliches (maximales) Artenspektrum ausweist und damit die tatsächlichen Verhältnisse u. U. überbewertet. Bezüglich der Zielart Fischotter des angrenzenden FFH- Gebietes konnten innerhalb einer FFH-Verträglichkeitsvorstudie Beeinträchtigungen nicht bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden. Hier wurde daher von gutachtlicher Seite empfohlen, die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG zu untersuchen. Weiterhin liegen Hinweise zu Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gem. § 10 (2) Nr. 10/11 vor, für die die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 42 BNatSchG) zu beachten sind.

Hinweis: Eine umfassende Beurteilung und Abschätzung von Art und Umfang möglicher Beeinträchtigungen geschützter und gefährdeter Arten wurde nicht beauftragt, da im Laufe des Planungsfortschritts auf eine Änderung der Nutzung des Bestandes an baulichen Anlagen, welche an die sensiblen FFH- und LSG- Bereiche angrenzen, verzichtet wurde und sich somit keine geänderten Bedingungen gegenüber dem Bestand ergeben.

Aussagen zur Vollständigkeit der Umweltprüfung

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

9. **Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen / Monitoring**

Ziel des Monitoring gemäß § 4c BauGB ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind durch die Stadt Güstrow folgende detaillierten Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphasen zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4);
- Überprüfung der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren anhand von Ortsbesichtigungen.

Darüber hinaus sind der Stadt Güstrow Gehölzrodungen anzuzeigen, damit diese Maßnahmen (nur vom 1. Oktober bis zum 14. März gem. § 34 LNatG M-V) durch Ortsbesichtigungen von der Stadt Güstrow überprüft werden können:

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Güstrow sieht am nordöstlichen Ufer des Inlsees im Rahmen des B-Planes Nr. 41 „Heidberg Teil B“ die Umgestaltung des bestehenden Freibades vor.

Das B-Plangebiet ist durch eine erholungsbezogene Infrastruktur geprägt und soll partiell baulich erneuert und in seiner Ausprägung festgesetzt werden. Dies betrifft vorrangig die vorhandenen baulichen Strukturen, als auch die Freiraumstrukturen des Gebietes. Bezüglich der zukünftigen Nutzung der Baulichkeiten ist die Ergänzung (Aufstockung) der vorhandenen Gastronomie um Beherbergungsmöglichkeiten (SO 3) geplant. Für das SO 1 und 2 sind keine Veränderungen ausgewiesen. Hier erfolgt die Festsetzung des Bestandes. Eine Ausweitung neuer Nebenflächen wird mit der Einrichtung einer Stellplatzfläche zum SO 1 im Bereich der südlich am SO 1 angrenzenden öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Eine zweite Stellfläche für Pkw wird im Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes zugehörig zum SO 3 ausgegrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Als Abschirmung des angrenzenden Landschaftsraumes gegen die öffentlich genutzten Frei- und Grünflächen fungieren Waldflächen im Norden, Osten und Süden.

Die Waldflächen werden nachrichtlich übernommen. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.

Umweltauswirkungen werden für die Stellfläche südlich des SO 1 und die mögliche Bebauung im SO 3 prognostiziert. Als voraussichtlich gering erhebliche bis erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der B-Planung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Der Mehrheit der erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen kann mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese und Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Unter anderem sind dies:

- die Anlage von naturnah gestalteten Freianlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Bepflanzung des Walls um den Parkplatz des SO 1 und zusätzlich 4 Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sowie
- Schutzmaßnahmen während der Bauphasen.

Die Anordnung der Baumpflanzungen wird im Rahmen der Detailplanung für die Aufwertung der Badestelle festgesetzt.

Mit Verwirklichung des Ausbaus des SO 3 und der dadurch bedingten Erweiterung der infrastrukturellen Angebote wird die touristische Attraktivität dieses Bereiches des Inlsees und somit des Umlandes von Güstrow erhöht. Die Tourismuszielgruppe Radfahrer/ Radwanderer wird durch den Ausbau des SO 3 stärker an den Raum gebunden.

IV. Anlagen und Verzeichnisse

Anlage 1: Bestandskarte

Abbildungsverzeichnis

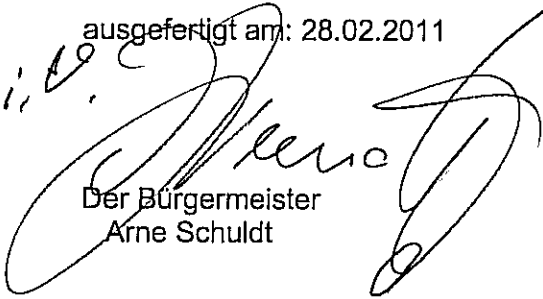
Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle.....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung des Bodens.....	19
Tabelle 2: Bewertung des Grundwassers	20
Tabelle 3: Bewertung des Oberflächenwassers.....	20
Tabelle 4: Klimatopkomplexe im B-Planbereich (STADT GÜSTROW 2005)	21
Tabelle 5: Bewertung der klimatischen Funktionsräume.....	21
Tabelle 6: Biotoptypen und Bewertung für den B-Plan Nr. 41 B (STADT GÜSTROW 2006)	22
Tabelle 7: Schutzstatus der Biotoptypen mit Zuordnung der im Atlas der gesetzlich geschützten Biotope und Geotope im Landkreis Güstrow (LUNG 2003) verzeichneten § 20-Biotope	23
Tabelle 8: Durch Kartierung nachgewiesene gefährdete Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005).....	24
Tabelle 9: Durch Kartierung nachgewiesene Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005).....	25
Tabelle 10: Artengruppen der Lurchaktion 2002 (Februar – April, ca. 2 Monate) Gleviner Burg - Kurhaus (UNB 2007), nicht nach Arten spezifiziert.....	26
Tabelle 11: Bewertung der Landschaftsbildräume	28
Tabelle 12: Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion	29
Tabelle 13: Bewertung der Erholungs- und Freizeitfunktion.....	29
Tabelle 14: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.....	35
Tabelle 15: Variantenvergleich mit /ohne Verwirklichung des Vorhabens	36
Tabelle 16: Beeinträchtigungsintensitäten	40
Tabelle 17: Abstände zu freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen	40
Tabelle 18: Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung.....	41
Tabelle 19: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.....	42
Tabelle 20: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs für die Biotopfunktion	43
Tabelle 21: Erforderlichkeit einer additiven Kompensation	43
Tabelle 22: Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im Vorhabensgebiet.....	43
Tabelle 23: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung	44

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 20.05.2010

ausgefertigt am: 28.02.2011

11.10.11


Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Die Satzung ist mit Ablauf des 01.03.2011 in Kraft getreten.