

Bebauungsplan

„Kanustation Granzin an der Havelbrücke“

der Gemeinde Kratzeburg

Amt Neustrelitz-Land

Begründung

gemäß § 2a und 9 Abs. 8 BauGB

13. Oktober 2010

Amt Neustrelitz-Land
Bauamt
Tel.: 03981 – 457530
Fax: 03981 – 457512

Bearbeitung:
Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Tel.: 030 - 264 923 - 0
Fax: 030 - 264 923 – 23

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Veranlassung, Planungserfordernis, Ziele.....	4
1.3 Ausgangssituation	5
1.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches / Eigentumsverhältnisse	5
1.3.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet	6
1.3.3 Umgebung des Plangebietes	7
1.3.4 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	8
1.3.5 Topographie.....	9
1.3.6 Planungsgrundlagen – Planungsvorgaben	9
1.3.7 Planungsrechtliche Ausgangslage	13
1.4 Konzept / Projektbeschreibung.....	13
2. Verfahren.....	15
2.1 Verfahrensübersicht	15
2.2 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)	17
2.3 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	18
3. Umweltbericht.....	19
3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	19
3.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	20
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
3.3.1 Bestandsaufnahme und -analyse	23
3.3.2 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	24
3.3.3 Auswirkungen auf andere Schutzgebietskategorien	26
3.3.4 Schutzgut Boden	27
3.3.5 Schutzgut Wasser	29
3.3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene	32
3.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
3.3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	41
3.3.9 Schutzgut Mensch	43
3.3.10 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	46
3.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	46
3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	47
3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	48
3.6 Zusätzliche Angaben	48
3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48
3.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	50

4. Begründung, Entwicklung und Abwägung der Planinhalte	53
4.1.1 Art der Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen).....	53
4.1.2 Maß der Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen).....	60
4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung).....	62
4.1.4 Grünflächen (zeichnerische und textliche Festsetzungen).....	63
4.1.5 Stellplätze (zeichnerische und textliche Festsetzungen).....	64
4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zeichnerische und textliche Festsetzungen).....	64
4.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V).....	68
4.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	69
4.4 Hinweise.....	69
5. Umsetzung und Auswirkungen des Bebauungsplans	72
5.1 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	72
5.2 Immissionsauswirkungen.....	74
5.3 Zusätzlich erforderliche Genehmigungen / Anzeigen.....	75
5.4 Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplans.....	75
5.5 Weitere Hinweise aus der Trägerbeteiligung für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren.....	75
5.6 Vertragliche Regelungen.....	76
6. Anhang	77
6.1 Übersicht textliche Festsetzungen und Hinweise.....	77

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen neben den im Umweltbericht benannten im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729).

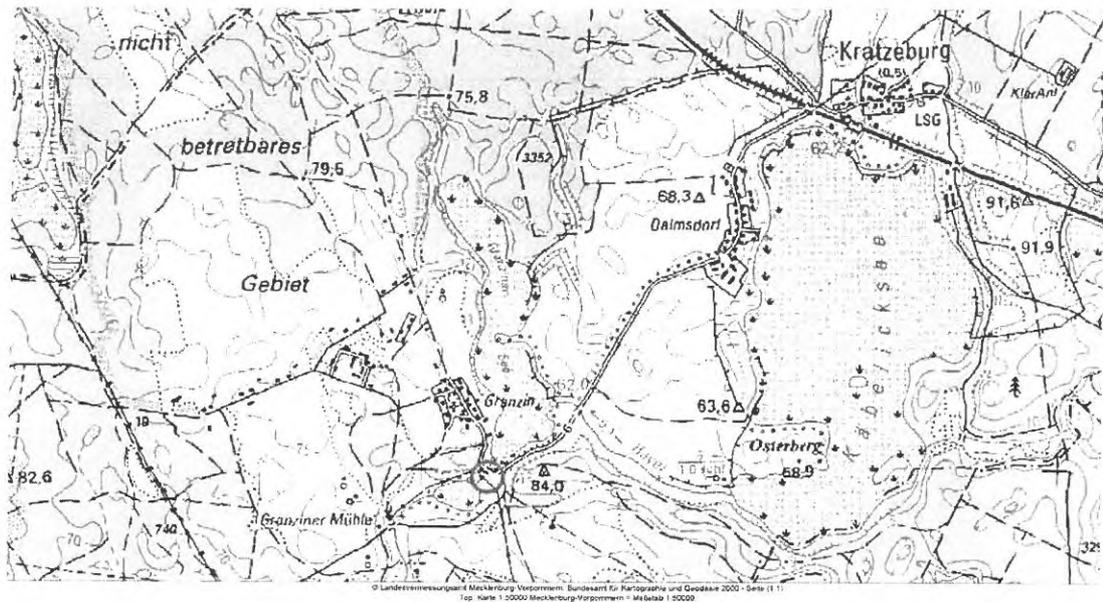
1.2 Veranlassung, Planungserfordernis, Ziele

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Granzin südwestlich der Havelbrücke.

Veranlassung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Qualifizierung und planungsrechtliche Sicherung der 2007 befristet genehmigten, an diesem Standort bestehenden Kanustation Granzin.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um

- eine städtebauliche geordnete Entwicklung entsprechend den planerischen Zielen sicherzustellen und die Umsetzung planungsrechtlich zu ermöglichen,
- die Auswirkungen der geplanten Nutzungen zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen privaten und öffentlichen Belangen abzuwägen,
- die umweltrechtlichen Genehmigungsverfahren zu koordinieren und die Umweltbelange in einer Umweltprüfung zusammenzuführen.



Lage des Plangebietes

Ziele des Bebauungsplans sind im Einzelnen:

- die Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Sicherung einer angemessenen Erschließung,
- die Berücksichtigung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft u. a. durch eine weitgehende Minimierung geplanter Eingriffe und durch die Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen in diesem sensiblen Landschaftsraum.

1.3 Ausgangssituation

1.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches / Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist auf das Vorhaben der Kanustation beschränkt. Er umfasst das Flurstück 82/3 der Flur 5 der Gemarkung Granzin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 4.400 m².

Das Flurstück 82/3 befindet sich in Privateigentum. Es ist geplant das Grundstück in Erbaupacht langfristig an den Betreiber der Kanustation zu vergeben.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

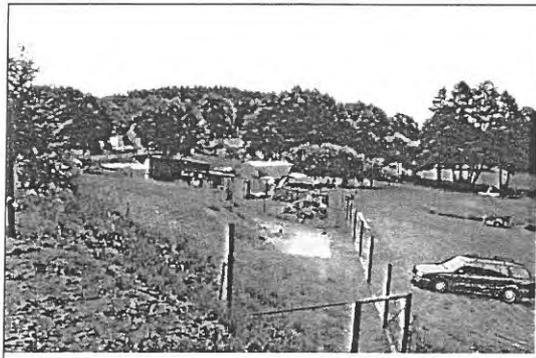
1.3.2 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

In der Gemeinde Kratzeburg im Ortsteil Granzin an der Havel besteht seit 1995 das Unternehmen „Kormoran-Kanutouring“. Zur Sicherung der Existenz des Unternehmens hat im Jahr 2007 eine Betriebsverlagerung auf das Gelände Flur 5, Flurstück 82/2 stattgefunden. Der neue Betriebsstandort (südwestlich der Havelbrücke) befindet sich in etwa 50 m Entfernung zum ehemaligen Standort(nordöstlich der Havelbrücke).

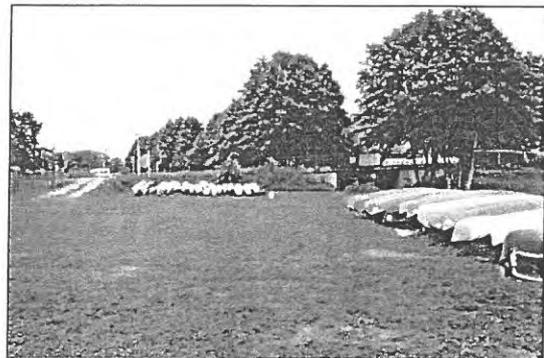
Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren als Mähwiese landwirtschaftlich, im nördlichen Teil auch als Haus-/Nutzgarten genutzt. Seit 2007 stellt sich die Nutzungs- und Freiraumstruktur wie folgt dar: Das Grundstück wird über eine unbefestigte Zufahrt an der nordwestlichen Ecke des Grundstücks erschlossen. Daran schließt sich südlich ein ebenfalls unbefestigter Bereich an, der als Lager- und Logistikfläche für die Kanus dient. Unmittelbar an der Havel befindet sich eine Einsetzstelle für die Boote. Südlich angrenzend steht der als provisorisches Betriebsgebäude dienende Wohnwagen, die Sanitäreinrichtungen sowie einige Obstbäume.

Daran schließt sich eine Mähwiese an. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Havel und zu den Flurstücken 82/1 und 78/3 befinden sich einige Einzelbäume: entlang der Havel 1 Erlenbündel (mehrtriebig), zu den genannten Flurstücken auch mehrere großkronige Laubbäume (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

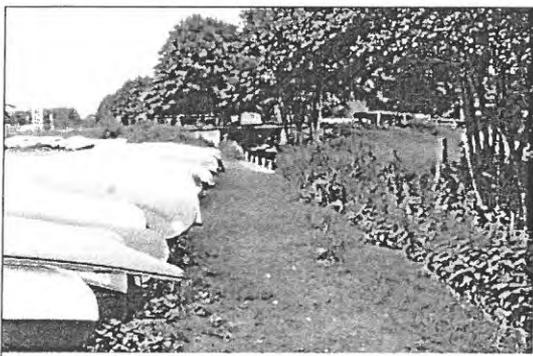
Am Ufer der Havel befinden sich in Teilbereichen zudem schwach ausgeprägte Ried- bzw. Röhrichbestände. Das Grundstück wird durch eine Stromleitung überspannt.



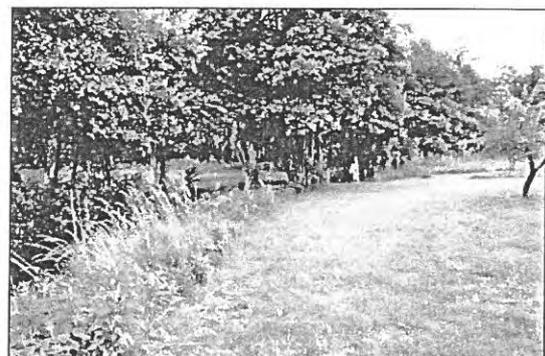
Blick Richtung Osten vom rückwärtigen Teil des Grundstücks



Blick Richtung Norden, Bootslagerfläche, Zufahrt



Blick Richtung Norden entlang der Havel



Blick Richtung Süden entlang der Havel



Panoramaansicht, Blick Richtung Osten

1.3.3 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 350 m südlich der Ortslage Granzin. Der Bereich rund um die Havelbrücke wird überwiegend baulich genutzt. Auf der Fläche nordwestlich der Havelbrücke befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, die Flurstücke 83/1 und 82/1 sind mit einem Wohngebäude sowie einigen Nebengebäuden bebaut. Südwestlich schließt sich eine Koppel an.

Nordöstlich der Havelbrücke befindet sich ein weiteres bebautes Grundstück, das ebenfalls touristisch genutzt wird (Havelkrug Granzin).

Südöstlich der Havelbrücke befinden sich weitere Pferdeweiden sowie ein weiteres ebenfalls bebautes Freizeitgrundstück.

Die Havel stellt die Verbindung zwischen dem Granziner See und dem Schulzensee dar und ist Bestandteil der Wasserwanderoute von Kratzeburg in Richtung Wesenberg durch das Havelquellseengebiet.



Umgebung des Plangebiets

1.3.4 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Verkehr

Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Straße von Granzin nach Kratzeburg etwa 350 m vor der Ortslage Granzin und ist somit direkt an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Der nächste Bahnhof befindet sich in ca. 3,5 km Entfernung in Kratzeburg an der Strecke Waren (Müritz) Neustrelitz.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück ist noch nicht vollständig erschlossen. Anschlüsse an die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie die Strom- und Telekommunikationsversorgung sind derzeit nicht vorhanden.

Es besteht Anschlusszwang an die zentrale Wasserversorgung.

Im Plangebiet befinden sich 0,4-kV-Kabel und 20-kV-Freileitungen des Stromversorgers. Das Plangebiet wird durch eine Stromleitung überquert. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen in nachfolgenden Verfahren bestehen jedoch keine Bedenken gegen die Planung (siehe auch Abschnitt 5.1)

Granzin ist nicht netzgebunden an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen, so dass eine nicht leitungsgebundene Entsorgung erforderlich ist.

Am nördlichen Rand des Plangebiets sind Anlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Die Telekommunikationsleitungen werden südlich entlang der Erschließungsstraße geführt und verzweigen sich in einen Strang der weiter in den Ort führt und den Anschluss des benachbarten Wohnhauses. Die in Abschnitt 5.1 aufgeführten Hinweise sind in weiteren Plan- und Genehmigungsverfahren zu beachten.

1.3.5 Topographie

Das Grundstück liegt in der Havelniederung. Der nordwestliche Teil befindet sich in einer leichten Hanglage. Lediglich in den Randbereichen zu den Flurstücken 82/1 und 78/3 und zur Straße befinden sich deutliche Niveauunterschiede, die durch Böschungen überwunden werden. Das Straßenniveau liegt bei ca. 65 m über HN. Die bestehende Zufahrt führt bis auf 63,8 m hinunter. Der Hauptteil des Grundstücks liegt auf einem Niveau zwischen 63,0 und 64,3 m über HN mit einem leichten Gefälle in Richtung Havel.

Die tiefste Stelle liegt bei knapp 62,4 m über HN im Südwesten an der Grundstücksgrenze in Richtung Havel / Schulzensee.

1.3.6 Planungsgrundlagen – Planungsvorgaben

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Ortsteil Granzin der Gemeinde Kratzeburg liegt in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“. Er ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Im Rahmen des regionalen Raumordnungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte werden folgende für den Bebauungsplan relevante Aussagen getroffen:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Granzin und somit nicht im Geltungsbereich des Müritz-Nationalparks.¹ Der Müritz-Nationalparks der als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen ist, grenzt jedoch unmittelbar an. In diesen Gebieten haben Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber allen anderen Nutzungsanforderungen Vorrang. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein.²

In der Begründung dazu heißt es weiter:

„Durch die Festsetzung dieser Gebiete und Räume soll sichergestellt werden, dass sie langfristig ihre *Funktionen für den Naturhaushalt, für den Ökosystem- und Artenschutz, zur Erhaltung des Landschaftsbildes* sowie für die *Tourismusentwicklung* erfüllen können. In der Regel sind Ortslagen nicht Bestandteil der Vorranggebiete und Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege. (...)“

Der Müritz-Nationalpark besteht aus den zwei Teilflächen Müritz und Serrahn. Er stellt auf Grund seiner weitgehend ursprünglichen natürlichen Ausstattung mit

¹ Stellungnahmen Nationalparkamt Müritz, Untere Forst- und Untere Naturschutzbehörde vom 31.03.08 und 18.03.2010

² Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 1998, S.56 (Programmsatz 4.4 (1))

einzigartigen Ökosystemen, insbesondere den Gewässer-, Moor-, Wald- und Grünlandkomplexen, sowie mit einer Vielfalt an standorttypischen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten auf einer Gesamtfläche von 319 km² ein herausragendes Großschutzgebiet von internationaler Bedeutung und mit großer Imagewirkung für die Region dar. Seine Pflege und Entwicklung wird durch einen entsprechenden Pflege- und Entwicklungsplan geregelt. (...).

Die Festsetzung des Nationalparks für eine Vorrangnutzung von Naturschutz und Landschaftspflege soll die Bauleitplanung der berührten Gemeinden im Sinn der Eigenentwicklung nicht behindern (siehe Programmsatz 5.1.3).“³

5.1.3 Siedlungsentwicklung in Gemeinden ohne zentrale Bedeutung

In den Gemeinden, die nicht als zentrale Orte ausgewiesen sind, soll sich die Siedlungstätigkeit an deren Eigenentwicklung orientieren.

Eigenentwicklung ist eine Flächen- oder Kapazitätsentwicklung, die sich im Allgemeinen auf den Bedarf der vorhandenen Bevölkerung im Ort bezieht. Zur Eigenentwicklung gehört nicht der Bedarf, der durch unangemessene Wanderungsgewinne verursacht wird. Im Rahmen der Eigenentwicklung müssen die allgemeinen Ansprüche an eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung (Fläche und Ausstattung) erfüllt werden. Im gewerblichen Siedlungsbereich gilt dies in der Regel für die Neuansiedlung von Betrieben, die der örtlichen Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen dienen (Einzelhandel, Handwerk), sowie für Betriebserweiterungen ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung von Betrieben, die an besondere Standortbedingungen gebunden sind (z.B. Rohstoffvorkommen).

Zur Eigenentwicklung gehören in diesem Rahmen auch Vorhaben und Maßnahmen, die zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Sanierung der Gemeinde beitragen (insbesondere gemäß Programmsätze 5.2.1(1) und 5.2.3(1)).⁴

Für den **Tourismus** im Bereich der Großschutzgebiete sind folgende Aussagen zu berücksichtigen:⁵

7.2.3 Tourismus im Bereich von Großschutzgebieten und historischen Kulturlandschaften

(1) Der Müritz-Nationalpark soll in seinen ökologisch weniger sensiblen Bereichen durch geeignete Einrichtungen und Formen der Öffentlichkeitsarbeit sowie Besucherlenkung für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und naturkundliche Bildung der Besucher erschlossen werden, soweit dies sein Schutzzweck zulässt. Anlagengebundene Erholungseinrichtungen sind nur in den bestehenden, außerhalb der Nationalparkgrenze liegenden, Siedlungsbereichen oder in Anbindung daran zulässig.

In der Begründung wird weiter ausgeführt:

„Der Nationalpark und die Naturparke sind repräsentative Landschaftsausschnitte innerhalb der Seenplatte. Sie wirken mit ihren großräumigen Schutzzonen als Regenerationsräume der schutzwürdigen Pflanzen- und Tierwelt innerhalb der Planungsregion. Sie sind damit ein wichtiges „Gütezeichen“ hoher Umweltqualität.

Deshalb ist in den Naturparks und dem Nationalpark eine umweltverträgliche Lenkung des Tourismus in landschaftsgebundenen Formen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes notwendig. Hierfür sollten unter anderem Zonierungskonzepte (Kernzonen, Pflegezonen, Randzonen) entwickelt werden und markierte Wegesysteme zur Lenkung der Besucherströme geschaffen werden. Durch eine aktive,

³ Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 1998, S. 56ff

⁴ Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 1998, S. 61

⁵ Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, 1998, S. 108-109

angebotsorientierte Lenkung der Besucher können Gebiete mit strengem Schutzstatus (Naturschutzgebiete und sonstige ökologisch sehr sensible Kernbereiche) wirksam geschützt werden. Insbesondere in den Großschutzgebieten muss die ökologische Belastbarkeit den Rahmen für die touristische Ausbauplanung setzen, um die Naturschutzziele nicht zu gefährden. Deshalb sind neben Zonierungs- und Erschließungskonzepten auch fachlich fundierte Aussagen zur naturverträglichen Quantität und Qualität der touristischen Einrichtungen und Angebote notwendig. (...)

Der Müritz-Nationalpark ist in der Karte (M 1:100.000) in seiner gesamten Abgrenzung als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt (siehe Programmsatz 4.4.(1)), um den nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz rechtsverbindlichen, originären Naturschutzcharakter nicht durch konkurrierende Raumfunktionen zu gefährden. Die bestehenden Ortslagen in diesem Gebiet sind gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Müritz-Nationalparks vom 12. September 1990 (Gbl. DDR Sonderdruck Nr. 1468), geändert durch Verordnung vom 20. November 1992 (GVOBl. M-V 1993 S. 9), ausgegrenzt und unterliegen damit nicht den darin enthaltenen Ge- und Verboten. Sie gehören zu den Tourismusentwicklungsräumen (siehe Programmsatz 7.2.2). Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. S.889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I 2081) sollen Nationalparke der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, soweit es der Schutzzweck erlaubt. Dieser Regelung des Bundes ist mit § 5 Abs. 1 Nr. 3 und 4 der Verordnung über die Festsetzung des Müritz-Nationalparks vom 12. September 1990 (Gbl. DDR Sonderdruck Nr. 1468), geändert durch Verordnung vom 20. November 1992 (GVOBl. M-V 1993 S. 9), Rechnung getragen. Danach ist es im Nationalpark geboten, "durch geeignete Maßnahmen der Verkehrs- und Besucherlenkung den Ruhecharakter des Gebietes insgesamt stärker auszuprägen" und "der Öffentlichkeit den Nationalpark für Bildung und Erholung durch geeignete Einrichtungen und Formen der Öffentlichkeitsarbeit sowie Besucherlenkung zu erschließen, soweit es der Schutzzweck erlaubt". Entsprechend § 5 Abs. 2 der Verordnung wird zur Umsetzung dieser Gebote unter anderem zur Zeit (im Jahr 1998) vom Nationalparkamt ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt und das seit Inkrafttreten der Verordnung am 1. Oktober 1990 gültige Zonierungskonzept überarbeitet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Havel im Bereich des Plangebiets als sonstigen Schifffahrtsweg aus. Im Programmsatz 7.4 werden für den gewässerbezogenen Tourismus folgende Aussagen getroffen:

(1) Gewässerbezogene Tourismusformen, insbesondere das Wasserwandern, sind unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen möglichst naturverträglich zu entwickeln.

Begründung:

Das reichhaltige Angebot an Seen und Flüssen in der Planungsregion stellt insbesondere für Wasserwanderer ein Paradies dar, das bereits heute in den Sommermonaten stark frequentiert wird. Eine naturverträgliche Lenkung des gewässerbezogenen Tourismus ist dringend erforderlich, um dieses Fluss-Seen-System auch langfristig touristisch attraktiv zu erhalten und im Einklang mit den Belangen des Naturschutzes zu nutzen.

(3) Für das Wasserwandern mit kleineren Sportbooten sind auch entlang der Wasserwege im Bereich der naturnahen Oberläufe der kleinen Flusseen an geeigneten Gewässer- und Uferabschnitten möglichst in Anbindung an Ortslagen ausreichend Beherbergungsmöglichkeiten bzw. Camping- oder Rastplätze mit hygienisch und umwelttechnisch ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu schaffen bzw. zu sichern.

Begründung:

Die kleineren Verbundseen und Wasserläufe, insbesondere im Bereich von Mirow und Wesenberg, sind zur Schaffung von Wasserwandersystemen für kleinere Sportboote (Faltboote und Kanus) besonders geeignet. Allerdings kann der Wasserwandertourismus ein wesentlicher Störfaktor für die Natur sein, da die kleinen Kanus und Faltboote auch noch in die entlegendsten Gewässerbereiche, die in der Regel wichtige Rückzugsmöglichkeiten und Habitate für störungsempfindliche Tierarten darstellen, vordringen können. Eine naturverträgliche Lenkung des Wasserwanderns ist insbesondere durch ein ausreichendes Angebot an Einsetzstellen und Camping- oder Rastplätzen an geeigneten Gewässer- und Uferabschnitten möglich. Geeignet sind Gewässer- und Uferabschnitte unter anderem dann, wenn sie ökologisch belastbar sind und die Standorte landseitig über befahrbare Straßen oder Wege an Ortslagen angebunden sind.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme wird die Errichtung einer Kanustation mit Übernachtungsmöglichkeiten (20 Stellplätze für Zelte) sowie Infrastruktureinrichtungen positiv bewertet, wenn folgende Kriterien beachtet werden:

- baulich gestalterische Integration in das bestehende Landschaftsbild,
- vorhandene verkehrliche Anbindung,
- ordnungsgemäße Abwasser- und Abfall Beseitigung sowie Wasserversorgung. (RROP MS, Teil II, Pkt. 7.6.1(2))

Entsprechend den raumordnerischen Zielen (Pkt. 4.2.1 und 7.6.2(1)) ist auf eine städtebaulich bzw. landschaftlich angepasste Gestaltung und sparsamen Bodenverbrauch zu achten. Insofern ist eine dem Standort angemessene, sensible Herangehensweise geboten. Da das Maß der Beeinträchtigungen gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft wesentlich vom Umfang sowie der Gestaltung und Bauausführung bestimmt wird, können durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Gebäudestellung, Sichtachsen usw.) negative Wirkungen auf den Landschaftsraum erheblich minimiert werden.

Im Weiteren ist nach geltenden raumordnerischen Zielen der Schutz der Uferzonen vor Überbauung, Abgrabung und sonstigen Beeinträchtigungen zu sichern (RROP MS, Teil II, Pkt.4.2.2(4)). Gemäß § 19 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Land Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) gilt ein Gewässerschutzstreifen von 100 m.

Der Planungsstandort berührt den Gewässerschutzstreifen der Havel, des Schulzensees und des Granziner Sees. Daraus ergeben sich Nutzungseinschränkungen für das Planungsgebiet. Aus raumordnerischer Sicht sollte bei der Gestaltung des Planungsgebietes sichergestellt werden, dass ein ausreichender Abstand zu den Seeufern freigehalten wird bzw. ökologisch negative Beeinflussungen auf die Uferzonen vermieden werden (RROP MS, Teil II, Pkt. 4.2.2 (4)). Funktionsbedingte Ausnahmen, wie in § 19 LNatG M-V festgelegt, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Bebauungsplan „Kanustation Granzin an der Havelbrücke“ entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.⁶

FNP / Landschaftplan

Für die Ortslage Granzin der Gemeinde Kratzeburg liegen kein Flächennutzungsplan und kein Landschaftsplan vor. Bei dem Bebauungsplan „Kanustation Granzin an der Havelbrücke“ handelt es sich somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs 4 BauGB. Der Bebauungsplan ist aufgrund des planerischen Ziels der Sicherung der Kanustation an diesem Standort dringend erforderlich. Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

⁶ Vgl. Stellungnahmen Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 18.04.2008 und 11.05.2010

1.3.7 Planungsrechtliche Ausgangslage

Für den Ortsteil Granzin der Gemeinde Kratzeburg liegt eine Abrundungssatzung vor, die jedoch das zu überplanende Grundstück nicht umfasst. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Größe ist die Fläche des B-Plan-Gebietes dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht ein Planungserfordernis.

1.4 Konzept / Projektbeschreibung

Das Unternehmen "Kormoran-Kanutouring" ist seit 1995 in Granzin etabliert. Es bemüht sich engagiert Gästen der Region die vielfältigen Reize dieser Naturlandschaft auf naturverträgliche Weise erlebbar zu machen und wurde bewusst im Nationalpark gegründet. Zentrales Anliegen ist durch intensive Naturerlebnisse die Beziehung und Wertschätzung "Mensch-Natur" zu verbessern. Neben dem Betriebsinhaber sind während der Saison, April-Oktober, eine Saisonarbeitskraft vollbeschäftigt und 1-2 Aushilfskräfte sporadisch tätig.

Der Betriebsschwerpunkt liegt in der Vermietung von Kanus und Fahrrädern, gewerblicher Personen- und Kanubeförderung, sowie Nationalparkführungen. Nebenbereiche stellen touristische Information, Verkauf von Reisebedarf, Literatur, Landkarten und Outdoorausrüstung dar.

Im Betriebsjahr 2006 sind 40 Kanus, 16 Fahrräder und ein Kleinbus mit Bootstrailer zum Einsatz gekommen.

Zur Sicherung der Existenz des Unternehmens und damit verbunden der Erhaltung der Arbeitsplätze sowie des touristischen Angebotes ist im Jahr 2007 eine Betriebsverlegung auf das benachbarte Gelände Flur 5, Flurstück 82/2 (3.733 qm) erfolgt. Entsprechend dem natur- und umweltverträglichen Grundansatz des Unternehmens sind keine grundlegenden Erhöhungen der Bootsstückzahlen vorgesehen.

Da mittlerweile aber fast alle etablierten Kanuvermietstationen in der Seenplatte eine Zeltmöglichkeit oder Unterkunft für ihre Kunden bieten, ist eine Betriebserweiterung um einen kleinen Wasserwanderzeltplatz (Kurzzeitcamping) mit ca. 20 Stellplätzen geplant.

Für einen derartigen Betrieb sind folgende Maßnahmen und Einrichtungen notwendig bzw. vorgesehen:

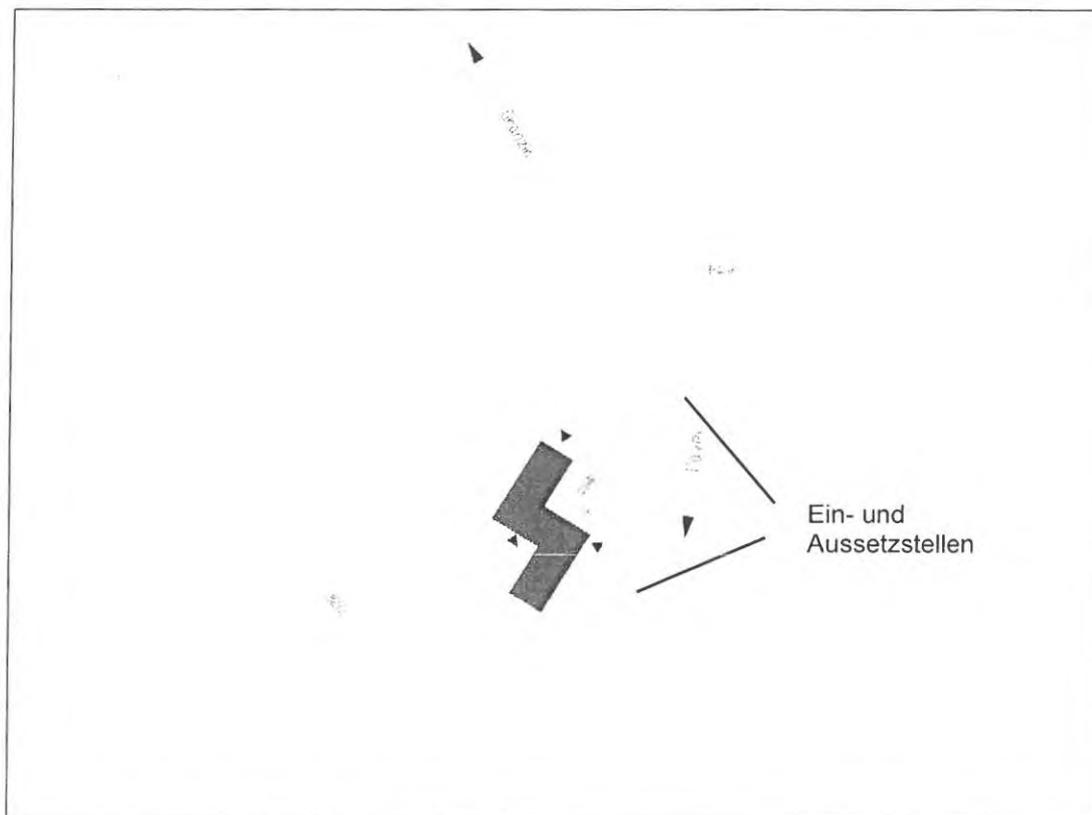
- Erschließung: Strom, Wasser/ Abwasser, Telefon
- Müllentsorgung, trennbar in: Restmüll, Grüner Punkt, Papier, Glas, Kompost
- Bootsablagefläche (außen)
- 2 Ein- und Aussatzstellen für die Boote als landseitige Stege
- Gebäude mit ca. 330 m² Grundfläche (einschl. überdachter Außenbereiche) mit:
 - Empfangs-, Verkaufs- und Anmelderäumlichkeit (Präsentations- u. Verkaufsfläche für Informationsmaterial, Reisebedarf einschl. Proviant, Karten, Bücher und Outdoorverkaufsware,
 - kleinem Büro,

- Ausstattungsraum für Kanu-Kunden als "Durchlaufschleuse", das heißt zur einen Tür herein und nach der Ausstattung mit Schwimmweste, Paddel u. sonstigem Zubehör zur anderen Tür nach draußen in den Außenbereich,
- Kunden- u. Personaltoiletten,
- Abstellräumlichkeit für ca. 20 Fahrräder inkl. Werkstatt,
- Sanitärbereich für ca. 40 Gäste (Duschen, Toiletten, Waschplätze),
- Aufenthalts- o. Unterstellmöglichkeit für Kunden bei Schlechtwetter,
- Temporär genutzte Unterkunftsmöglichkeit für auswärtige Arbeitskräfte oder Gäste der Station
- Küche für Kleingastronomie ("Paddler-Cafe") / Außensitzbereich Kleingastronomie,
- Seminar- oder Ausstellungsräumlichkeit;
- Lagerräumlichkeit für nicht ständig gebrauchte Ausrüstung, Werkzeug u. Gerätschaften für Außenbereichspflege;
- ein kleiner, naturnaher Wasserwanderzeltplatz mit Biwakplatzcharakter (Kurzzeitcamping) einschließlich Wetterschutz- und/oder Grill-Pavillon und Saunagebäude / Geräteschuppen;
- Stellplatzfläche für ca. 20 Pkw;

Der Grundphilosophie des Unternehmens zufolge soll beim Bau der Gebäude natürlichen Baustoffen (überwiegend Holz) der Vorzug gegeben werden und die Gebäude - wo möglich - mit einer Dachbegrünung versehen werden. Der Naturerlebnis- und Naturschutzgedanke des Nationalparks soll sich in der Ausgestaltung und dem Ablauf der Station widerspiegeln.

Die Außenanlagen sollen möglichst naturnah bzw. mit natürlichen Mitteln gestaltet werden und vorhandene naturräumliche Gegebenheiten aufnehmen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt und die Uferbereiche mit ihren Vegetationsbeständen werden in das Konzept integriert und mit Ausnahme der Ein- und Aussetzstellen von Bebauung freigehalten.

Funktional gliedert sich das Projekt in einen vorderen Bereich, der schwerpunktmäßig dem Verleihbetrieb dient (Bootsablageflächen, Rangierbereich, etc.), einen mittleren Bereich mit den gebäudebezogenen Nutzungen und einen hinteren Bereich der schwerpunktmäßig als Zeltbereich dient und zudem Stellplatzflächen aufnimmt. Die Gebäude sind aus funktionalen Aspekten im mittleren Bereich vorgesehen, da sie wichtige Funktionen für beide angrenzenden Bereiche aufnehmen und somit kurze Wege ermöglichen.



Bebauungsstudie, Stand Dezember 2007

2. Verfahren

In Folgenden wird das tragende Gerüst der Abwägung der durch den Bebauungsplan berührten privaten und öffentlichen Belange nachvollziehbar dargestellt. Die Abwägung zu konkreten inhaltlichen Teilaspekten erfolgt in Abschnitt 4 im Zusammenhang mit der Begründung der Planinhalte.

Vorab werden die gesetzlich vorgesehenen Planungsschritte dokumentiert.

2.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Am 14.05.2007 wurde von der Gemeindevertretung Kratzeburg der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kanustation an der Havelbrücke“ (Vorlage-Nr. 10/2007/009) gefasst; der Beschluss wurde im Strelitzer Echo vom 08.03.2008 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 29.02.08 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 18.04.2008 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.02.2008 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 18.04.2008 äußerten sich 16 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden (6 Stellungnahmen) kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.01.2008 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 17.03.2008 bis einschließlich 18.04.2008 im Amt Neustrelitz Land eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen geäußert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.02.2010 beteiligt und zur Äußerung aufgefordert. Bis zum 26.03.2010 äußerten sich 10 Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan. Von sechs Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 26.03.10 keine Stellungnahmen ein. Von den 10 eingegangenen Stellungnahmen äußerten sechs keine Anregungen bzw. verwiesen auf Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden. Vier Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise geäußert, die im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen waren.

Von den Nachbargemeinden (4 eingegangene Stellungnahmen) wurden keine Anregungen oder Hinweise gegeben.

Zwei Stellungnahmen gingen verspätet ein. Es wurden jedoch keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Eine Stellungnahme gibt Hinweise.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.01.2008 einschließlich Begründung und weiteren textlichen Erläuterungen konnten in der Zeit vom 17.03.2008 bis einschließlich 18.04.2008 im Amt Neustrelitz Land eingesehen werden.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund einer unvollständigen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan mit Stand 13. Oktober 2010 einschließlich Begründung und weiteren textlichen Erläuterungen in der Zeit vom 01.11.2010 – 01.12.2010 erneut öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden keine Stellungnahmen bzw. Anregungen abgegeben.

2.2 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Ermittlung des Abwägungsmaterials

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im vorliegenden Verfahren schriftlich durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden insgesamt 16 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 6 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben.

Sechs der 16 eingegangenen Stellungnahmen waren – ebenso wie die 6 Stellungnahmen der Nachbargemeinden - ohne Bedenken und Anregungen. Eine Stellungnahme befürwortet die Planung explizit und weist auf die große Bedeutung der Qualifizierung der touristischen Einrichtungen in der Region hin.

Neun Stellungnahmen haben Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren gegeben, die in die vorliegende Begründung aufgenommen wurden.

Zu Art und Umfang der Umweltprüfung und zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurden Anregungen zu folgenden Themenkomplexen gegeben:

- Artenschutz
- Immissionsschutz
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Gewässerschutz
- Konkretisierung von Planinhalten

Drei Stellungnahmen haben Hinweise zum Umgang mit Erschließungs- und Infrastrukturanlagen gegeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen statt. Es wurden keine Anregungen geäußert.

Bewertung und Gewichtung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ist deutlich geworden, dass das Vorhaben auf keine grundlegenden Bedenken stößt.

Von besonderer Bedeutung für die konkreten Inhalte des Plans und eine gerechte Abwägung ist eine angemessene Gewichtung der Belange von Natur und Landschaft, insbesondere bezüglich des Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Gewässerschutzes einerseits und den privaten und wirtschaftlichen Belangen des Vorhabenträgers und der Betroffenen andererseits.

Abwägungsergebnis / Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung des Abwägungsmaterials (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit)
- Konkretisierung von Art und Maß der Nutzung

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Veränderung der Fläche für Stellplätze
- Umweltbericht und daraus resultierende textliche Festsetzungen

Die Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren sind in die vorliegende Begründung (siehe Abschnitt 5) aufgenommen worden.

2.3 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Ermittlung des Abwägungsmaterials

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im vorliegenden Verfahren schriftlich durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden insgesamt 12 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 4 Stellungnahmen von Nachbargemeinden abgegeben.

Elf der 16 eingegangenen Stellungnahmen waren ohne Bedenken und Anregungen.

Vier Stellungnahmen haben Anregungen und Hinweise geäußert, die in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Es wurden, über die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen hinausgehende, neue inhaltliche Anregungen zu folgenden Themenkomplexen gegeben:

- Art und Maß der Nutzung
- Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren
- Umgang mit Erschließungs- und Infrastrukturanlagen.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen statt. Es wurden keine Anregungen geäußert.

Bewertung und Gewichtung

Die geäußerten Anregungen betreffen im Wesentlichen Konkretisierungen der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Da das Plangebiet in einem natur- und landschaftsräumlich sensiblen Bereich liegt, kommt den zukünftig zulässigen Nutzungsarten und ihrer jeweiligen Intensität und flächenmäßigen Ausprägung große Bedeutung zu.

Auch die Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren sind gewichtig.

Abwägungsergebnis / Überarbeitung des Entwurfs

Im Ergebnis wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in Abstimmung mit dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz, dem Vorhabenträger und dem Amt Neustrelitz-Land geändert.

Die im Rahmen dieser Beteiligung gegebenen Hinweise für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren wurden ebenfalls berücksichtigt und in die Planung aufgenommen.

3. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der dazugehörigen Anlage 1 zum BauGB ist in einem gesonderten Teil der Begründung der Umweltbericht darzulegen. Er beschreibt und bewertet die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die erforderlichen Untersuchungen in engerer Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Da es sich um die Qualifizierung eines bereits am Standort bestehenden Betriebes handelt, kann grundsätzlich von eher geringen Veränderungen des Status Quo ausgegangen werden.

Die räumliche Abgrenzung für die Umweltprüfung bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus werden das Planungsgebiet und die vorgesehene Nutzung im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen und der Lage im umgebenden Landschaftsraum betrachtet.

Als Referenzraum im Zusammenhang mit der Untersuchung der FFH-Verträglichkeit wird das FFH-Gebiet „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ (Natura 2000-Kennziffer: DE 2543 401), das Europäischen Vogelschutzgebiet Müritz Nationalpark (NATURA 2000-Kennziffer: DE 2543-401) sowie der Müritz-Nationalpark als Bezugsraum für die Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile der Gebiete herangezogen.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht in § 15 Abs. 2 die Verpflichtung zur Unterlassung der vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor. Nach § 18 BNatSchG ist, wenn Eingriffe aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können.

Aus den dem Umweltbericht zugrunde liegenden Fachbeiträgen und Analysen sind eine Reihe natur- und umweltschutzbezogener Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder auf andere Art und Weise gesichert.

3.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass und Ziele der Planung sind dem Abschnitt 1, geplante Inhalte des Bebauungsplans im Einzelnen dem Abschnitt 4. zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha. Die Fläche wurde bis 2005 als Mähwiese und Gartenland landwirtschaftlich genutzt. Der straßenzugewandte Teil der Fläche ist in der Biotopstrukturkarte von MV als Wohn-/Mischgebietsfläche

dargestellt. Der straßenabgewandte Teil ist als Grünland dargestellt. Im Umfeld des Standortes befindet sich – unmittelbar angrenzend - ein Wohn-/Hofgrundstück sowie – auf der anderen Havelseite - ein Gebäude mit gastronomischer Nutzung.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Kanu- und Fahrradverleihstation“ (ca. 0,25 ha) sowie die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz (ca. 0,14 ha) und einer Grünfläche Uferschutzstreifen (ca. 0,04 ha) vor. Im Baugebiet sind entsprechend der Zweckbestimmung eine Kanu- und Fahrradverleihstation mit den dafür erforderlichen baulichen Anlagen sowie ergänzende touristischer Infrastruktur, wie z.B. ein Paddler Café, Lagerflächen, Ferienunterkünfte, Betriebswohnung, Sanitäranlagen u.ä. zulässig (siehe textliche Festsetzung 1 im Bebauungsplan). Zudem sind zwei Ein- und Aussatzstellen für die Boote (von denen eine bereits besteht) und eine Wiese zum Zelten als Übernachtungsmöglichkeit für Paddler mit bis zu 20 Zelten vorgesehen.

Bauliche Nutzungen sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Hierfür wird die versiegelbare, zulässige Grundfläche im Plangebiet auf 390 m² zzgl. einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (1.000 m²) beschränkt. Stellplätze und ihre Zufahrten (ca. 750 m²) sind dabei in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit Pkw ist gering, da die Bootswanderer erfahrungsgemäß mehrere Stunden/Tage unterwegs sind und ein häufiger Stellplatzwechsel unwahrscheinlich ist.

Als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden die erforderlichen baulichen Anlagen im nördlichen, havelabgewandten Bereich orientiert und der südwestliche, in die Landschaft reichende Bereich als Grünfläche mit Zeltmöglichkeit für max. 20 Zelte festgesetzt. Zudem wird der 7 m-Uferschutzstreifen von der Havel, von der Böschungsoberkante gemessen, innerhalb des Sondergebiets weitgehend (mit Ausnahme der beiden Einlass/Auslassstellen sowie Bootslagerflächen) von baulichen Anlagen freigehalten. Die Grünfläche „Uferschutzstreifen“ bleibt von jeglicher Nutzung unberührt mit Ausnahme wasserrechtlich erforderlicher Anlagen.

3.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden, darzustellen.

Als Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

§ 1a BauGB ergänzt, dass Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind.

Fachgesetze

Allgemeine Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt sind sowohl im Baugesetzbuch als auch in den entsprechenden Fachgesetzen des Umwelt- und Fachplanungsrechts definiert. Insbesondere sind hier naturschutzrechtliche, wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, immissionsschutzrechtliche Regelungen sowie die Regelungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu benennen. Diese Ziele werden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Im Folgenden werden wesentliche allgemeine und schutzgutübergreifende Ziele aus den Fachgesetzen zusammenfassend dargestellt, soweit sie für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind. Weitergehende schutzgutbezogene Ziele sind den nachfolgenden schutzgutbezogenen Abschnitten des Umweltberichts zu entnehmen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das BNatSchG formuliert in § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und - soweit erforderlich - wiederherzustellen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Kreislauf- und Abfallwirtschaft / Altlasten

Gemäß § 1 4KrW-/AbfG ist die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und die umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen zu sichern.

Gemäß § 4KrW-/AbfG sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch

die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit, in zweiter Linie a) stofflich zu verwerten oder b) zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).

Immissionen

Gemäß § 1 BImSchG sind Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen und (§ 3 BImSchG).

Fachpläne

Grundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Fachpläne dar:

- das Reg. Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (1998),
- das gutachtliche Landschaftsprogramm (2003) sowie das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>),
- der gutachtliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (1997),
- Luftreinhalteplanung
- Lärminderungsplanung
- der Nationalparkplan (Dezember 2003)
- Liste der 54 in MV vorkommenden Pflanzen und Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Zusammenstellung LUNG)
- das Betriebskonzept.

Darüber hinaus wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser Vorbeteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

Im Ergebnis dieses Scoping-Verfahrens wurden die Grundlagen für die Umweltprüfung um weitere vertiefende Fachbeiträge ergänzt:

- die Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit zum Bebauungsplan „Kanustation Granzin an der Havelbrücke“
- die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

- der artenschutzrechtliche Fachbeitrag

In den Fachgesetzen und weiteren Fachplänen sind zusätzlich zu den allgemeinen gesetzlichen Zielen auch Ziele für bestimmte Einzelaspekte definiert.

Nationalparkverordnung und Nationalparkplan

Gemäß § 3 der Nationalparkverordnung dient der Nationalpark dem Schutz der großflächigen, typisch mecklenburgischen Wald- und Seenlandschaft im norddeutschen Tiefland östlich der Müritz.

Allgemeiner Schutzzweck ist eine freie, vom Menschen unbeeinflusste Naturentwicklung.

Spezielle Schutzzwecke sind:

- die ungestörte Waldentwicklung im größten Teil des Gebietes,
- der Erhalt von Feuchtbiotopen,
- die Wiederherstellung eines natürlichen Wasserhaushaltes zur Regenerierung der zahlreichen Moore,
- der Erhalt der Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren,
- der Erhalt von Großvogelpopulationen und von Pflanzenarten extensiv bewirtschafteter Weiden,
- die Ermöglichung großflächiger, ungestörter Sukzessionen auf den derzeitigen Truppenübungsplätzen.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte

Der gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte weist das Plangebiet als Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt aus. Als Entwicklungsziele werden eine erhaltende Pflege und Bewirtschaftung von Natur und Landschaft benannt.

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3.1 Bestandsaufnahme und -analyse

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche am südlichen Ortseingang von Granzin unmittelbar angrenzend an die Havel. Der Standort liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Das Gebiet wird durch eine Zufahrt von der Straße erschlossen.

Das Plangebiet weist hinsichtlich des Vegetationsbestandes und der Nutzung eine einheitliche Struktur auf. Es handelt sich um eine ehemalige Mähwiese bzw. im vorderen Teil um einen ehemaligen Haus-/Nutzgarten und wird seit 2007 (über eine befristete Genehmigung) bereits als Kanustation genutzt. Entlang der Havel haben sich stellenweise schmale Röhrichtbestände eingestellt. Zudem stehen an der Havel an der südlichen Grundstücksgrenze 1 Erlenbündel und im vorderen Grundstücksteil einige Obstbäume. Im südwestlichen Grundstücksteil befindet sich eine Senke. Südwestlich schließt sich eine Koppel an.

Entsprechend dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern⁷ lässt sich der überwiegende Teil des Plangebiets als Frischwiese (9.2.1) und als artenarmer Zierrasen (13.3.2) einordnen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine intensiv genutzte Wiese. Zudem sind an der südlichen Plangebietsgrenze entlang der Havel in geringen Umfang schwach ausgeprägte, reliktsche Röhrichtbestände (Schilfröhricht, 6.2.2) sowie Erlenbruch- und Nasswiesenbereiche. Vorhanden (siehe auch Abschnitt 3.3.7)

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Folgenden werden die Auswirkungen auf betroffene Schutzgebiete sowie einzelne Schutzgüter dargestellt.

3.3.2 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird umringt vom FFH-Gebiet „Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes“ (EU-Nr.: DE 2543 301). Das FFH-Gebiet nimmt eine Fläche von ca. 14.184 ha ein. Die Grenzen des FFH-Gebiets überdecken sich im Bereich des Vorhabengebietes weitgehend mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte (EU-Nr.: 2642-401) mit einer Flächengröße von ca. 45.890 ha sowie dem Müritz-Nationalpark.

Zur Überprüfung, ob auszuschließen ist, dass durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorgerufen wird, wurde eine Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt.

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1a BauGB sind, soweit ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiete in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte, die nicht unmittelbar der Verwaltung eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets dienen, soweit sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen.

Eine Auswertung der Standarddatenbögen zeigt als Schutzziele folgende Lebensräume und Arten:

⁷ Hinweise zur Eingriffsregelung, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern, Heft 3/1999, Anlage 9

Lebensräume

	Bezeichnung
3 1 3 0	Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Littorelletea uniflorae und/oder der Isoeto-Nanojuncetea
3 1 4 0	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen
3 1 5 0	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
3 1 6 0	Dystrophe Seen und Teiche
3 2 6 0	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion
5 1 3 0	Formationen von <i>Juniperus communis</i> auf Kalkheiden und -rasen
6 1 2 0*	Trockene, kalkreiche Sandrasen
6 2 1 0	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) [prioritär sind nur „besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen“]
6 4 1 0	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (<i>Molinion caeruleae</i>)
7 1 4 0	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7 1 5 0	Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion)
7 2 1 0*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des Caricion davallianae
7 2 3 0	Kalkreiche Niedermoore
9 1 1 0	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)
9 1 3 0	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)
9 1 6 0	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (<i>Carpinion betuli</i>)
9 1 9 0	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>
9 1 D 0*	Moorwälder
9 1 E 0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Arten

Säugetiere, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

Kennziffer Name	Name	Name Deutsch
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
1318	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
1324	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr

Amphibien, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

1188	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch

Fische, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

1149	Cobitis taenia	Steinbeißer
1134	Rhodeus sericeus amarus	Bitterling

Wirbellose, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

1081	Dytiscus latissimus	Breitrand (Käfer)
1082	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
1042	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer (Libelle)
1060	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter
1016	Vertigo moulinsiana	bauchige Windelschnecke

Gefäßpflanzen, die im Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind

1614	Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie
1393	Drepanocladus vernicosus	Firnisländendes Sichelmoos
1903	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, wäre eine Nutzung als Mähwiese zu erwarten. Der Umweltzustand würde sich dadurch kaum verändern. Die akustischen und optischen Auswirkungen auch in das nähere Umfeld würden vermieden werden. Eine natürliche Entwicklung des Uferstreifens würde durch die Mähnutzung unterbunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Projekt- oder Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen können, ausgeschlossen werden können.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Beschränkung der baulichen Nutzung, der Erhaltung und Entwicklung der Uferzone, der Beschränkung der Versiegelung durch Teilversiegelungen und der Erhaltung vorhandener Vegetationsbestände, werden mögliche Beeinträchtigungen soweit wie möglich zurückgenommen.

Konkrete artenschutzbezogene Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Abschnitt 3.3.7 zu entnehmen

3.3.3 Auswirkungen auf andere Schutzgebietskategorien

Das Plangebiet wird durch den Nationalpark umringt. Das Umfeld des Plangebietes ist der Schutzzone III (Entwicklungszone) zugeordnet. Nach Auskunft des Nationalparkamtes Müritz (Stellungnahme vom 31.03.08) liegt das Plangebiet innerhalb der Ortslage Granzin und somit nicht im Geltungsbereich des Müritz-

Nationalparks.

Sonstige Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke und Horststandorte) werden von der Planung nicht berührt.

3.3.4 Schutzgut Boden

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 1(3) Nr. 2 BNatschG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,

Gemäß § 1 BImSchG ist u.a. auch der Boden vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Laut Nationalparkplan sollen die im Nationalpark vorhandenen geologischen Formen in ihrer Gesamtheit erhalten werden. Im Nationalpark soll eine natürliche, weitgehend unbeeinflusste Bodenentwicklung stattfinden. Weitere Bodenversiegelungen sollen nicht erfolgen. So weit als möglich, sind vorhandene Versiegelungen zurückzunehmen.⁸

Ausgangssituation

Seine geologische Prägung erfuhr das Plangebiet während der Weichseleiszeit. Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind hier während des Weichselglazials glazifluviatil abgelagerte Hochflächensande. In den Havelniederungen sind generell auch moorige und anmoorige Bereiche zu finden.

In der Karte II „Bodenpotential“ des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V, das vom Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2003 herausgegeben wurde, wird das Planungsgebiet dem Funktionsbereich 2, den grundwasserbestimmten Sanden, zugeordnet. Das Bodenpotential wird hier mit gering bis mittel bewertet.

Östlich der Havel und südlich des Granziner Sees ist in etwa 150 m Entfernung eine

⁸ Müritzer Nationalpark - Nationalparkplan Leitbild und Ziele, Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern und Nationalparkamt Müritzer, Schwerin Dezember 2003, S.17

Endmoräne verzeichnet. Im Plangebiet sind keine Geotope verzeichnet. Die Oberflächen werden großräumig als Sand und Kiessand der Sander und Endmoräne angegeben. Vorherrschende Böden im Bereich Granzin sind Sand-Podsol/Braunerde-Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Sandersande, feinanteilarm, z.T. überlagert von Flugsanden, ohne Wassereinfluss (trocken), eben bis flachwellig.⁹

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Havel. Das Gelände fällt zum Wasser hin leicht ab. Entlang der Straße und auch der Grundstücksgrenze zum benachbarten Flurstück befinden sich Böschungen.

Im Plangebiet sind laut Altlastenkataster des Landkreises Mecklenburg-Strelitz nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAlG M-V bekannt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bezüglich des Schutzguts Boden würden bei Nichtdurchführung der Planung zusätzliche Bodenversiegelungen vermieden werden. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wären keine Veränderungen zu erwarten. Schädliche Stoffeinträge könnten durch die Nutzung als Mähwiese durch Düngung oder den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung führt zu Bodenversiegelungen im Plangebiet. Der Umweltzustand des Schutzguts Bodens wird dadurch beeinträchtigt, da die natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen verändert werden. Mit schädlichen Stoffeinträgen ist durch die Planung nicht zu rechnen, da das Vorhaben an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen wird.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend der Gesamtkonzeption werden geringe bauliche Dichten vorgesehen, die den offenen, weitläufigen Charakter sichern und die Versiegelung minimieren. Die Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen in Teilbereichen erfolgt durch die Vorgabe, dass Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten sind. Baubedingte Konflikte können unter Berücksichtigung des neuesten Standes der Technik sowie anerkannter Sicherheitsvorkehrungen minimiert werden.

Die Versiegelung im Bereich der Baukörper kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Deshalb wird als Ersatzmaßnahme im Plangebiet die Pflanzung von zehn Solitärbäumen festgesetzt.

Darüber hinaus ist eine weitere Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans durchzuführen. Im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme eines Havelabschnitts zwischen Kratzeburg und dem Röhthsee sind auf einer Teilfläche Baum-/Gehölzpflanzungen durch den Vorhabenträger der Kanustation Granzin Pflanzmaßnahmen. Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich gesichert (siehe auch Abschnitt 5.6).

⁹ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

3.3.5 Schutzgut Wasser

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1a WHG sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

Gemäß § 3 des Landeswassergesetzes M-V (LWaG) soll die Funktion des Wasserhaushaltes im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes gewahrt werden. Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen zu schützen und zu pflegen. Ihre biologische Eigenart und Vielfalt sowie ihre wasserwirtschaftliche Funktionsfähigkeit ist zu erhalten, die Gewässergüte zu verbessern und bei Beeinträchtigungen wiederherzustellen.

Zu berücksichtigen ist insbesondere, dass

- die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird,
- Stoffe nicht so auf- oder eingebracht werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften zu besorgen ist,
- das Wasserrückhalte- und Selbstreinigungsvermögen der Gewässer erhalten und, soweit erforderlich, wiederhergestellt und verbessert werden,
- Wasser so sparsam verwendet wird, wie dies bei Anwendung der hierfür in Betracht kommenden Einrichtungen, Anlagen und Verfahren möglich ist,
- die Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.

Gemäß § 31 LWaG sind Feuchtgebiete und bedeutende Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

Gemäß § 1 BImSchG ist u.a. auch das Wasser vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Gemäß § 1(3) Nr. 3 BNatSchG sind Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

Gewässerschutzstreifen (§29 NatSchAG M-V)

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Havel (Gewässer 1. Ordnung¹⁰) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Grundsätzlich dürfen innerhalb des Gewässerschutzstreifens keine baulichen Anlagen errichtet werden, es sind jedoch Ausnahmen im Gesetz vorgesehen.

Das Vorhaben beschränkt sich auf die für das Betriebskonzept notwendigen Anlagen. Da das Vorhaben dem Wassersport dient und somit den unmittelbaren Wasserzugang benötigt ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Schutz der Gewässerbetten und Uferbereiche (§ 81 LWaG M-V)

Gemäß § 81 LWaG M-V sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseitig der Böschungsoberkante. Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Nationalparkplan¹¹

Spezielle Schutzzwecke für den Müritz-Nationalpark sind u.a. der Erhalt von Feuchtgebieten und die Wiederherstellung eines natürlichen Wasserhaushaltes zur Regenerierung der zahlreichen Moore (§ 3 (1) Satz 3 Anstrich 2 und 3 der NLP-VO).

Die Gewässer sollen einer natürlichen und weitgehend unbeeinflussten Entwicklung unterliegen. Der Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Grund- und Oberflächenwasser soll unterbunden oder vermindert werden.

Gemäß § 6 (1) Ziff. 2 NLP-VO ist es verboten, die Seeufer, die natürlichen Wasserläufe und Wasserflächen sowie deren Ufer zu verändern. Weiterhin ist es gemäß Ziff. 12 verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, auch wenn hierfür keine Baugenehmigung erforderlich ist. Jegliche Ufernutzung ist daher auf ein unbedingtes erforderliches Maß zu beschränken.

Bootsstege und Bootseinsatzstellen sind hinsichtlich ihrer Notwendigkeit zu prüfen. Ggf. sind diese Anlagen durch die Errichtung von Gemeinschaftssteganlagen zu bündeln und in der Anzahl zu begrenzen. Nicht benötigte Anlagen sind zurückzubauen.

Röhrichte und Riede sollen einer natürlichen und weitgehend unbeeinflussten Entwicklung unterliegen. Nutzungen der Röhrichte und Riede (z.B. Schilfmahd) sowie die Entfernung oder Nutzung anderer Wasserpflanzen sind grundsätzlich nicht zulässig (vgl. § 6 (1) Ziff. 6 NLP-VO).

Soweit im Nationalpark die dafür vorgesehenen Gewässer mit Booten befahren werden, sollen grundsätzlich nur kleine handgetriebene Wasserfahrzeuge (Ruder- und Paddelboote) verwendet werden.

Den im Müritz-Nationalpark vorhandenen natürlichen bzw. naturnahen

¹⁰ Siehe Stellungnahme Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/ Obere Tollense“ v. 06.03.08

¹¹ Nationalparkplan, a.a.o., S.19-25

Fließgewässern ist eine natürliche Entwicklung zu ermöglichen. Wanderbewegungen von Fischen und anderen Wasserorganismen sollen gewährleistet sein.

Die im Nationalpark vorhandenen intakten Moore sind vor Beeinträchtigungen durch Entwässerung oder Nutzung zu bewahren. Entwässerte Moore sind durch Wiederherstellung eines weitgehend natürlichen Wasserhaushaltes zu regenerieren.

Ausgangssituation

Oberirdische Gewässer:

Der Granziner See wird als durchflossener, mittelgroßer, eutroph-hocheutroph-alkalischer Rinnentiefsee ausgewiesen (NATIONALPARKPLAN, BAND 2, 2003, S. 47).

Die Gewässerbetten und Ufer der Havel werden weitgehend unterhalten. Natürliche oder naturnahe Abschnitte sind selten. Der gesamte Wasserstand der Havel ist künstlich reguliert, der Havellauf weitgehend kanalartig ausgebaut und begradigt. (NATIONALPARKPLAN, BAND 2, 2003, S. 44).

Die Havel wird in der Fließgewässerstrukturgütekartierung (Stand 2001) im Plangebiet der Klasse 3 = mäßig beeinträchtigt zugeordnet.¹²

Grundwasser:

Die Grundwasserflurabstände liegen im ungespannten Grundwasser vielfach über 10 m. Mit Annäherung an das oberirdische Gewässernetz sinken sie deutlich ab, in der engeren Umrandung überwiegen (<2 m). Es ist eine gute bis sehr gute Grundwasserqualität zu erwarten. Das Müritz-Gebiet ist insgesamt als ein Gebiet bevorzugter Grundwasserneubildung anzusehen. Großflächig beträgt der Versickerungsanteil durchschnittlich 20 – 25%, z. T. auch noch darüber. Der Bereich von den Springseen über Granziner See und Käbelicksee bis zum Jäthensee im Süden wird einem hohen Grundwasserdargebot (Dargebotsklasse II) zugeordnet.¹³

Für das Plangebiet wird der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen mit „nicht geschützt“ angegeben.¹⁴

Das Plangebiet liegt außerhalb von Flächen des Moorschutzes.¹⁵

Für das Plangebiet wird der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen in der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale mit „nicht geschützt“ angegeben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Versorgungsbrunnen des Wasserzweckverbandes Strelitz.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Schutzgut Wasser nicht weiter beeinträchtigt werden. Die Nutzung der Havel als Wasserwanderoute bliebe unverändert bestehen. Die grundwasserbezogenen Parameter blieben unverändert.

¹² <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

¹³ Nationalparkplan, Band: Bestandsanalyse, a.a.O., S.39

¹⁴ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

¹⁵ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird die Grundwasserneubildung durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Da keine Trinkwasserschutzzonen betroffen sind und es sich um ein relativ kleines Vorhaben handelt, sind die Auswirkungen jedoch begrenzt. Durch die vorgesehene Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers von Dachflächen, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, wird einer Beeinträchtigung des Landschaftswasserhaushaltes entgegen gewirkt.

Da der Betrieb lediglich verlagert wird, sind kaum Auswirkungen auf die Nutzung der Havel als Wasserwanderoute zu erwarten. Für den Uferschutzstreifen sind positive Auswirkungen zu erwarten, da die Intensität der Bewirtschaftung abnimmt. Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser durch Immissionen sind gegenüber dem Ist-Zustand nicht zu erwarten, da der Bootsbetrieb nicht verändert wird.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagsabflusswasser von Dachflächen und befestigten Flächen werden vor Ort versickert oder als Brauchwasser genutzt. Der Uferschutzstreifen wird aus der Nutzung genommen und fungiert als Puffer zum Gewässer. Die bauliche Nutzung wird auf ein Mindestmaß beschränkt und die Wahl der Bauausführung (Teilversiegelung) trägt den Anforderungen des Naturhaushaltes Rechnung.

3.3.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1(3) Nr. 4 BNatschG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu

Gemäß § 1 BImSchG ist u.a. auch die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

In Bezug auf die Luftreinhalteplanung setzt § 47 BImSchG den rechtlichen Rahmen. Nach § 47 Abs. 1 BImSchG ist für ein Gebiet ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn in diesem Gebiet Grenzwerte nach der 22. BImSchV zuzüglich der festgelegten Toleranzmargen überschritten werden.

*Nationalparkplan*¹⁶

Die Möglichkeiten, im Nationalpark auf Klima und Luft einzuwirken, sind äußerst begrenzt. Vielmehr ist an dieser Stelle die Nationalparkentwicklung von äußeren Faktoren abhängig. Folgende Ziele sind aber hinsichtlich des Schutzes von Klima und Luft von Bedeutung:

- Die Wiederherstellung eines natürlichen Wasserhaushaltes sowie die Sicherung und Regenerierung von Mooren sind z.B. für die Temperaturgänge und die Luftfeuchtigkeit des Geländeklimas bedeutsam.
- Der Schutz und die Regenerierung von Mooren stellen mit deren Bindung von Kohlendioxid in pflanzlicher Biomasse einen regionalen Beitrag zum globalen Klimaschutz dar. Die natürliche Erhöhung des Laubwaldanteils wird positive Wirkungen in Bezug auf Temperatur- und Feuchtigkeitsausgleich entfalten. Gleichsam wird in den Wäldern und in den Waldböden durch ungestörte Humusakkumulation Kohlendioxid gebunden.
- Eine weitgehende Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs ist ein notwendiger Beitrag zur Verringerung von Luftverunreinigungen lokal und regional.

Ausgangssituation

Das Klima der Mecklenburger Großseenlandschaft wird durch den Übergang von ozeanischem zu kontinentalem Klima bestimmt. Der Nationalpark liegt in einem klimatischen Übergangsbereich, in dem der ozeanische Einfluss nur noch schwach ausgeprägt ist und ebenso kontinentale Einflüsse erst geringe Bedeutung haben.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt 7,75°C. Das Klima der Warener Umgebung einschließlich der westlichen Teile der Niederungslandschaft wird wesentlich durch die Müritz beeinflusst. Der Jahresgang der Temperatur ist durch die große Wasserfläche sowohl bei der Erwärmung im Frühjahr als auch bei der Abkühlung im Herbst verzögert. Weiterhin kann angenommen werden, dass die Müritz und ihre Trabantenseen die Nebel- und Taubildung sowie den Verlauf der Gewitterzugbahnen beeinflussen. Da Niederschläge häufig schon über den westlichen mecklenburgischen Großseen und am Westufer der Müritz fallen, herrscht am östlichen Ufer relative Niederschlagsarmut. Das Jahresmittel der Niederschlagsmengen bewegt sich in Granzin um 580 mm. Die Hauptwindrichtung für den Müritz-Nationalpark ist West-Südwest.¹⁷

Im Plangebiet sind keine geförderten Klimaschutzprojekte verzeichnet¹⁸

Gemäß dem Kurzbericht zur Luftgüte 2008 „ist der Zustand der Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt als positiv zu bewerten. Die Informationen basieren auf den Daten des Luftmessnetzes des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Die Daten belegen die allgemein gute Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern, die sich in den letzten Jahren hinsichtlich der meisten Luftschadstoffe kontinuierlich verbessert hat. Die Immissionskonzentrationen von Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol und Blei (als Bestandteil der PM10-Fraktion des Schwebstaubs) sind landesweit gegenüber den Vorjahren weiter gesunken bzw.

¹⁶ Nationalparkplan, a.a.O., S. 16

¹⁷ Nationalparkplan – Band: Bestandsanalyse, Landesamt für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern, Nationalparkamt Müritz, 2003, S. 30

¹⁸ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

stagnieren auf sehr niedrigem Niveau und liegen deutlich unter den zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz von Ökosystemen festgelegten Grenzwerten. Das gleiche gilt für die Bestandteile des Feinstaubes (PM10) Cadmium, Nickel, Arsen und Benzo(a)pyren, die auch im Jahr 2008 flächendeckend unter den zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgelegten Zielwerten der 22. BImSchV liegen. In aller Regel sind heute Luftverunreinigungen durch Feinstaub, Stickstoffdioxid und Ozon von größerem Interesse, da die Immissionswerte dieser Schadstoffe in Mecklenburg-Vorpommern je nach Standort und meteorologischen Randbedingungen durchaus im Bereich der entsprechenden Grenzwerte oder gar darüber liegen können. Im Vergleich zum Vorjahr ist im Jahr 2008 für Feinstaub und Ozon keine durchgreifende Veränderung erkennbar, bei Stickstoffdioxid ist vor allem an den ländlich gelegenen Stationen eine leichte Zunahme des Immissionsniveaus zu verzeichnen. Die Feinstaub- und Ozonimmissionen waren im Jahr 2008 wiederholt niedrig, so dass an allen Messstationen des Landes alle zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Vegetation relevanten Grenz- und Zielwerte sicher eingehalten wurden.“¹⁹

Für das Plangebiet liegt kein Luftreinhalteplan vor. Eine Überschreitung der Grenzwerte einschlägiger Schadstoffe ist nicht zu erwarten.

Angaben über Stäube und Gerüche liegen nicht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die klimatische und lufthygienische Situation unverändert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine nennenswerte Zunahme luftverunreinigender Stoffe ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Lage, Größe und Gesamtkonzeption des Projektes lassen keine Konflikte bezüglich Klima und Luft erwarten.

Ein Einsatz von erneuerbarer Energie wird geprüft.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des geplanten Vorhabens sind keine Maßnahmen zum Erhalt oder der Verbesserung der Lufthygiene sowie der klimatischen Situation erforderlich. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Pflanzmaßnahmen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

3.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1(3) Nr. 5 BNatSchG sind die wild lebenden Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1(2) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

¹⁹ http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/bericht/arch_jb.htm im Juli 2009

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß §§ 18 und 20 NatSchAG M-V sind bestimmte Bäume, Bio- und Geotope gesetzlich geschützt.

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Tiere und Pflanzen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

*Nationalparkplan*²⁰

Die Tier- und Pflanzenwelt im Müritz-Nationalpark soll, entsprechend dem allgemeinen Schutzzweck, grundsätzlich einer freien vom Menschen unbeeinflussten Naturentwicklung unterliegen (§ 3 (1) Satz 2 NLP-VO). Beeinträchtigungen und Störungen von Fauna und Flora sollen vermieden oder ausgeschlossen werden. Hierzu sind möglichst große zusammenhängende ungestörte Räume zu erhalten oder zu entwickeln.

Spezielle Schutzzwecke sind der Erhalt der Artenvielfalt bei Pflanzen und Tieren sowie der Erhalt von Großvogelpopulationen und von Pflanzenarten extensiv bewirtschafteter Weiden (§ 3 (1) Anstrich 4 und 5 NLP-VO).

Ausgangssituation

Eine Biotopkartierung auf der Ebene des gutachtlichen Landschaftsprogramms liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor. In den im Kartenportal Umwelt vorhandenen faunistischen Kartierungen sind im Plangebiet keine Angaben verzeichnet.²¹

Als Biotop- und Nutzungstyp wird für das Plangebiet im nördlichen Teil „Wohngebiet; Siedlung, Mischgebiet“ und im hinteren Teil „Grünland“ angegeben. Es sind im Plangebiet keine flächen-, linien- oder punkthaften Darstellungen geschützter Biotope oder Geotope verzeichnet.²²

Das Plangebiet wird nicht als Gebiet für Rastvögel dargestellt.²³

Die Lebensraumstruktur der Havel als Fließgewässer wird mit 3 (hoch bis sehr hoch) bewertet.²⁴

Biotope

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Eingriffsbilanzierung wurden die Biotoptypen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) ermittelt. Im Ergebnis wird

²⁰ Nationalparkplan, a.a.o., S. 30

²¹ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

²² <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

²³ Kartierungen des gutachtlichen Landschaftsprogramms, Karte 1a, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

²⁴ Kartierungen des gutachtlichen Landschaftsprogramms, Karte 1b, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

festgestellt, dass der überwiegende Teil der Fläche keine gesetzlich geschützten Biotope enthält. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Frischwiese sowie im vorderen Bereich um einen ehemaligen Nutzgarten, der in seiner heutigen Ausprägung als artenarmer Zierrasen einzustufen ist. Die Frischwiese ist zwar nicht gesetzlich geschützt gehört aber zu den besonders wertvollen Biotopen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine intensiv genutzte Frischwiese mit einem entsprechend eingeschränktem Arteninventar.

In den südwestlichen Randbereichen des Plangebiets befinden sich auf kleinen Flächen verschiedene gesetzlich geschützte Biotope. Entlang der Havel sind Schilfröhrichtbestände (28 m²) sowie ein Erlenbruch (27 m²) vorhanden. Nördlich schließt sich eine ebenfalls geschützte Nasswiese mesotropher Moor- und Sumpfstandorte an (92 m²).

Im Plangebiet befinden sich zudem sechs jüngere Obstbäume. Gesetzlich geschützte Bäume sind von der Planung nicht betroffen.

Tiere und Pflanzen

Nach gängiger Meinung ist eine vollständige Erfassung aller vorkommenden geschützten Arten üblicherweise weder durchführbar noch verhältnismäßig bzw. sinnvoll. Es geht vielmehr darum, aus allen geschützten Arten, die für die Zulassungsentscheidung relevanten Arten herauszufiltern.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (allgemeine artenschutzrechtliche Prüfung) wurde das potenzielle Arteninventar anhand der vorhandenen Biotoptypen untersucht und bewertet.

Der artenschutzrechtliche Gebietsschutz umfasst die Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, also Schutzgebieten auf der Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und um europäische Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL). Der artenschutzrechtliche Gebietsschutz wurde im Rahmen der Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit bearbeitet (siehe Abschnitt 3.3.2).

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht die Frage, ob bzw. inwieweit durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) berührt werden.

Entsprechend den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie kann der Umfang der artenschutzrechtlichen Umweltprüfung auf die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden 54 streng geschützten, in Anhang IV der FFH-Richtlinie gemeldeten Arten beschränkt werden.

Zudem werden die europarechtlich geschützten Vogelarten näher untersucht. Da die Erhebung aller in der europäischen Vogelschutzrichtlinie geführten Vogelarten hinsichtlich ihres Vorkommens innerhalb des Planungsgebietes nicht unter verhältnismäßigem Aufwand zu leisten ist, stützt sich die Beurteilung des Vorkommens der europäischen Vogelarten auf die im „Europäischen Vogelschutzgebiet Müritz Nationalpark“ (NATURA 2000-Kennziffer: DE 2543-401) gemeldeten Arten. Soweit sich darüber hinaus Erkenntnisse ergaben, die weitere Vorkommen im Planungsgebiet erwarten lassen, wurden diese ebenfalls berücksichtigt.

Im ersten Schritt der Untersuchung werden anhand ihrer Lebensraumsprüche die Arten selektiert, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Planungsgebiet

vorkommen.

Für die Arten, die im Planungsgebiet vorkommen könnten, wird anschließend anhand der Wirkungspfade des Vorhabens (baubedingt, anlagenbedingt, betriebsbedingt) geprüft, inwieweit sie geeignet sind, die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Pflanzen

In der Artenliste des LUNG (siehe Stellungnahme vom 04.04.08) sind sechs Pflanzenarten enthalten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind.

Davon könnte der Sumpf-Engelwurz im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes, anschließend an das Havelufer, vorkommen. Die Bestandsaufnahme ergab jedoch keinen konkreten Nachweis dieser Art. Die Flächen im Südwesten des Plangebiets werden jedoch planerisch gesichert (Uferschutzstreifen) und aus der Nutzung für bauliche Anlagen oder Zeltmöglichkeiten ausgeschlossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist für diese Art nicht zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, da ihre Lebensraumansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Tiere

In der Artenliste des LUNG (siehe Stellungnahme vom 04.04.08) sind 48 Tierarten enthalten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind.

Aufgrund der Lebensraumansprüche könnten die folgenden acht Arten von der Planung betroffen sein. Zu diesen Arten erfolgte eine vertiefende Betrachtung der Betroffenheit:

Die Große Moosjungfer, der Große Feuerfalter, der Moorfrosch und der kleine Wasserfrosch könnten im Bereich des Bruchwaldes am gegenüberliegenden linken Havelufer vorkommen. Der Moorfrosch ist dort nachgewiesen. In der Bestandsanalyse zum Nationalparkplan finden die Große Moosjungfer und der Große Feuerfalter keine Erwähnung.

Der Springfrosch könnte havelabwärts Richtung Schulensee entlang des Ufers vorkommen. Hier sind Weich- und Hartholzauwaldbereiche vorhanden, die als Lebensraum dienen könnten. Diese Bereiche liegen jedoch außerhalb des Planungsgebietes. Daher ist auch hier nicht mit einer Beeinträchtigung der Population zu rechnen. In der Bestandsanalyse zum Nationalparkplan findet er ebenfalls keine Erwähnung.

Der Fischotter ist im Müritz Nationalpark regelmäßig verbreitet und könnte die Havel als Wanderkorridor nutzen. Eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist aufgrund der Nähe zur Ortslage Granzin nicht wahrscheinlich. Laut der Bestandsanalyse zum Nationalparkplan bevorzugt der Fischotter Binnengewässer aller Art mit dichtbewachsenen, unzugänglichen Uferzonen. Sichtbeobachtungen und Fährtennachweise im Raum Granzin sind nicht erwähnt. Der Fischotterbestand im Müritz-Nationalpark gilt als stabil (GUTACHTLICHER LANDSCHAFTSRAHMEN-PLAN MECKLENBURGISCHE SEENPLATTE, 1997, S. II-36).

Die Zauneidechse wurde im westlichen Teil des Plangebiets in einem Feuerholzhaufen nachgewiesen. Der Bereich besitzt nur suboptimale

Habitatausstattungen für die Zauneidechse, da die kleinteiligen Elemente wie strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren fehlen. Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte werden von den Tieren bevorzugt.

Der Nachtkerzenschwärmer könnte im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes, anschließend an das Havelufer vorkommen. Die Bestandsaufnahme ergab keinen konkreten Nachweis dieser Art. In der Bestandsanalyse zum Nationalparkplan findet er ebenfalls keine Erwähnung.

Im Nationalpark Müritz sind zahlreiche geschützte Fledermausarten beheimatet. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Biotopausstattung jedoch lediglich als Nahrungshabitat.

In den hochwertigen Biotopen in Richtung Schulzensee und Granziner See sowie den angrenzenden Waldbeständen sind weitere Lebensstätten geschützter Arten zu erwarten.

Das Vorkommen weiterer Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, da ihre Lebensraumsprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden.

Im Vogelschutzgebiet Nationalpark Müritz DE 2543-401 sind 104 europäische Vogelarten gemeldet.

Für die europäischen Vogelarten ist von Bedeutung, dass das Planungsgebiet bisher als Mähwiese intensiv genutzt wurde. Eine erfolgreiche Brut von Bodenbrütern, zumal bis an die Gewässerkante gemäht wurde, ist daher nicht zu erwarten. Durch die zwischenzeitlich befristete Genehmigung des Kanuverleihbetriebes ist ebenso nicht zu erwarten, dass die Fläche von Bodenbrütern besiedelt wird.

Alle Strauch- und Baumhabitats am Rand der Fläche bleiben durch das Vorhaben erhalten. Innerhalb der Flächen stehen lediglich sechs kleinere Obstbäume (Viertelstamm). Ebenso werden die Saumstrukturen vor allem zum Gewässer erhalten und gesichert.

Insgesamt könnte das Gelände Nahrungshabitat für einige Arten sein, bietet aber wenig Potenzial als Brut- und Fortpflanzungshabitat.

Im Ergebnis der Überprüfung, ob aufgrund der Lebensraumsprüche geschützte europäische Vogelarten betroffen sein könnten, sind die folgenden 14 Arten einer genaueren Prüfung unterzogen worden.

Die Schilfbestände am kleinen Schulzensee bieten Lebensräume für zahlreiche Vogelarten. Die Schilfbereiche bieten u.a. Drossel- und Teichrohrsängern und dem Rohrschwirl attraktive Lebensräume. Weiterhin wird in den Schilfbeständen ein Vorkommen der Wasserralle vermutet.

Die Reiherente kommt am Granziner See vor. Laut der Bestandanalyse des Nationalparkplans ist sie ein eher spärlicher Brutvogel, kommt jedoch häufig als Durchzügler vor. Mittel- oder Gänsesäger sind zeitweilig im Winter in der Havel anzutreffen. Während der Gänsesäger ein zahlreicher Durchzügler ist und manchmal im Gebiet des Müritz-Nationalparks brütet, ist der Mittelsäger nur selten zu beobachten. Der Kiebitz ist temporär auf Viehkoppeln im Bereich des Pagelsees anzutreffen.

Die Stockente (Durchzügler), der Wiesen - und der Baumpieper (häufig anzutreffende Arten), die Beutelmeise und das Braunkehlchen sind bislang im Plangebiet nicht aufgefallen. Auch ein Vorkommen der Nachtigall ist nicht bekannt. Laut der Nationalparkplananalyse sind Nachweise zum Vorkommen der Nachtigall nur im Teilgebiet Serrahn bekannt.

Im Ergebnis kann die Planung bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auslösen, die sich negativ auf die artenschutzrechtlichen Belange auswirken. Deshalb sind entsprechend Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche voraussichtlich weiter als Mähwiese genutzt. Durch die Mahd wird die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt. Die Mahd erfolgt bislang auch in den besonders sensiblen Uferzonen bis unmittelbar an die Havel heran.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Biotope

Durch die geplante Anordnung der Nutzungen bleiben die besonders wertvollen und gesetzlich geschützten Biotope erhalten und werden dauerhaft gesichert.

Die Frischwiese und der artenarme Zierrasen werden zum Teil zerstört (Versiegelung/ Teilversiegelung) und zum Teil in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Arten

Von dem geplanten Eingriff sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen. Nicht betroffen sind Pflanzenarten nach Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden keine Biotope zerstört, die streng geschützten Arten als Lebensraum dienen. Eine Erhöhung der Boots- oder Besucherfrequenz ist mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die Gewässer werden nicht nennenswert über das bestehende Maß hinaus in Anspruch genommen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der limnologischen Lebensraumtypen ist durch das Vorhaben deshalb nicht zu erwarten.

Die ökologische Funktion der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen.

Die Große Moosjungfer, der Große Feuerfalter, der Moorfrosch und der kleine Wasserfrosch könnten im Bereich des Bruchwaldes am gegenüberliegenden linken Havelufer vorkommen. Der Moorfrosch ist dort nachgewiesen. Der Bruchwald wird jedoch nicht von der Planung erfasst. Störungen sind durch den Bau oder das Gebäude auf die Populationen nicht zu erwarten. Es handelt sich nicht um Arten die geringe Fluchtdistanzen haben. Da es sich um die Verlagerung des Betriebes um wenige Meter flussabwärts handelt, ist auch bezüglich des Betriebes des Kanuverleihs nicht mit Beeinträchtigungen auf die Populationen innerhalb des Bruchwaldes zu rechnen.

Der Springfrosch könnte havelabwärts Richtung Schulzensee entlang des Ufers vorkommen. Hier sind Weich- und Hartholzauwaldbereiche vorhanden, die als Lebensraum dienen könnten. Diese Bereiche liegen jedoch außerhalb des Planungsgebietes. Daher ist auch hier nicht mit einer Beeinträchtigung der Population zu rechnen.

Der Fischotter ist im Müritz Nationalpark regelmäßig verbreitet und könnte die Havel als Wanderkorridor nutzen. Der Wanderkorridor bleibt gegenüber der bestehenden Situation unverändert. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Fischotters durch die Planung ist daher nicht zu erwarten.

Die Zauneidechse wurde im westlichen Teil des Plangebietes in einem Feuerholzhauften nachgewiesen. Der Lebensraum der Zauneidechse wird jedoch durch die Planung nicht zerstört, da die Flächen als Wiesenflächen erhalten bleiben. Der Bereich besitzt nur suboptimale Habitatausstattungen für die Zauneidechse, da die kleinteiligen Elemente wie strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren fehlen. Standorte mit lockeren, sandigen Substraten und einer ausreichenden Bodenfeuchte werden von den Tieren bevorzugt. Daher bietet sich die Anlage von verbuschten Bereichen und Gehölzen zwischen den feuchten Uferbereichen der Havel und den nördlich des Geländes liegenden offenen Flächen und dem Wald, ergänzt durch Holz- oder Steinhauften als Sonnenplatz für die Tiere, als Maßnahme an.

Der Nachtkerzenschwärmer könnte im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes, anschließend an das Havelufer vorkommen. Die Bestandsaufnahme ergab keinen konkreten Nachweis dieser Art. Die Flächen werden jedoch planerisch gesichert und aus der Nutzung für bauliche Anlagen oder Zeltmöglichkeiten ausgeschlossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist für diese Art nicht zu erwarten.

Alle anderen Arten sind entweder Nahrungsgäste auf oder über (Fledermäuse) der Fläche, haben ihr Vorkommen in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb unterschiedlicher Habitatstrukturen (Moorfrosch) oder ihr potenzieller Lebensraum bleibt durch die Planung erhalten und wird gesichert.

Die Untersuchung der Betroffenheit europäischer Vogelarten hat ergeben, dass keine der potenziell betroffenen Vogelarten im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend brütet.

Durch die Planung werden darüber hinaus das Ufer und der feuchtnasse Wiesenbereich im Südwesten der Fläche vor weiterer Inanspruchnahme gesichert. Durch die unten skizzierten Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass die Population der Zauneidechsen beeinträchtigt wird.

Neben der unmittelbaren Flächensicherung ist eine Bauzeitenbeschränkung für das Vorhaben im Sinne der Vermeidung von Beeinträchtigungen auf umliegende mögliche Fortpflanzungshabitate sinnvoll. So sollten die lärmintensiven Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt werden (September bis März).

Der unmittelbare Uferbereich sollte während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen gesichert werden.

Die betroffenen Tierarten sind mit Ausnahme der Zauneidechse entweder Nahrungsgäste auf oder über (Fledermäuse) der Fläche, haben ihr Vorkommen in unmittelbarer Nachbarschaft innerhalb unterschiedlicher Habitatstrukturen (Moorfrosch) oder ihr potenzieller Lebensraum bleibt durch die Planung erhalten und

wird gesichert.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der besonders sensible Uferbereich im Südwesten des Plangebiets mit den geschützten Biotopen wird erhalten und planungsrechtlich gesichert. Eine Nutzung der Flächen wird ausgeschlossen. Somit werden keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt. Durch die Sicherung des Uferschutzstreifens werden wertvolle Lebensräume geschützt. Die baulichen Nutzungen werden im vorderen Grundsrücksteil konzentriert. Der hintere Teil der Wiese wird als Zeltplatz kaum baulich und nur saisonal genutzt.

Aufgrund der besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen im Plangebiet wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Insekten schonender Außenbeleuchtung (z.B. Natrium-Dampflampen) vorgeschrieben.

Zum Schutz der europäischen Vogelarten wird zudem eine Bauzeitenbeschränkung festgelegt. Die Umnutzung von Flächen darf nur außerhalb der Brutzeiten (März bis September) erfolgen. Dadurch werden potenzielle Brut- und Reproduktionsstätten geschützt.

Um den sensiblen Uferschutzstreifen während der Bauphase zu schützen wird eine Sicherung (z.B. Bauzaun oder geeignete Absperrung) vorgeschrieben.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Habitat für verschiedene im Nationalpark vorkommende Arten wird eine Feldgehölzhecke angelegt. Sie wird mit Säumen, Totholzhaufen und Findlingshaufen so gestaltet, dass sie auch der Zauneidechse als Habitat dienen kann.

Unter Zugrundelegung der Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um einen zulässigen Eingriff.

Unter Zugrundelegung der (vorgezogenen) Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass vermeidbare Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG ausgelöst werden.

3.3.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden oder auszugleichen.

Gemäß § 1(4) BNatSchG sind Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

*Nationalparkplan*²⁵

Das Landschaftsbild im Müritz-Nationalpark soll, entsprechend dem allgemeinen Schutzzweck, grundsätzlich einer freien vom Menschen unbeeinflussten Naturentwicklung unterliegen (§ 3 (1) Satz 2 NLP-VO).

In Ortsnähe ist die offene Kulturlandschaft als wesentliche Wohnumfeldqualität sowie als Grundlage für die Erholung in Natur und Landschaft zu bewahren und erforderlichenfalls durch typische Elemente gestalterisch zu ergänzen.

Das Landschaftsbild der größeren landwirtschaftlich genutzten Bereiche soll durch eine entsprechende Bewirtschaftung gepflegt und aufgewertet werden. In allen Bereichen sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermindern oder auszuschließen.

Bei der Gestaltung von Besuchereinrichtungen sind vorrangig natürliche Materialien und Formen zu verwenden.

Ausgangssituation

Die Straße nach Granzin ist in der landesweiten Untersuchung als bestehende Zerschneidungsachse ausgewiesen. Südwestlich schließt sich ein Kernbereich landschaftlicher Freiräume der Stufe 3 (hoch) mit einer Flächengröße von 1.200-2.399 ha an. Das Landschaftsbildpotenzial wird in den Kartierungen des gutachtlichen Landschaftsprogramms mit sehr hoch bewertet..²⁶

Für die Havel wird für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich als Maßnahme eine „ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte“ vorgeschlagen. Zudem sollen landschaftliche Freiräume gesichert werden.²⁷

Das Plangebiet wird durch die offene Havelniederung sowie den angrenzenden Baum- und Waldbeständen geprägt. Die Bereiche, die von der Straße erschlossen werden, sind überwiegend genutzt. Nördlich der Straße befindet sich eine gastronomische Einrichtung in einem das Ortsbild prägenden Altbau sowie westlich der Havel eine öffentliche Stellplatzanlage. Südlich der Straße befindet sich ein 2-geschossiges Wohnhaus mit einem steilen Satteldach sowie mehrere Nebengebäude.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich von baulicher Nutzung freigehalten werden. Der offene Grünlandcharakter bliebe erhalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der offene, kulturlandschaftsgeprägte Charakter würde durch die geplanten baulichen Anlagen verändert werden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Sicherung einer angepassten Bebauung in einem sensiblen Landschaftsbereich wird die bauliche Dichte auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Die

²⁵ Nationalparkplan, a.a.O., S. 29-30

²⁶ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

²⁷ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

überbaubaren Flächen sichern eine Bebauung im mittleren Teil des Plangebiets. Der Uferbereich wird auf einer Breite von 7 m von Bebauung freigehalten.

Um eine offene, landschaftsbildangepasste Bebauung sicherzustellen, werden die absoluten Höhen der baulichen Anlagen auf 4,50 m begrenzt. Damit ordnen sich die geplanten Gebäude den benachbarten Hauptbaukörpern deutlich unter und passen sich in die Havelniederung ein. Zudem wird durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern und Außenwänden eine dem Ort angemessene Gestaltung der Gebäude geregelt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen dem landschaftsbildtypischen Charakter entsprechenden Pflanzmaßnahmen dienen u.a. der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes und wirken sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild aus.

Des Weiteren trägt die geplante Renaturierungsmaßnahme an der Havel zwischen Kratzeburg und dem Röhsee zur Wiederherstellung eines natürlichen Landschaftsbildes an dieser Stelle bei.

3.3.9 Schutzgut Mensch

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Immissionen (Lärm, Stäube, Gerüche, Stoffe, Erschütterungen, Wärme, Strahlen)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Planung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Immissionsschutz.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7e BauGB sind bei der Planung Emissionen zu vermeiden und mit Abfällen und Abwässern ist sachgerecht umzugehen.

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Gemäß § 47a BImSchG sind für bestimmte gebiete Lärminderungsplanungen und Lärmaktionspläne zu erstellen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau sind außerdem die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen.

Erholung

Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind die Bedürfnisse der Bevölkerung nach Sport-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bei der Planung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1(4) BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und

Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

*Nationalparkplan*²⁸

Nach § 5 (1) Ziff. 4 NLP-VO ist es geboten, der Öffentlichkeit den Nationalpark für Bildung und Erholung durch geeignete Einrichtungen und Formen der Öffentlichkeitsarbeit sowie Besucherlenkung zu erschließen, soweit es der Schutzzweck erlaubt. Durch geeignete Maßnahmen der Verkehrs- und Besucherlenkung ist der Ruhecharakter des Gebietes insgesamt stärker auszuprägen (§ 5 (1) Ziff. 3 NLP-VO).

Der Nationalpark soll u.a. zur Angebotsbereicherung für den regionalen Fremdenverkehr sowie zur Erhöhung der touristischen Attraktivität der Region (Imageträger) und somit nach § 3 (2) NLP-VO zur Strukturverbesserung der Region beitragen. Es sind vorrangig solche Formen des Naturerlebnisses zu entwickeln, die sich am spezifischen Natur- und Landschaftserlebnis eines Nationalparks ausrichten und zu keiner Gefährdung des Schutzzweckes führen.

Das Wasserwandern mit Kanu oder Faltboot kann zu den geeigneten Erholungs- und Naturerlebnisformen im Nationalpark gerechnet werden (vgl. Kap. 5.3.1.4 und 6.3.3). Voraussetzung hierfür ist jedoch eine gezielte Besucherlenkung und -information. Die traditionellen Wasserwanderstrecken „Obere Havel“ und „Alte Fahrt“ besitzen einen hohen touristischen Wert sowie eine gewisse Bedeutung für die Infrastrukturentwicklung der Region (Bootsverleih, Versorgung, Campingwesen). Vor diesem Hintergrund sind bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Besucherlenkung und -information an den Wasserwanderstrecken neben den zu beteiligenden Behörden und Institutionen die Anbieter touristischer Dienstleistungen einzubeziehen. Die Ausweisung der Wasserwanderstrecken erfolgt im Zusammenhang mit lenkenden Maßnahmen. Danach sind die Einsatz- und Anlandestellen auf ortsnahe Bereiche, Campingplätze und festgelegte Rastplätze zu begrenzen. Gegebenenfalls sind räumliche Befahrensbeschränkungen durch Sperrung von Gewässern und Gewässerteilen, bzw. durch Vorgabe von Fahrstrecken sowie zeitliche und bei drohender Überbelastung auch zahlenmäßige Befahrensbeschränkungen vorzusehen. Zur Information und Lenkung der Wasserwanderer sind spezielle Informationen (z.B. Tafeln, Faltblatt, Ausschilderung) vorzusehen. Es wird eine saisonale Betreuung der Wasserwanderstrecken durch den Nationalparkdienst gewährleistet. Bei der Unterhaltung der touristisch genutzten Fließgewässerabschnitte werden die Belange des Wasserwanderns (Gewährleistung der Befahrbarkeit) im notwendigen Maß berücksichtigt.

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Granzin an der Straße Kratzeburg-Granzin in einer insgesamt als sehr ruhig und immissionsarm einzustufenden Lage. Vorbelastung ergeben sich aufgrund der Nähe zur Straße sowie der Nähe zu einem öffentlichen Stellplatz nördlich der Straße und den fremdenverkehrsorientierten im Nordosten.

Im Lärmbelastungskataster der Mecklenburgischen Seenplatte sind zum Plangebiet

²⁸ Nationalparkplan, a.a.o., S. 38-43

keine Angaben enthalten²⁹

Lärminderungs- bzw. Lärmaktionspläne liegen für das Plangebiet nicht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bezüglich der Immissionen zu erwarten, da eine Fortsetzung der Nutzung als Mähwiese wahrscheinlich ist.

Die Attraktivität der Erholungsfunktion würde ohne den Betrieb erheblich abnehmen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer Zunahme der Lärmimmissionen zu rechnen. Davon ist insbesondere das benachbarte Grundstück im Norden betroffen. Es ist am Mikrostandort mit einer Zunahme des Verkehrslärms sowie weiteren Geräuschimmissionen durch die Gäste zu rechnen. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Sachverhalt durch die Anordnung der Nutzungen und der überbaubaren Grundstücksfläche und beschränkt die zulässigen Nutzungen auf ein verträgliches Maß (siehe unten). Damit ist sichergestellt, dass von der Planung keine unzumutbaren Lärmimmissionen ausgehen können.

Genaue vorhabenspezifische Prognosen liegen nicht vor. Insofern ist die Prognose mit Unsicherheiten behaftet.

Sonstige Immissionen (Stäube, Gerüche, Stoffe, Erschütterungen, Wärme, Strahlen)

Während der Bauphase kann es zu Immissionen kommen, die jedoch zeitlich begrenzt sind und keine dauerhaften Auswirkungen auf den Umweltzustand erwarten lassen.

Durch den zu erwartenden Kfz-Verkehr werden kleinräumig Stäube und Abgase emittiert. Da es sich jedoch um die Verlagerung eines bereits bestehenden Betriebes handelt sind nur geringfügige Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation zu erwarten. Weitere Immissionen sind mit der Planung nicht in nennenswertem Umfang verbunden.

Weitere Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Erholung

Bei Durchführung der Planung verbessert sich das Angebot für Erholungssuchende. Ein naturverträgliches Erholungsangebot, entsprechend den Zielen des Nationalparks Müritz sowie anderer übergeordneter Planungen und gesetzlichen Regelungen entsteht an einem bereits erschlossenen siedlungsnahen Standort.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmimmissionen im Plangebiet und somit zum Schutz der angrenzenden Nutzungen wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die in ihrem Störgrad einem Mischgebiet entsprechend. Damit ist sichergestellt, dass sie Lärmorientierungswerte der DIN

²⁹ <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/> im Januar 2008.

18005 Schallschutz im Städtebau eingehalten werden. Zudem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der Beschallungsanlagen im Freien unterbindet. Die Umsetzung dieses Hinweises kann über nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

3.3.10 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Einschlägige Ziele in Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter umfasst im Wesentlichen denkmalschutzrechtlich relevante Belange. Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.³⁰

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Gemäß § 1 BImSchG sind u.a. auch Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Ausgangssituation

Von der Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand bleibt unverändert.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen.

3.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Beziehungen der verschiedenen Schutzgüter untereinander lassen sich vereinfacht in zwei Gruppen einteilen: die biotischen Faktoren und die abiotischen / humanökologischen Faktoren. Beispielsweise hängen die Standortvoraussetzungen des Bodens im Zusammenspiel mit den klimatischen Bedingungen und dem Wasserhaushalt stark voneinander ab. Ändern sich diese Faktoren, ändert sich die Artenzusammensetzung der Vegetation, die wiederum Änderungen der Tierwelt nach

³⁰ § 1 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576)

sich ziehen.

Die abiotischen/humanökologischen Faktoren wie Landschaftsbild, Mensch und Kulturgüter hängen nicht in diesem Maße unmittelbar voneinander ab, da das Erleben der Landschaft und die Wertschätzung der Kulturgüter jeweils vom Betrachter geprägt wird.

Die Bebauung der Fläche wird Auswirkungen auf alle Schutzgüter haben. Diese wiegen jedoch, aufgrund der Orientierung der Planung an den landschaftlichen Gegebenheiten, nicht schwer. Neben den Beeinträchtigungen wird es gerade in den Randbereichen der Planung auch Aufwertungen von Lebensräumen geben, die insgesamt positive Wirkungen auf den Naturhaushalt haben werden.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie die der Erholungsnutzung durch den Menschen werden sich durch eine geordnete städtebauliche Lösung unter Berücksichtigung der landschaftlichen Voraussetzungen in die Ortseingangssituation von Granzin einfügen.

Insgesamt ist mit einer Veränderung der Naturhaushaltsfaktoren zu rechnen, die jedoch unter Berücksichtigung der verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie der insgesamt landschaftsgerechten Ausbildung der Planung in der Summe keine erheblichen Beeinträchtigungen einzelner oder aller Schutzgüter mit sich bringt.

3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Da bereits vor der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand (Mähwiese) bestanden hat und derzeit besteht, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Zustand sich auch künftig ohne Planung nicht wesentlich verändern würde.

Seit 2007 wird die Fläche bereits als Kanustation genutzt (mit befristeter Genehmigung). Die Havel wird traditionell von Paddlern frequentiert.

Da es sich um die Verlagerung eines existierenden, ortsansässigen Gewerbebetriebes handelt, müsste beim Verzicht auf die Realisierung der Planung an diesem Standort entweder ein anderer Standort gefunden werden, der jedoch zwingend an einem Gewässer mit Anbindung an die Seenkette liegen müsste und eine vergleichbare Lagegunst (Anbindung an Ortslage, Verkehrserschließung) aufweist oder der Betrieb müsste aufgegeben werden.

Die Umsetzung der Planung bringt eine Versiegelung von Boden sowie eine (bereits bestehende) Nutzungsintensivierung der Fläche mit sich. Demgegenüber werden vor allem der Uferbereich und der westliche Rand der Flächen aus der Nutzung genommen und für den Biotop- und Artenschutz aufgewertet. Dabei gehen bis zu 390 m² Biotopflächen durch Versiegelung verloren (Totalverlust). Die Wiesenbereiche des geplanten Zeltplatzes sowie der Außenbereiche im vorderen Grundstücksteil und der Stellplätze erleiden Funktionsverluste (ca. 2.700 m²). Von mittelbarer Biotopbeeinträchtigung sind weitere 1.300 m² betroffen.

Insgesamt wird sich das Artenspektrum leicht verändern, jedoch aufgrund der Vorbelastung keine nennenswerten Verschiebungen oder Verluste besonders wertvoller Teile von Natur und Landschaft mit sich bringen.

Durch die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen können die nachteiligen Auswirkungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die eine Kompensation der Beeinträchtigungen bewirken.

Die Möglichkeiten der Kompensation innerhalb des Plangebietes reichen jedoch für eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen nicht aus.

Daher wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Bereich der Havel zwischen Kratzburg und dem Röhsee eine weitere Maßnahme durchgeführt, Auf einer Fläche an der Havel ist eine Renaturierungsmaßnahme geplant. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Kanustation Granzin ermöglichten Eingriffe wird vertraglich vereinbart, dass Pflanzmaßnahmen mit einer dem ermittelten Ausgleichsdefizit entsprechenden Wertigkeit durch den Vorhabenträger der Kanustation zu erbringen sind.

Mit der Umsetzung aller Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe vollständig ausgeglichen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie vertraglich gesichert.

3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen im Sinne des Gesetzes beziehen sich auf Alternativen in der Ausprägung des Vorhabens bzw. auf Alternativen des Standortes bei grundsätzlicher Erhaltung der Projektkonzeption. Das Projekt ist mit seiner spezifischen Zielsetzung angewiesen auf einen Standort u.a. in Wasserlage und mit guter verkehrstechnischer Anbindung. Im Vergleich zu anderen denkbaren Standorten bietet sich hier die Angliederung an eine bestehende Ortslage an. Gleichzeitig ist die Standortsicherung in unmittelbarer Nähe des eingeführten und bekannten Kanuverleihs existenzsichernd für den Betrieb. In Granzin und Umgebung ist kein ähnlich geeigneter, mobilisierbarer Standort bekannt, der diese besonderen Eigenschaften aufweist und dabei deutlich geringere Umweltauswirkungen hervorrufen würde.

3.6 Zusätzliche Angaben

3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als wichtige inhaltliche Grundlage der Umweltprüfung wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Sie umfasst die Bestandsaufnahme des Planungsgebiets und die Bewertung der Landschaft nach den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Erholungsversorgung. Darauf aufbauend erfolgen die Bilanzierung zu erwartender Eingriffe sowie des Kompensationsbedarfs und damit die Darstellung der durch das Vorhaben bedingten Auswirkungen. Mit der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die grundlegende Struktur des Freiraums, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt.

Die Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit orientiert sich methodisch zum einen an

dem im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstellten Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck, Dezember 2004) nebst Anlagen sowie den Hinweisen zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern (Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, des Wirtschaftsministeriums, des Ministeriums für Landwirtschaft, Ernährung, Forsten und Fischerei und des Ministeriums für Arbeit und Bau, Vom 16. Juli 2002 (AmtsBl. M-V S. 965), geändert durch Erlass vom 31. August 2004 (Amtsbl. M-V S. 95)).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag untersucht, ob bzw. inwieweit durch den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 39 BNatSchG (Zugriffsverbote) berührt werden. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Da keine konkreten artschutzbezogenen Bestandsaufnahmen vorliegen, wurde die Bewertung der Betroffenheit anhand der Lebensraumansprüche und der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen durchgeführt. Ergänzt wurde diese Einschätzung durch örtliche Bestandsaufnahmen und Befragungen

Da es sich lediglich um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes handelt und keine gesetzlich geschützten Biotopstrukturen betroffen sind, wurde auf die Erstellung weiterer, einzelne Arten betreffende, Fachgutachten verzichtet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Keine. Der Planung liegt eine Biotoptypenkartierung zugrunde sowie die Auswertung umfangreichen Materials zu den verschiedenen Schutzgütern.

3.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Grundlage hierfür bilden die im Rahmen des Umweltberichts ermittelten Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Demnach sollen nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinden unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Fachbehörden sind demnach verpflichtet, die Gemeinde darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

Bei der Überwachung stehen insbesondere die Umweltauswirkungen, bei denen die Prognose typischerweise mit Unsicherheiten und Risiken verbunden ist im Vordergrund.

Monitoringkonzept / Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

	Gegenstand der Überwachung	Zuständigkeit	Art der Durchführung	Zeitpunkt
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Umsetz. der vereinbarten Maßnahmen (B-Pan und städtebaulicher Vertrag)	Untere Naturschutzbehörde	Begehung	Im Rahmen der Bautätigkeit und des Vertragscontrollings
Schutzgut FFH-Gebiet und europäisches Vogelschutzgebiet	Schutzziele der europäischen Schutzgebiete	FFH-Management und Monitoring der zuständigen Naturschutzbehörde	Beobachtung Nationalpark	Entsprechend Regelungen Nationalpark
	Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung	Bauamt	Begehung	Im Rahmen der Bautätigkeit
Schutzgut Boden	Umsetz. der vereinbarten Maßnahmen (B-Pan und städtebaulicher Vertrag)	Bauamt	Begehung	Nach Abschluss der Baumaßnahmen
Schutzgut Wasser	Wasserqualität	Regelmäßige Überwachung durch die zuständigen Wasserbehörden	Begehung	Im Rahmen der Bautätigkeit und des Vertragscontrollings
	Anzahl der Bootsbewegungen	Nationalparkamt	Zählung	Gemäß Vereinbarung Nationalparkamt
Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild	Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen (B-Pan und städtebaulicher Vertrag)	Bauamt	Begehung	Im Rahmen der Bautätigkeit und des Vertragscontrollings
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Überwachung erforderlich	-	-	-
Schutzgut Mensch	Immissionen	Bauamt	Schallmessung	Auf Veranlassung (z.B. Beschwerden)

Die Ergebnisse der Überwachung sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen der Zusammenstellung des für die Berücksichtigung der Umweltbelange erforderlichen Abwägungsmaterials wurden die erforderlichen Untersuchungen in engerer Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchgeführt. Da es sich um die Qualifizierung eines bereits am Standort bestehenden Betriebes handelt, kann grundsätzlich von eher geringen Veränderungen des Status Quo ausgegangen werden.

Aufgrund der naturräumlich sensiblen Lage der Fläche, am Rand von FFH- und Vogelschutzgebiet sowie des Nationalparks Müritz ist eine intensive Auseinandersetzung mit den einzelnen Schutzgütern erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,43 ha. Die Fläche wurde bis 2005 als Mähwiese und Gartenland landwirtschaftlich genutzt. Der straßenzugewandte Teil der Fläche ist in der Biotopstrukturkarte von MV als Wohn-/Mischgebietsfläche dargestellt. Der straßenabgewandte Teil ist als Grünland dargestellt. Im Umfeld des Standortes befindet sich – unmittelbar angrenzend - ein Wohn-/Hofgrundstück sowie – auf der anderen Havelseite - ein Gebäude mit gastronomischer Nutzung.

Bauliche Nutzungen sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Hierfür wird die versiegelbare, zulässige Grundfläche im Plangebiet auf 390 m² zzgl. einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen (1.000 m²) beschränkt. Stellplätze und ihre Zufahrten (ca. 750 m²) sind dabei in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit Pkw ist gering, da die Bootswanderer erfahrungsgemäß mehrere Stunden/Tage unterwegs sind und ein häufiger Stellplatzwechsel unwahrscheinlich ist.

Als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden die erforderlichen baulichen Anlagen im nördlichen, havelabgewandten Bereich orientiert und der südwestliche, in die Landschaft reichende Bereich als Grünfläche mit Zeltmöglichkeit für max. 20 Zelte festgesetzt. Zudem wird der 7m-Uferschutzstreifen von der Havel, von der Böschungsoberkante gemessen, innerhalb des Sondergebiets weitgehend (mit Ausnahme der beiden Einlass/Auslassstellen sowie Bootslagerflächen) von baulichen Anlagen freigehalten. Die Grünfläche „Uferschutzstreifen“ bleibt von jeglicher Nutzung unberührt mit Ausnahme wasserrechtlich erforderlicher Anlagen.

Die schutzgutbezogene Analyse und Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich unter der Voraussetzung der Durchführung der im Folgenden zusammengefassten Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um einen zulässigen Eingriff handelt, keine vermeidbaren artenschutzrechtlichen Verstöße zu erwarten sind und das Vorhaben den Schutzziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und Vogelschutzgebiet) nicht entgegensteht.

- Zur Verringerung der Versiegelung sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten
- Zur Kompensation der Bodenversiegelung und Biotopbeeinträchtigung ist die Pflanzung von 10 Solitäräumen vorgesehen.
- Zur Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und zur Grundwasserneubildung sind unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern
- Aufgrund der besonderen artenschutzrechtlichen Anforderungen im Plangebiet wird zum Schutz von Insekten die Verwendung von Insekten schonender Außenbeleuchtung (z.B. Natrium-Dampflampen) vorgeschrieben.
- Zum Schutz der europäischen Vogelarten wird zudem eine Bauzeitenbeschränkung festgelegt. Die Umnutzung von Flächen darf nur außerhalb der Brutzeiten (März bis September) erfolgen. Dadurch werden potenzielle Brut- und Reproduktionsstätten geschützt.
- Um den sensiblen Uferschutzstreifen während der Bauphase zu schützen wird eine Sicherung (z.B. Bauzaun oder geeignete Absperrung) vorgeschrieben.
- Als Habitat für verschiedene im Nationalpark vorkommende Arten wird eine Feldgehölzhecke angelegt. Sie wird mit Säumen, Totholzhaufen und Findlingshaufen so gestaltet, dass sie auch der Zauneidechse als Habitat dienen kann.
- Die zulässige Bauhöhe wird zum Schutz des Landschaftsbildes auf 4,50 m beschränkt.

- Zum Schutz vor Schallimmissionen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.
- Zudem wird ein Hinweis aufgenommen, dass Beschallungsanlagen im Freien unzulässig sind.
- Im Rahmen der Renaturierung der Havel zwischen Kratzeburg und Röhsee sind auf einer Teilfläche Pflanzmaßnahmen, die gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einer Wertigkeit von 2905 Flächenäquivalenten entsprechen, durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen. Die Maßnahme wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Vorhabenträger entsprechend der Planung konkretisiert und die Umsetzung vertraglich gesichert.

Des Weiteren sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans folgende naturschutzrechtliche Verfahren erforderlich:

- Antrag nach § 29 Abs. 3 LNatG M-V zum 50 m – Gewässerschutzstreifen aufgrund der Bebauung.
- Für die Ein- und Aussetzstellen ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich

4. Begründung, Entwicklung und Abwägung der Planinhalte

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Dabei sind die Gebote der Konfliktbewältigung und der planerischen Zurückhaltung zu beachten.

4.1.1 Art der Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Sonstiges Sondergebiet
mit Zweckbestimmung

Planerisches Ziel ist es, dass im Abschnitt 1.4 beschriebene Vorhaben an einem sensiblen Standort zu ermöglichen. Dazu ist eine auf das Vorhaben begrenzte, dem Standort angemessene Art der Nutzung festzusetzen, die ausreichend Entwicklungschancen für den Betrieb ermöglicht und gleichzeitig den besonderen Anforderungen der besonderen naturräumlichen Lage gerecht wird.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich im planungsrechtlichen Sinne um einen Gewerbebetrieb, der ein differenziertes, sehr spezifisches Nutzungsspektrum im touristischen Bereich aufweist. Geplant ist eine Kanuverleihstation mit ergänzender touristischer Infrastruktur, wie Fahrradverleih, Unterkunftsmöglichkeiten, Gastronomie sowie weitere untergeordnete Nutzungsbausteine.

Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt üblicherweise gemäß den Baugebietskategorien der §§ 2-10 der BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 1 können zudem Sonstige Sondergebiete festgesetzt werden, wenn sich die geplante Nutzung wesentlich von den üblichen Baugebietskategorien der §§ 2-10 unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2-10 BauNVO Gebietstypen zuordnen lässt.

Aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur des geplanten Projekts und der sich aus dem Standort ergebenden Anforderungen und Beschränkungen bezüglich der zukünftigen Nutzung, unterscheidet sich die geplante Nutzung strukturell wesentlich von den Baugebietskategorien der §§ 2-10 der BauNVO. Um die Art der Nutzung angemessen und standortgerecht zu begrenzen, ist die Festsetzung und Definition eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung (§ 11 Abs. 1 BauNVO) in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung zur Konkretisierung der zulässigen Nutzungen erforderlich.

Zweckbestimmung
„Kanu- und
Fahrradverleihstation“

Die geplante Hauptnutzung besteht aus einem gewerblich betriebenen Kanu- und Fahrradverleih. Entsprechend wird das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kanu- und Fahrradverleihstation“ festgesetzt.

Allgemein zulässige
Nutzungen

Dem Konzept entsprechend, ist eine Reihe von flankierenden Nutzungen vorgesehen. Zudem wird ein Spielraum für zukünftige Entwicklungen ermöglicht. Diese untergeordneten Nutzungen und Anlagen, die die Haupt-Zweckbestimmung ergänzen, werden in Form einer textlichen Festsetzung näher bestimmt.

Mit der textlichen Festsetzung wird das geplante Nutzungskonzept (vgl. Abschnitt 1.4) mit angemessenen Entwicklungsspielräumen planungsrechtlich gefasst. Allgemein zulässig sind demnach Gebäude und Anlagen für die Hauptnutzungen (Kanu- und Fahrradverleih, Zeltplatz), einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktur, Ferienwohnungen/ Räume für Gästeunterkünfte in kleinem Umfang (bis zu insgesamt 80 m² Grundfläche), untergeordnete, der Versorgung des Gebietes dienende Verkaufs- und Bewirtungsflächen, wie z.B. Paddler-Café, Imbissangebote oder Outdoorbedarf bis zu insgesamt 100 m² Grundfläche. Damit wird auch ein quantitativ stark eingeschränktes, witterungsgeschütztes Beherbergungs- und Versorgungsangebot ermöglicht.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sorgfältig abgewogen und entsprechend den Ergebnissen so präzisiert, das mit den vorgenommenen Einschränkungen bei Ferienwohnungen und Räumen für Gästeunterkünfte (für beide Nutzungsbausteine zusammen bis zu 80 m² Grundfläche) und Läden / Schank- und Speisewirtschaften (für beide Nutzungsbausteine zusammen bis zu 100 m² Grundfläche) klare Beschränkungen gibt, die unterstreichen, dass der Nutzungsschwerpunkt im Bereich der Kanu- und Fahrradverleihstation liegt.

Insgesamt können verschiedene Nutzungsbausteine unterschiedlich miteinander kombiniert werden. Eine vollständige Ausschöpfung aller maximal möglichen Flächen für alle Nutzungsbausteine ist jedoch nicht möglich, da die zulässige Gesamtgrundfläche im Baugebiet beschränkt ist. Ziel der Festsetzung ist die Nutzungen so zu beschränken, dass zum einen die Zweckbestimmung klar im Vordergrund steht, zum anderen die einzelnen Nutzungsbausteine hinsichtlich ihres Umfangs möglichst variabel miteinander kombiniert werden können. So können einzelne Nutzungsbausteine zugunsten anderer Nutzungsbausteine reduziert oder weggelassen werden, solange der Haupt-Nutzungszweck „Kanu- und Fahrradverleihstation“ gewahrt bleibt.

Da der Nutzungsbaustein „Ferienwohnen/Gästeunterkünfte“ im Betriebskonzept einen hohen Stellenwert einnimmt und durch die Präzisierung der Formulierung sichergestellt ist, dass die planerischen Ziele erreicht werden können, kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis besteht,

diese Nutzungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Ergänzend sind die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Stellplätze, Nebenanlagen, Bootslagerflächen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen allgemein zulässig, soweit sie sich auf den durch die zugelassene Hauptnutzung erforderlichen Bedarf beschränken. Eine zusätzliche quantitative Beschränkung der Nutzungen ergibt sich aus den Flächengrößen der Baugebiete und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz sowie den festgesetzten Nutzungsmaßen (siehe auch Abschnitte 4.1.2 und 4.1.4).

Ausnahmsweise
zulässige Nutzungen

Im Rahmen der Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 ist geprüft worden, ob eine Betriebswohnung für Betriebsleitung und Personal, sowie Räume für das betriebserforderliche Personal allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollte und ob der Umfang zu beschränken ist. Gleichzeitig wurde präzisiert, was der Begriff „Räume für das betriebserforderliche Personal“ umfasst:

Der Hauptnutzungszweck liegt im Betrieb einer Kanu- und Fahrradverleihstation mit Zeltmöglichkeit. Dies kann die Anwesenheit des Betriebsleiters oder Personals erfordern. Der Begriff „Räume für das betriebserforderliche Personal“ ist nicht definiert. Gemeint sind mit der Wohnung und den Räumen für das betriebserforderliche Personal die Flächen, die dem Wohnen oder Übernachten des Betriebsleiters oder des betriebserforderlichen Personals dienen und nicht durch Kunden in Anspruch genommen werden. Es soll neben der Wohnung auch die Möglichkeit geschaffen werden, z.B. Saisonkräften eine Unterkunft vor Ort anbieten zu können. Gleichzeitig soll diesen Räumlichkeiten nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen werden.

Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung Nr.1 in den entsprechenden Teilen textlich präzisiert und die zulässige Gesamtgrundfläche für beide Nutzungsbausteine - die Betriebswohnung sowie Unterkunftsräume für Personal auf maximal 100 m² begrenzt. Zudem sind diese beiden Nutzungsbausteine nur ausnahmsweise zulässig.

Räume für freie Berufe sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Damit wird es ermöglicht, die Hauptnutzung ergänzende Angebote, wie z.B. gesundheits-, wellnessbezogene oder umweltbildungsbezogene freie Berufe zuzulassen. Der Umfang wird zum einen durch den Begriff „Räume“ definiert. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass nur ein untergeordneter Anteil der Flächen durch Freie Berufe genutzt werden kann. Im Rahmen der Abwägung wird zudem die zulässige Grundfläche auf insgesamt 40 m² beschränkt, um auch hier eine klare Grenze zu definieren.

Eine abschließende Aufzählung aller zulässigen Berufe erscheint nicht zielführend, da diese Nutzungsart nur

ausnahmsweise zulässig ist, und somit ein Ermessensspielraum im Rahmen des Genehmigungsverfahrens besteht. Berufsfelder, die im Einklang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets stehen, wären z.B.:

- Krankengymnastik
- Ergotherapie
- Heilpraktiker
- Massagen
- Umweltbildung: Beratende Ingenieure, Biologie

Ob eine Nutzung im Einklang mit dem zulässigen Störgrad des Gebiets steht, ist im Einzelfall zu beurteilen.

Störgrad / Immissionen	In Sondergebieten ist soweit erforderlich im Rahmen der Zweckbestimmung auch der Störungsgrad der Anlagen (Fickert/Fieseler 2002 § 11, RdNr. 8) mit der erforderlichen Bestimmtheit festzusetzen.
Gebot der Konfliktbewältigung	Gemäß dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Nur wenn sichergestellt ist, dass Konflikte zwischen störenden und stöempfindlichen Nutzungen noch auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können, kann der Bebauungsplan darauf vertrauen und hinsichtlich seines Regelungsumfangs Zurückhaltung üben. Dies ist z.B. der Fall bei Vorhaben, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen. ³¹ Im vorliegenden Fall ist keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.
Schallemissionen	Von dem geplanten Vorhaben können insbesondere Schallemissionen ausgehen. Weitere die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigende Emissionen wie z.B. Erschütterungen, Gerüche oder Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.
Trennungsgrundsatz	Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. ³² Im vorliegenden Fall grenzt das geplante Sondergebiet an ein Grundstück das mit einem Wohnhaus sowie weiteren Nebengebäuden (Schuppen, Stallgebäude, etc.) bebaut ist. Die bestehenden Gebäude befinden sich überwiegend im vorderen Grundstücksteil und bilden eine hofartige Bebauung.

³¹ Arbeitshilfe Brandenburg 2007, B 24.1, S. 1/11

³² Arbeitshilfe Brandenburg 2007, B 24.1, S. 1/11

Entlang der Grundstücksgrenze sind mit einem kleinen Abstand zur Grundstücksgrenze weitere Nebengebäude vorhanden.

Weiterhin betroffen sind auf der gegenüberliegenden Havelseite ein Gartengrundstück (Entfernung ca. 20 m) sowie ein mit einer Gasstätte bebautes Grundstück (Entfernung etwa 50 m).

Der Bebauungsplan gliedert das Plangebiet entsprechend dem Trennungsgrundsatz in unterschiedliche Bereiche:

Die intensiver genutzten Bereiche mit der geplanten Bebauung (überbaubare Grundstücksfläche) sowie den Zeltmöglichkeiten (Grünfläche Zweckbestimmung Zeltplatz sind so angeordnet, dass sie möglichst weit von dem benachbarten Wohngebäude entfernt liegen. Im vorderen Teil verbleibt lediglich der Bereich zur Lagerung und zum Transport der Paddelboote. Auch die Stellplätze für die mit dem Auto anreisenden Gäste sind im hinteren Grundstücksteil untergebracht, so dass ein möglichst geringes Störpotenzial von Ihnen ausgeht. Begünstigt wird diese Anordnung zusätzlich durch die topografische Situation, da nördlich des Stellplatzes auf dem Nachbargrundstück ein abschirmender Geländesprung vorhanden ist.

Die Entfernungen vom Zeltplatz/Stellplatz betragen zum nächstgelegenen Wohnhaus mind. 65 m.

Schallquellen

Von den geplanten Nutzungen können Schallimmissionen aus verschiedenen Quellen ausgehen:

- Autoverkehr durch Gäste und Transportaktivitäten
- Geräusche durch Gäste der Kanustation / des Zeltplatzes.

Grundlagen zur
Einschätzung der
Immissionen

Da die geplante Nutzung freizeitorientiert ist, wird die Nutzung auch an den Wochenenden und in den Abendstunden erfolgen. Allerdings saisonal begrenzt und in unterschiedlicher Intensität. Üblicherweise wird die Kanustation am stärksten an den Wochenenden und in den Ferienzeiten im Sommer frequentiert.

Die *Nutzungsmöglichkeiten* sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt und lassen nur entsprechend eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zu. Die Zeltplatzkapazität wird auf max. 20 Zelt-Standplätze beschränkt, die festen Beherbergungsmöglichkeiten auf 80 m² Grundfläche. Der Stellplatz kann maximal 20 Stellplätze aufnehmen.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich regelmäßig um einen mindestens mehrstündigen Aufenthalt der Gäste. Entsprechend gering ist die Fluktuation auf dem Zelt- und Stellplatz.

Stellungnahme
Landkreis
Mecklenburg-Strelitz,
Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung weist der Landkreis Mecklenburg-Strelitz, Immissionsschutz auf

immissionsschutzrechtliche Belange hin:

„Bei der geplanten Kanustation handelt es sich um eine gewerblich betriebene Anlage i.S.d. § 3 Abs. 5 BImSchG von der Emissionen ausgehen können, die für die Nutzer/ Bewohner der im Einwirkungsbereich vorhandenen schutzbedürftigen Bebauungen zu schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Abs. 1 BImSchG und damit zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen können. Der Betreiber einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage hat entsprechend § 22 BImSchG die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, sollte unbedingt zum Schutz der Nutzer/Bewohner der im Einwirkungsbereich vorhandenen schutzbedürftigen Bebauungen in die Textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen werden:

1. Die Installation bzw. der Betrieb von Beschallungsanlagen (Lautsprecheranlagen) im Freien ist im Plangebiet nicht zulässig.
2. Alle von der Gesamtanlage ausgehenden Schallimmissionen dürfen gegenüber den im Einwirkungsbereich schutzbedürftigen Bebauungen die nach der TA Lärm zulässigen, gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht (22-6 Uhr) nicht überschreiten.“

Abwägung

Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange wurden die Vorschläge geprüft: Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan nur im Hinblick auf bodenrechtlich relevante Flächen, Anlagen oder Einrichtungen getroffen werden. Festsetzungen etwa zum Einsatz von Fahrzeugen oder beweglichen Maschinen, zum Verhalten von Personen, zu Betriebsabläufen, Werkstoffen und Mengen kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Hierzu sind ggf. Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen. Bauleitplanerische Festsetzungen zum Lärmschutz müssen ferner durch anerkannte technische Regeln und Maßangaben objektiviert sein, dürfen keine produkt- oder herstellerbezogenen Anforderungen umfassen und nicht nur auf den Einzelfall bezogen sein. (Arbeitshilfe Brandenburg 2007, B 24.1 2/11)

Auch die Möglichkeit der Festsetzung sogenannter Zauwerte ist juristisch umstritten.³³

³³ Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 10. Auflage, S.113 (Rd.Nr. 61.1)

Um den Störungsgrad der geplanten Nutzung zu konkretisieren und den immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wird ergänzend festgesetzt, dass nur solche Betriebe und Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen, die in einem Mischgebiet (schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm; für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen) zulässig sind.

Damit wird eine Begrenzung der zulässigen Lärmimmissionen auf die vom Landkreis Mecklenburg-Strelitz geforderten Werte erreicht.

Der Vorschlag zum Verbot von Beschallungsanlagen im Freien wird als Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Abschnitt 4.4.)

Auf eine Festsetzung von entsprechenden Zaunwerten und einem Verbot der Installation und des Betriebs von Beschallungsanlagen im Freien, wie in der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburg-Strelitz angeregt, wird verzichtet, da entsprechende planungsrechtliche Regelungen nicht möglich bzw. juristisch umstritten sind.

Umweltüberwachung Zusätzlich wird im Rahmen der Umweltüberwachung (siehe Abschnitt 3.6.2) eine Monitoringmaßnahme verankert.

Die textliche Festsetzung lautet:

Textliche Festsetzung zur Art der Nutzung **1. Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet „Kanu- und Fahrradverleihstation“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Anlagen und Betrieben einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktur. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind:

- *Gebäude und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung einer Kanu- und Fahrradverleihstation mit Zeltplatz und ergänzende touristische Infrastruktur,*
- *Ferienwohnungen und Räume für Gästeunterkünfte mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 80 m²,*
- *ein Laden sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, die der Versorgung des Sondergebietes Kanu- und Fahrradverleihstation dienen mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 100 m²,*
- *Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *eine Wohnung und Unterkunftsräume für Betriebsleiter sowie für das betriebserforderliche Personal mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 100 m²,*
- *Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO für der Gesundheit, Wellness und Umweltbildung dienende Berufe, die dem Sondergebiet Kanu- und Fahrradverleihstation dienen mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 40 m².*

Mit der Festsetzung wird zum einen den wirtschaftlichen Belangen des Betriebes Rechnung getragen, indem ein Nutzungsspektrum festgesetzt wird, das einen unternehmerischen Spielraum ermöglicht und zum anderen die Art der Nutzung soweit einschränkt, das die hohen Anforderungen der Umweltbelange, die sich aus dem Standort heraus ergeben, sowie die Ziele der Regional- und Landesplanung berücksichtigt werden.

Räumliche Begrenzung des Baugebiets auf das erforderliche Maß

Um den Umweltbelangen zusätzlich gerecht zu werden und eine standortverträgliche, umweltgerechte Art der Nutzung zu gewährleisten, wird das Baugebiet auf die erforderlichen Flächen im vorderen Grundstücksteil begrenzt.

Einschränkung der baulichen Nutzung im Uferbereich

Zudem wird entlang der Havel im Sondergebiet ein 7 m breiter Streifen (mit der Bezeichnung ABCDEF) aus Gründen des Uferschutzes von Nebenanlagen, mit Ausnahme der beiden notwendigen Ein- und Aussetzstellen sowie Anlagen zur temporären Bootslagerung, freigehalten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass ein mindestens 5 m breiter Streifen für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer von festen Bauwerken freigehalten wird (Stellungnahme STAUN Neubrandenburg v. 03.04.08). Dazu wird folgende textliche Festsetzung formuliert:

2. Freihaltung Uferstreifen (§9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5)

Auf der mit ABCDEFGHIJKA bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 außer der für den Kanuverleih erforderlichen Ein- und Aussetzstellen sowie Anlagen zur temporären Bootslagerung unzulässig.

4.1.2 Maß der Nutzung (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Größe der Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen

Da das Plangebiet lediglich ein Baugrundstück umfasst, erfolgt die Festsetzung des Maßes der Nutzung durch die Festsetzung der absoluten Größe der Grundfläche. Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen beschränkt.

Dadurch werden die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und gleichzeitig die hohen Anforderungen an das Landschaftsbild berücksichtigt.

Grundlagen zur Festsetzung der Größe der Grundfläche	<p>Die Größe der Grundfläche bezieht sich auf die Summe der Flächen aller baulichen Anlagen im Sondergebiet. Bei der Berechnung der Grundfläche sind neben den Hauptanlagen auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 einzubeziehen.</p> <p>Der Ermittlung der Größe der Grundfläche liegen die folgenden aus dem Entwicklungskonzept 2007 abgeleiteten Flächenansätze zu Grunde:</p> <p>Hauptanlagen (Gebäude mit Terrassen und Überdachungen innerhalb des Baufensters):</p> <p>ca. 330 m²</p> <p>Flächen für 20 Stellplätze mit ihren Zufahrten (§12 BauNVO):</p> <p>ca. 750 m²</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich unterbauter Flächen (z.B. Bootslagerflächen, Grillpavillon, Überdachungen, Anlagen der Ver- und Entsorgung, etc.)</p> <p>ca. 250 m²</p> <p>Daraus ergeben sich mit einem kleinen Entwicklungsspielraum 350 m² Grundfläche für die Hauptnutzung sowie weitere 1.000 m² Grundfläche für Nebenanlagen auf dem Baugrundstück.</p>
GR 350 m ² Überschreitungs- möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	<p>Die Größe der Grundfläche wird entsprechend wie folgt festgesetzt:</p> <p>Die zulässige Grundfläche wird auf 350 m² begrenzt.</p> <p>Um die erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und angemessen zu beschränken wird die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen entsprechend der überschlägigen Ermittlung aus dem Entwicklungskonzept 2007 abweichend von der gesetzlichen Regelüberschreitungsmöglichkeit von 50% wie folgt textlich festgesetzt:</p> <p>3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)</p> <p><i>Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 1.000 m² überschritten werden.</i></p>
Minimierung der Versiegelung	<p>Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden und die Versiegelung von Flächen auf das erforderliche Maß zu begrenzen, wird zusätzlich festgesetzt, dass ein wesentlicher Teil der Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten ist (siehe Abschnitt 4.1.6).</p>

Maximal 4,50 m
Gebäudehöhe

Zudem wird die Höhe baulicher Anlagen beschränkt, um eine dem sensiblen Standort und dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Bebauung sicherzustellen. Planerisches Ziel dabei ist, dass sich die geplanten baulichen Anlagen an dem Bestand der Umgebung orientieren und sich harmonisch und behutsam in die Havelniederung einfügen. Das Nachbargrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit steilem Satteldach bebaut. Die Nebengebäude sind unterschiedlich hoch (zwischen etwa 2 und 7 m). Das Gebäude des Havelkrugs ist eingeschossig zuzüglich eines steilen Satteldachs mit ausgebautem Dachgeschoss (Höhe etwa 8-9 m).

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,50 m über dem Bezugspunkt von 63,30 m ü. HN (etwa jetziges Geländeniveau im Baufenster) festgesetzt. Dadurch können nur eingeschossige Gebäude entstehen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (zeichnerische Festsetzung)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden für das Hauptgebäude einschließlich denkbarer Terrassen- und Außensitzbereiche festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt als Baufenster mit Spielräumen für die Anordnung von Gebäuden und nicht als enge Baukörperausweisung.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen werden zum einen funktionale Aspekte, vorhandene Gehölzbestände (Obstbäume in der Grundstücksmitte) sowie die Einhaltung der Abstände zum Ufer der Havel (7 m) berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Lage und Form der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf in Richtung Straße vergrößert, um einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum für die Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

Für das Saunagebäude / den Geräteschuppen in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz wird zur Verortung ein weiteres Baufenster festgesetzt (siehe auch Abschnitt 4.1.4).

Für einen geplanten Grillpavillon in der privaten Grünfläche wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung (siehe textliche Festsetzung zur Grünfläche) keine eigene überbaubare Grundstücksfläche definiert. Er ist somit in der gesamten Fläche zulässig.

4.1.4 Grünflächen (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Private Grünfläche mit
der Zweckbestimmung
Zeltplatz

Im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht eine höhere Sensibilität des Landschaftsraumes. Hier soll die Nutzungsintensität deutlich geringer sein. Vorgesehen sind lediglich eine Wiese mit Zeltmöglichkeit sowie die Möglichkeit der Errichtung eines kleinen Wetterschutz-/Grillpavillons und einer Sauna bzw. eines Geräteschuppens.

Sichergestellt wird das durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung zur Konkretisierung der zulässigen Nutzungen:

4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzten Fläche sind bis zu 20 Stellplätze für Zelte zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grillpavillons mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 20 m.

Private Grünfläche mit
der Zweckbestimmung
Uferschutzstreifen

Um die besonders sensiblen Uferbereiche zu schützen, wird entlang der Havel eine 7 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen festgesetzt, die nicht baulich genutzt werden darf.

Die textliche Festsetzung 5 konkretisiert die Intentionen der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen. Der Uferschutzstreifen soll von baulichen Anlagen freigehalten werden. Damit wird den umwelt- und naturschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen.

5. Private Grünfläche Zweckbestimmung Uferschutzstreifen (§9 Abs. 1 Nr. 15)

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für wasserrechtlich erforderliche bauliche Anlagen.

Private Grünfläche mit
der Zweckbestimmung
Wiese

Der wertvolle westliche Teil des Grünlandes soll als Übergang in die anschließende freie Landschaft von baulicher Nutzung im Wesentlichen freigehalten werden. Dazu wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. An baulichen Anlagen ist lediglich ein Saunagebäude / Geräteschuppen (siehe Baufenster) mit einer Grundfläche bis zu 40 m² zulässig. Die Gebäudehöhe wird in diesem sensiblen Bereich auf maximal 3,50 über einem Bezugspunkt von 64 m über HN um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren.

4.1.5 Stellplätze (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Fläche für Stellplätze

Nach überschlägiger Berechnung sind gemäß Stellplatzsetzung der Gemeinde Kratzeburg etwa 20 Stellplätze erforderlich. Zur Lenkung des ruhenden Verkehrs erfolgt die zeichnerische Festsetzung einer Fläche für diese Stellplätze. Klarstellend wird durch eine ergänzende textliche Festsetzung sichergestellt, dass außerhalb dieser Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze unzulässig sind. Damit werden die Stellplätze auf den havelabgewandten Bereich entlang der Böschungsunterkante und Grundstücksgrenze zum Flurstück 82/1 konzentriert und die sensible Uferzone von Stellplätzen freigehalten. Auf eine Festsetzung der Bereiche für Zufahrten, wie im Vorentwurf vorgesehen, wird verzichtet, da kein Regelungserfordernis besteht.

6. Stellplätze

Im Sondergebiet sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig

Keine Garagen und Carports

Überdachte Stellplätze sollen im Plangebiet zum Schutz des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden:

7. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

4.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zeichnerische und textliche Festsetzungen)

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1a BauGB sowie den §§ 15 und 19 LNatSchG sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Gemäß § 19 BNatSchG ist der Verursacher zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (**Ausgleichsmaßnahmen**) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (**Ersatzmaßnahmen**).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In **sonstiger Weise kompensiert** ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Entsprechend den umweltrelevanten Fachbeiträgen sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen die folgenden Maßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange festgesetzt.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie die Ableitung der Maßnahmen sind dem Abschnitt 3 zu entnehmen.

Vermeidung von
Bodenversiegelung

Zum Schutz des Bodens und des Landschaftsbildes soll die Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind Stellplätze und ihre Zufahrten nicht versiegelt, sondern in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu errichten.

8. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr.20)

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen

Als Ersatzmaßnahme für die vorgenommenen Eingriffe sind im Plangebiet 10 Solitäräume zu pflanzen. Dabei sollen das Landschaftsbild bereichernde, regionaltypische Arten verwendet werden. Als Empfehlung wird die Pflanzliste 1 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Abschnitt 4.4).

Um eine unmittelbare Wirkung dieser Pflanzmaßnahme in Bezug auf das Landschaftsbild und die ökologischen Funktionen enthält die textliche Festsetzung konkrete Qualitätsanforderungen. Die Festsetzung lautet:

9. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen mindestens 10 standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Insekten schonende
Außenbeleuchtung

Insbesondere in Ortsrandlagen werden von Beleuchtungsanlagen häufig Insekten angelockt und getötet. Zum Schutz der Insekten sollen als Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme für ggf. erforderliche Außenbeleuchtungen Insekten schonende Anlagen (z.B. Natrium-Dampflampen) zum Einsatz kommen, die ein für Insekten weniger gefährliches Licht im roten Spektralbereich erzeugen. (siehe Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie)

10. Verwendung Insekten schonender Außenbeleuchtung (§9 Abs. 1 Nr.20)

Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Insekten schonender Beleuchtung (z.B. Natriumdampflampen) auszuführen.

Hecke am Stellplatz

Zur Neugestaltung des Landschaftsbildes ist am nördlichen Rand der festgesetzten Fläche für Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine Heckenpflanzung vorzunehmen.

Sie dient zudem als Puffer zwischen dem Stellplatz und dem Nachbargrundstück. Damit bereits kurzfristig eine Wirkung für das Landschaftsbild erzielt wird, enthält die textliche Festsetzung Regelungen zur Pflanzdichte und erforderlichen Qualitäten. Die Festsetzung lautet:

11. Pflanzung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

*Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Fläche von mindestens 25 m² eine Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind je laufenden Meter zwei Pflanzen mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu pflanzen.*

Flächen und
Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich wertvolle, zum Teil gesetzlich geschützte Biotope. Über die textliche Festsetzung Nr. 5 werden diese Flächen von baulicher Nutzung freigehalten. Um sicherzustellen, dass die besonders wertvollen Bereiche dauerhaft gesichert und weiter entwickelt werden, werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der mit M1 bezeichneten Fläche sollen die vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen erhalten und dauerhaft der Sukzession überlassen werden, um eine naturnahe Entwicklung dieser Bereiche zu erreichen.

Sicherung und
Entwicklung
flächenhafter Biotope

12. Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope und zur Biotopanreicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauG)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 dienen der sukzessiven, naturnahen Entwicklung der Uferflächen.

Entwicklung neuer
Biotope

Auf der mit M2 bezeichneten Fläche sollen die vorhandenen Biotopstrukturen ergänzt werden, um insbesondere artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, aber auch um das Landschaftsbild naturnah neu zu gestalten und abzurunden. Auf der Fläche M2 ist eine Feldgehölzhecke

anzulegen, die verschiedenen im Nationalpark vorkommenden Arten als Lebensraum dienen kann. Gleichzeitig wird damit ein klarer Abschluss definiert. In die Feldgehölzhecke werden Totholz- und Findlingshaufen integriert, die als attraktive Habitate, zum Beispiel für die Zauneidechse, dienen können und naturnahe Säume gestaltet.

Dabei sollen das Landschaftsbild bereichernde, regional-typische Arten verwendet werden. Als Empfehlung wird die Pflanzliste 2 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Abschnitt 4.4).

Insgesamt sind mindestens 210 Pflanzen und Gehölze zu pflanzen. Es werden heimische, standortgerechte Arten sowie Qualitäten und Pflanzdichten vorgeschrieben, die das Landschaftsbild angemessen ergänzen bzw. neu gestalten. Die textliche Festsetzung lautet:

13. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung neuer Biotop (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von mindestens 210 m² eine Feldgehölzhecke zu pflanzen und zu erhalten. Es ist mindestens eine Pflanze pro m² mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Feldgehölzgruppe ist mit Säumen, Totholz- und Findlingshaufen so zu gestalten, dass sie als Habitat für verschiedene im Nationalpark vorkommende Arten (z.B. die Zauneidechse) dienen kann.

Bauzeitenbeschränkung:
Bauen nur außerhalb
der Brutzeiten

Um die Belange des Vogelschutzes zu berücksichtigen werden präventiv Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten geschützt. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen (siehe Abschnitte 3.3.2 und 3.3.7) haben zwar ergeben, dass es unwahrscheinlich ist, im Plangebiet auf Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten zu stoßen. Gerade bei einmalig genutzten Nestern kann sich diese Situation jedoch verändern. Deshalb wird als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenbeschränkung festgelegt, die sicherstellt, dass die Umnutzung von Flächen außerhalb der Brutzeit erfolgt.

Diese Maßnahme kann nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme soll über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages oder als Auflage im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Der Hinweis lautet:

Die Umnutzung von Flächen, die durch Bodenbrüter genutzt werden, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Schutz des Uferstreifens
während der Bauphase

Um den sensiblen Uferschutzstreifen während der Bauphase zu schützen wird als Vermeidungsmaßnahme eine Sicherung (z.B. Bauzaun oder geeignete Absperrung) vorgeschrieben:

Zum Schutz des Uferschutzstreifens ist während der Bauphase eine geeignete Sicherung (z.B. Bauzaun, geeignete Absperrung) vorzunehmen.

Die Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahme soll ebenfalls über eine vertragliche Regelung oder als Auflage in der Baugenehmigung erfolgen.

Ausgleichsmaßnahmen
außerhalb des
Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann der geplante Eingriff nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert werden. Deshalb wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem STAUN Neubrandenburg eine weitere Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Renaturierung eines Havelabschnitts außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme erfolgt vertraglich.

4.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

In Granzin bestehen (im Geltungsbereich der Abrundungssatzung) örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel das vorhandene Ortsbild zu schützen und typische Gestaltungselemente zu erhalten. Auch wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans Kanustation Granzin an der Havelbrücke außerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung liegt, ist es planerisches Ziel in dem sensiblen Bereich der Havelniederung am Ortseingang wesentliche Gestaltungselemente aufzunehmen. Da es sich bei der Kanustation jedoch um eine spezielle Nutzung handelt, werden nicht alle Regelungen, die für den Ortskern gelten übernommen, sondern für das konkrete Projekt modifiziert.

Als wesentliche gestalterische Elemente haben Dächer und den Außenwände eine große Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Entsprechend werden dazu Regelungen im B-Plan getroffen.

Dächer Hautgebäude

In der unmittelbaren Umgebung sind Pult- und Satteldächer auf den Haupt- und Nebengebäuden, zum Teil mit Dachaufbauten vorhanden. Diese Dachformen sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig sein. Darüber hinaus sollen auch Flachdächer zugelassen werden. Da die Dächer in der Niederung weithin sichtbar sind, wird auch die Farbgebung analog zu den geltenden Regelungen im Bereich der Abrundungssatzung eingeschränkt und auf die Farben rot und braun begrenzt. Weiterhin sind Dachbegrünungen zulässig, um die ökologische Ausrichtung des Vorhabens zu unterstützen. Dacheindeckungen in anderen Farben werden explizit ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Für die Dachaufbauten werden die selben Maßstäbe wie im Geltungsbereich der Abrundungssatzung

angelegt.

Die Festsetzung lautet:

14.1 Dächer Hauptgebäude

Im Sondergebiet Kanu- und Fahrradverleihstation sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer in den Farben rot und braun oder begrünt zulässig. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben (Breite max. 1,30 m) in einer maximalen Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Von den Giebeln müssen sie mindestens 1,5 m entfernt sein.

Außenwände
Hauptgebäude

Auch die Außenwände sind von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild im Plangebiet. Deshalb wird die Gestaltung der Außenwände zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes auf ortstypische und der Lage und Funktion angemessene Materialien beschränkt.

Festgesetzt wird:

14.2 Außenwände Hauptgebäude

Zulässig sind Sichtmauerwerk in den ortstypischen Farben (ziegelrot bzw. rotgelb), Putz und Holz.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Nach Auskunft des Nationalparkamtes Müritz (Stellungnahme vom 31.03.08) liegt das Plangebiet innerhalb der Ortslage Granzin und nicht im Geltungsbereich des Müritz-Nationalparks. Eine nachrichtliche Übernahme der Schutzgebietsgrenzen ist somit nicht erforderlich.

4.4 Hinweise

Allgemein

Hinweise auf der Planzeichnung haben keinen Normcharakter, sollten aber im weiteren Verfahren Beachtung finden. Sie zielen auf wünschenswerte Handlungsweisen von Akteuren ab (Empfehlung), dienen einer besseren Verständlichkeit des Plans (Klarstellung), weisen auf außerhalb des Planungsrechts liegende gesetzliche Pflichten hin oder geben wünschenswerte Zielstellungen an, die nicht festgesetzt werden können oder keinen Festsetzungscharakter haben sollen.

Im Zuge der Planung und der Abstimmungsgespräche sind folgende zusätzliche Hinweise zu unterschiedlichen Planinhalten in die Planzeichnung aufgenommen worden.

BauNVO

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132).

Freileitung	<p><i>2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Freileitungen des Energieversorgers, die zu berücksichtigen sind.</i></p>
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege- Archäologie und Denkmalpflege	<p><i>3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.</i></p>
Immissionsschutz	<p><i>4. Die Installation bzw. der Betrieb von Beschallungsanlagen (Lautsprecheranlagen) im Freien ist im Plangebiet nicht zulässig.</i></p>
Bauzeiten- beschränkung	<p><i>5. Die Umnutzung von Flächen, die durch Bodenbrüter genutzt werden, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.</i></p>
Schutz des Uferstreifens während der Bauphase	<p><i>6. Zum Schutz des Uferschutzstreifens ist während der Bauphase eine geeignete Sicherung (z.B. Bauzaun, geeignete Absperrung) vorzunehmen.</i></p>
Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	<p><i>7. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Folgende Maßnahme ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen:</i></p> <p><i>Im Rahmen der Renaturierung der Havel zwischen Kratzeburg und Röhthsee sind in der Gemarkung Kratzeburg (auf Teilflächen der Flurstücke 59/3, 98/3, 103/2, 104 der Flur 1, auf Teilflächen der Flurstücke 129, 77/2, 76/1 der Flur 5 und / oder auf weiteren Flächen) Pflanzmaßnahmen, die gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mindestens einer Wertigkeit von 2899 Flächenäquivalenten entsprechen, durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen.</i></p> <p><i>Die Maßnahme wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Vorhabenträger entsprechend der Planung konkretisiert und die Umsetzung vertraglich gesichert.</i></p> <p><i>8. Die Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.</i></p>

9. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Solitär bäume (textliche Festsetzung Nr. 9)

Deutscher Name	Botanischer Name
Berg-Ahorn (großkroniger Baum)	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche (kleinkroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingrifflicher Weißdorn (kleinkroniger Baum)	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn (kleinkroniger Baum)	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme (kleinkroniger Baum)	<i>Ulmus minor</i>
Hainbuche (kleinkroniger Baum)	<i>Carpinus betulus</i>
Bergulme (großkroniger Baum)	<i>Ulmus glabra</i>
Gemeine Esche (großkroniger Baum)	<i>Fraxinus excelsior</i>
Mehlbeere (kleinkroniger Baum)	<i>Sorbus aria</i>
Sand-Birke (kleinkroniger Baum)	<i>Betula pendula</i>
Sommer-Linde (großkroniger Baum)	<i>Tilia platyphyllos</i>
Spitz-Ahorn (großkroniger Baum)	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche (großkroniger Baum)	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche (großkroniger Baum)	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde (großkroniger Baum)	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2: Sträucher und kleinkronige Bäume für die Feldgehölzhecke (textliche Festsetzung Nr. 13)

Deutscher Name	Botanischer Name
Apfelrose	<i>Amelanchier ovalis</i>
Eberesche (kleinkroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingrifflicher Weißdorn (kleinkroniger Baum)	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn (kleinkroniger Baum)	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche (kleinkroniger Baum)	<i>Carpinus betulus</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn (Faulbaum)	<i>Rhamnus catharticus</i> oder <i>R. frangula</i>
Mehlbeere (kleinkroniger Baum)	<i>Sorbus aria</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogelbeere (kleinkroniger Baum)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weigelia	<i>Weigela florida</i>
Wildapfel (kleinkroniger Baum)	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne (kleinkroniger Baum)	<i>Pyrus communis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5. Umsetzung und Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr	<p>Das Grundstück ist bereits verkehrlich erschlossen. Es sind durch das Vorhaben keine nennenswerten Zunahmen der Verkehre, sowohl straßenseitig als auch wasserseitig zu erwarten, da die Kanustation bereits vorhanden ist. Die zu erwartenden Verkehre können über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.</p> <p>Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Zudem sind weitere Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.</p>
Medien	<p>Das Grundstück ist an die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie an die Energie und Telekommunikationsversorgung anzubinden.</p>
Deutsche Telekom AG	<p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, T-Com vorhanden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>
Wasserversorgung	<p>Das Plangebiet ist derzeit nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Es besteht für das Grundstück Anschluss- und Benutzungszwang. Laut der Wasserabgabensatzung unterliegt das Grundstück der Beitragspflicht.</p>
Abwasserentsorgung	<p>Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine dezentrale Lösung zu wählen. Die individuelle Abwasserentsorgung ist mit</p>

der Wasserbehörde zu klären.

Strom

Grundsätzliche Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen nicht.

Der Anschluss an das bestehende Stromnetz ist grundsätzlich möglich. Die erforderlichen Kapazitäten sind mit dem Stromversorger abzustimmen.

Im dargestellten Plangebiet befinden sich 0,4-kV-Kabel und 20-kV-Freileitungen. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, ist ein entsprechender Antrag zustellen. Im Falle des Verbleibs der Freileitung ist eine Umrüstung des unterbauten Abschnittes auf eine Bauweise mit erhöhter Sicherheit notwendig. Die Kosten dieser Umbaumaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen. Das Eintreiben von Zeltringen oder ähnlichen Gegenständen in Kabeltrassen ist untersagt. Eine Bebauung unterhalb der 20 kV-Leitung ist zu vermeiden.

Brandschutz /
Löschwasser

Innerhalb von 300 m ist eine Löschwasserentnahmestelle nachzuweisen. Besteht noch keine, ist auf dem Plangebiet ein Saugschacht analog DIN 14210 zu errichten. Zur Saugstelle ist eine Zufahrt mit einer Befestigung für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t erforderlich. Weiterhin sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig.

Soll der beabsichtigte Zeltplatz nach den §§ 62 oder 63 LBauO M-V ohne Baugenehmigung errichtet werden, sind die Forderungen über Camping- und Wochenendplätze einzuhalten. Auf die inneren Fahrweg und den Nachbarschutz mittels Brandschutzstreifen wird hingewiesen.

Für den sicheren Betrieb der Kanustation sind die Festlegungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze zu berücksichtigen. Insbesondere wird auf zu erlassende Betriebsvorschriften und die grafischen Gastinformationen hingewiesen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§55 Abs.2 WHG).

Soweit die gemeindliche Satzung eine genehmigungsfreie Versickerung gestattet, ist dafür gemäß § 32 Abs.4 LWaG keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Vor Ort darf nur unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens am Standort ist durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

Der unteren Wasserbehörde ist mitzuteilen wie die Versickerung erfolgen soll, insbesondere welche Anlagen für

die Versickerung errichtet werden.

Abfallwirtschaft /
Altlasten

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen erfolgt entsprechend den Vorschriften des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen und (KrW-/AbfG) und des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen. Somit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Entsprechend der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallsatzung) im Landkreis Mecklenburg-Strelitz vom 20.10.2005 betreibt der Landkreis die Abfallentsorgung als Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (§ 3 Abfallsatzung). Die bei dem Bauvorhaben anfallenden Abfälle zur Beseitigung, sind der Abfallentsorgungsanlage Rosenow anzudienen (§19 Abfallsatzung). Dies gilt nicht für Abfälle zur Beseitigung, die von der Abfallentsorgung ausgeschlossen wurden (§4(1) Abfallsatzung).

Das Grundstück ist zur Entsorgung von Haus- und Sperrmüll bedarfsgerecht an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (§ 6 Abs. 1 Abfallsatzung).

Es befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes lt. Altlastenkataster des Kreises MST nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen i.S.d.§ 2, Abs 5 BBodSchG i.V.m. § 22 AbfAlG M-V.

Sollten dem Planungsträger im Rahmen der Bautätigkeit gegenteilige Tatsachen bekannt werden, ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltbezogene Dienste, zu benachrichtigen, damit gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

5.2 Immissionsauswirkungen

Schallimmissionen

Durch die Umsetzung der Planung kann es zu erhöhten Schallimmissionen kommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Schallimmissionsbelange, indem der Störgrad des Sondergebiets auf den eines Mischgebiets eingeschränkt wird, und ein klarstellender Hinweis zum Verbot von Beschallungsanlagen im Freien in die Planzeichnung aufgenommen wird.

Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch diese schützenden Regelungen keine unzumutbaren beeinträchtigen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Der Hinweis kann

erforderlichenfalls in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren verbindlich gemacht werden.

Umweltüberwachung Zur Überprüfung der den Festsetzungen zugrunde liegenden Annahmen wird im Rahmen der Umweltüberwachung (siehe Abschnitt 3.6.2) eine Monitoringmaßnahme verankert.

5.3 Zusätzlich erforderliche Genehmigungen / Anzeigen

50 m Gewässerschutzstreifen Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im 50 m Gewässerschutzstreifen der Havel (Gewässer 1.Ordnung) liegt, ist ein Antrag gemäß § 29 Abs. 3 LNatG M-V (Ausnahmegenehmigung) zu stellen.
Die entsprechende Naturschutzgenehmigung wurde am 10.05.2010 erteilt.

Uferbefestigungen zum Ein- und Ausstieg Der Bau von Uferbefestigungen zum Ein- und Ausstieg ist dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Neubrandenburg rechtzeitig anzuzeigen.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz Bei Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen usw.) ist durch den bauausführenden Betrieb entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 der STVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei dem Fachdienst Verkehr/Bußgeld des Landratsamtes Mecklenburg-Strelitz einzuholen. Der Antrag ist 14 Tage vor Baubeginn einzureichen.

5.4 Finanzielle Auswirkungen des Bebauungsplans

Kosten und Finanzierung Die Kosten und die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen werden durch einen privaten Investor erbracht.

5.5 Weitere Hinweise aus der Trägerbeteiligung für nachfolgende Plan- und Genehmigungsverfahren

Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und
Katasterwesen Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Bereich der Straßenbrücke über die Havel Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die gesetzlich geschützt sind.

STAUN Neubrandenburg Bei der Havel handelt es sich um ein Gewässer I. Ordnung. Satzungsrechtlich ist ein 5 m breiter Uferstreifen an der Havel für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer von festen Bauwerken freizuhalten. Der Bau von Uferbefestigungen zum Ein- und Ausstieg ist dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Neubrandenburg rechtzeitig anzuzeigen.

5.6 Vertragliche Regelungen

Umsetzung der geplanten
Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung und Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand, in der Zuständigkeit des StAUN Neubrandenburg und werden für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt. Die geplante Maßnahme und die Beteiligung des Vorhabenträgers an ihrer Umsetzung ist mit dem StAUN Neubrandenburg abgestimmt.

Priorisierung in der
Umsetzung des geplanten
Vorhabens

Die Gemeinde Kratzeburg hat beschlossen, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Festlegungen zu treffen sind, die eine Priorisierung der baulichen Abfolge enthalten: Bauliche Anlagen, die zu einer Ablösung der derzeitigen Provisorien führen, sind zuerst zu errichten.

Die entsprechenden Festlegungen werden im städtebaulichen Vertrag zu dem Bebauungsplan fixiert.

6. Anhang

6.1 Übersicht textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO)

Das Sondergebiet „Kanu- und Fahrradverleihstation“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Anlagen und Betrieben einschließlich ergänzender touristischer Infrastruktur. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung einer Kanu- und Fahrradverleihstation mit Zeltplatz und ergänzende touristische Infrastruktur,
- Ferienwohnungen und Räume für Gästeunterkünfte mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 80 m²,
- ein Laden sowie eine Schank- und Speisewirtschaft, die der Versorgung des Sondergebietes Kanu- und Fahrradverleihstation dienen mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 100 m²,
- Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- eine Wohnung und Unterkunftsräume für Betriebsleiter sowie für das betriebserforderliche Personal mit einer Grundfläche (für beide Nutzungen zusammen) von insgesamt bis zu 100 m²,
- Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO für der Gesundheit, Wellness und Umweltbildung dienende Berufe, die dem Sondergebiet Kanu- und Fahrradverleihstation dienen, mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 40 m².

2. Freihaltung Uferstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf der mit ABCDEFGHIJKA bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außer der für den Kanuverleih erforderlichen Ein- und Aussatzstellen sowie Anlagen zur temporären Bootslagerung unzulässig.

3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 1.000 m² überschritten werden.

4. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzten Fläche sind bis zu 20 Stellplätze für Zelte zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Grillpavillons mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 20 m².

5. Private Grünfläche Zweckbestimmung Uferschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für wasserrechtlich erforderliche bauliche Anlagen.

6. Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Im Sondergebiet sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

8. Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

9. Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen mindestens 10 standortgerechte, heimische Laub- oder Obstbäume, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

10. Verwendung Insekten schonender Außenbeleuchtung (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Insekten schonender Beleuchtung (z.B. Natriumdampflampen) auszuführen.

11. Pflanzung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Fläche von mindestens 25 m² eine Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen und zu erhalten. Es sind je laufenden Meter zwei Pflanzen in Reihe mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu pflanzen.

12. Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope und zur Biotopanreicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 dienen der sukzessiven, naturnahen Entwicklung der Uferflächen.

13. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung neuer Biotope (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von mindestens 210 m² eine Feldgehölzhecke zu pflanzen und zu erhalten. Es ist mindestens eine Pflanze pro m² mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu pflanzen. Die Feldgehölzgruppe ist mit Säumen, Totholz- und Findlingshaufen so zu gestalten, dass sie als Habitat für verschiedene im Nationalpark vorkommende Arten (z.B. die Zauneidechse) dienen kann.

14. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

14.1 Dächer Hauptgebäude

Im Sondergebiet Kanu- und Fahrradverleihstation sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer in den Farben rot und braun oder begrünt zulässig. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben

(Breite max. 1,30 m) in einer maximalen Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Von den Giebeln müssen sie mindestens 1,5 m entfernt sein.

14.2 Außenwände Hauptgebäude

Zulässig sind Sichtmauerwerk in den ortstypischen Farben (ziegelrot bzw. rotgelb), Putz und Holz.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Freileitungen des Energieversorgers, die zu berücksichtigen sind.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Die Installation bzw. der Betrieb von Beschallungsanlagen (Lautsprecheranlagen) im Freien ist im Plangebiet nicht zulässig.
5. Die Umnutzung von Flächen, die durch Bodenbrüter genutzt werden, muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.
6. Zum Schutz des Uferschutzstreifens ist während der Bauphase eine geeignete Sicherung (z.B. Bauzaun, geeignete Absperrung) vorzunehmen.
7. Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Folgende Maßnahme ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen:
Im Rahmen der Renaturierung der Havel zwischen Kratzeburg und Röhsee sind in der Gemarkung Kratzeburg (auf Teilflächen der Flurstücke 59/3, 98/3, 103/2, 104 der Flur 1, auf Teilflächen der Flurstücke 129, 77/2, 76/1 der Flur 5 und / oder auf weiteren Flächen) Pflanzmaßnahmen, die gemäß der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mindestens einer Wertigkeit von 2899 Flächenäquivalenten entsprechen, durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen.
Die Maßnahme wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem Vorhabenträger entsprechend der Planung konkretisiert und die Umsetzung vertraglich gesichert.
8. Die Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
9. Pflanzlisten i.V.m. den textlichen Festsetzungen 9 und 13 (siehe Abschnitt 4.4)