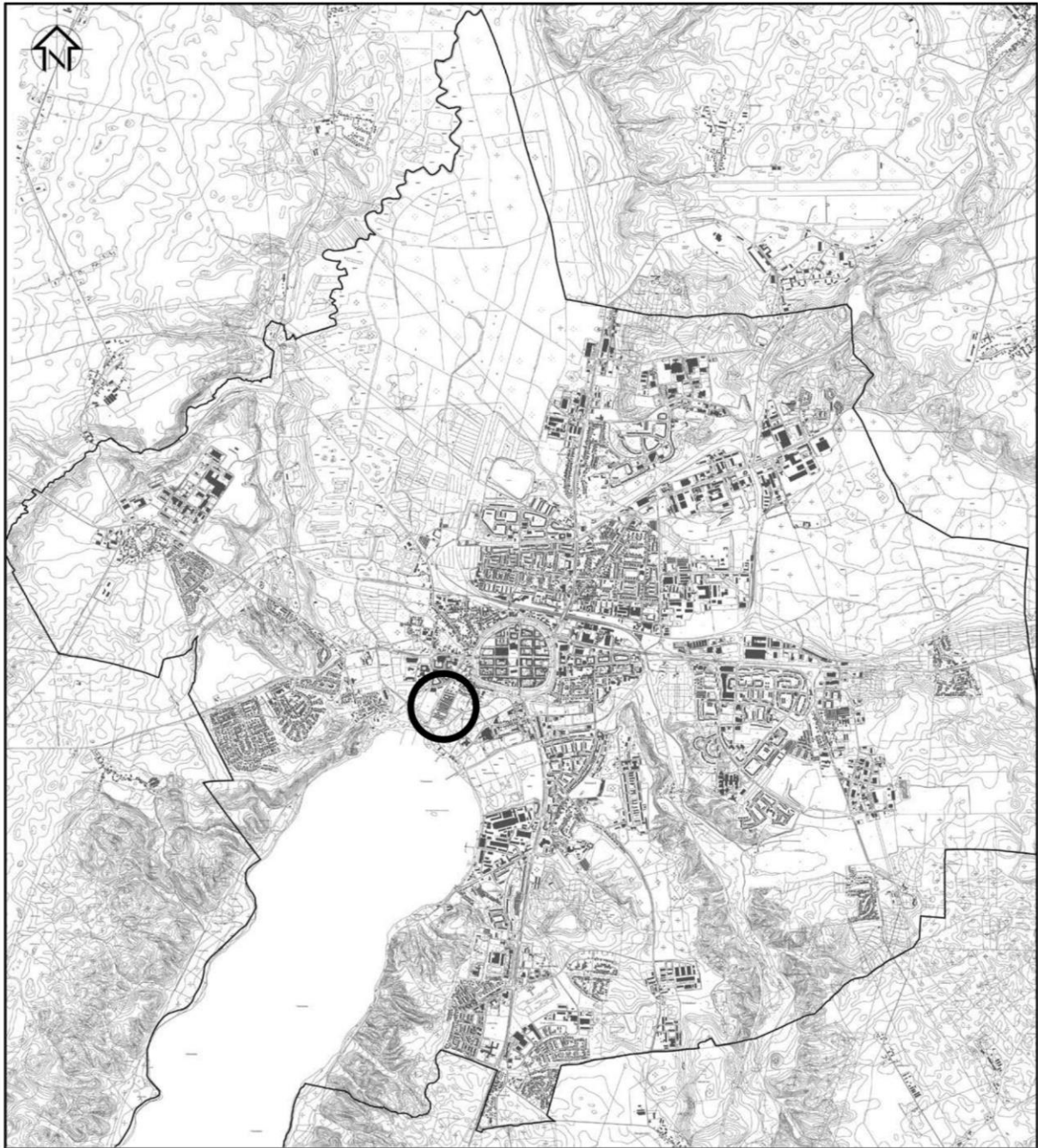
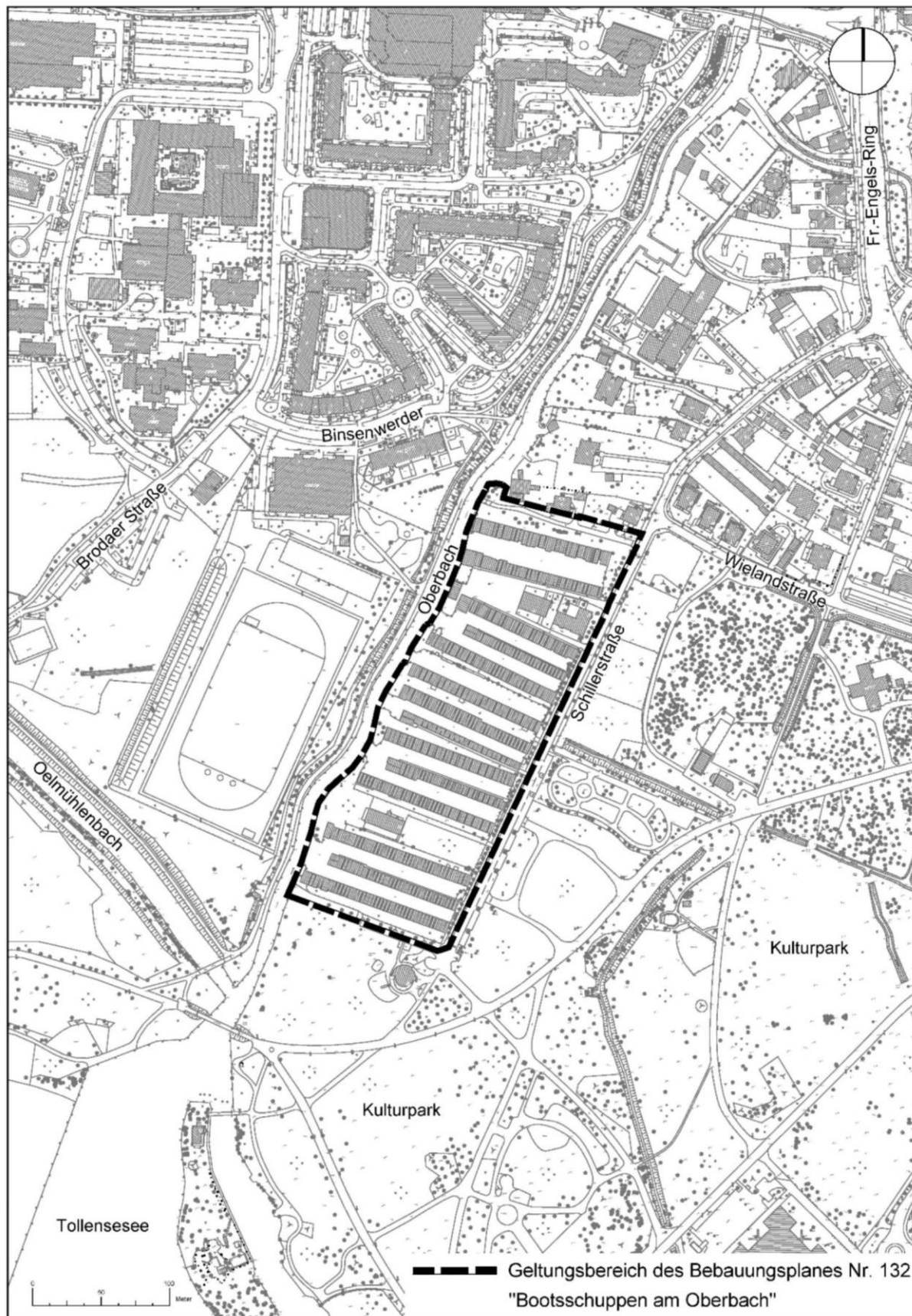


**VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG**
Bebauungsplan Nr. 132
„Bootsschuppen am Oberbach“

B e g r ü n d u n g

Fassung zum Satzungsbeschluss
19.12.2024

Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“

Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: 19.12.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss	5
2.	Grundlagen der Planung.....	5
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2.	Plangrundlage	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.	Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	7
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.3.	Flächennutzungsplan	7
4.4.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	8
4.5.	Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“.....	8
5.	Städtebauliche Ausgangssituation	8
5.1.	Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	8
5.2.	Erschließung.....	9
5.3.	Grünflächen, Natur und Landschaft.....	9
5.4.	Wasserflächen und Hochwasserschutz	10
5.5.	Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	12
5.6.	Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden.....	12
6.	Inhalt des Bebauungsplans	13
6.1.	Städtebauliche Studie	13
6.2.	Bauflächen	13
6.3.	Wasserflächen, Grünkonzept, Natur und Landschaft	16
6.4.	Verkehrliche Erschließung.....	17
7.	Örtliche Bauvorschriften	18
8.	Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung	21
8.1.	Immissionsschutz.....	21

8.2.	Klimaschutz und -anpassung.....	21
9.	Ver- und Entsorgung	21
10.	Nachrichtliche Übernahmen.....	22
11.	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter.....	22
12.	Flächenbilanz	23
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	23
13.1.	Nutzungen und Bebauung.....	23
13.2.	Umweltauswirkungen	23

Anlagen

- 1 Umweltbericht
- 2 Artenschutzfachbeitrag
- 3 Biotoptypenkartierung

1. Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist Oberzentrum in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte und als größte kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Hier leben 64.003 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2021 Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hg.) 2022: Statistisches Jahrbuch 30. Jahrgang).

Im April und im Mai 2022 wurden am Oberbach zahlreiche Bootsschuppen durch Brand zerstört. Mit der vorliegenden Planung soll der geordnete Wiederaufbau der einzelnen Bootsschuppen ermöglicht werden. Dabei sollen für das Gesamtgebiet einheitliche, ortstypische Bau- und Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden, um den Gesamtcharakter der historisch gewachsenen Anlage zu erhalten und gleichzeitig den Bearbeitungsaufwand für Einzelanträge zu reduzieren. Der Standort der gewerbsmäßigen Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen/Umbau bestehender Gebäude), Gastronomie und eine Verkaufseinrichtung für Fischprodukte gesichert und aufgewertet werden.

Für den Wiederaufbau der zerstörten Bootsschuppen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stadtvertretung hat hier am 11.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ mehrheitlich beschlossen.

Planungsziel ist demnach die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung, Gastronomie und Beherbergung. Das Plangebiet befindet sich in einer hochwassere exponierten Lage am Oberbach, für die zum weit überwiegenden Teil ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Ziel der Planung ist daher auch die Sicherung einer hochwasserangepassten Bauweise.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVOBl. MV S. 934)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 25.01.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24.10.2018
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011

2.2 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage ist die digitale Stadtkarte des Geodatenervices der Stadt Neubrandenburg.

- Stand Kataster: April 2023
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016
- Lagebezug: ETRS 89
- Maßstab: 1 : 1000

Inhaltliche Plangrundlage:

- Planung Morgenstern: Städtebauliche Studie „Bootsschuppen am Oberbach“ von März 2023

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Er erstreckt sich im Stadtgebiet Süd westlich des Kulturparks. Er umfasst dort in der Gemarkung Neubrandenburg:

- in der Flur 9 die Flurstücke 132/8, 132/13, 132/14, 132/15, 134/9, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/20, 134/21, 135/18, 135/19, und auf Teilflächen der Flurstücke 132/16, 135/20 und 144/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- nördlich durch Wohnbaugrundstücke entlang einer Stichstraße, die von der Schillerstraße zum Oberbach abzweigt,
- östlich durch die Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße,
- südlich durch den Kulturpark und
- westlich durch den Oberbach

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 ein Oberzentrum. Als Kernstadt bildet Neubrandenburg mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum. Neubrandenburg ist außerdem Teil eines Vorbehaltsgebiets Tourismus. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

- 4.6 (5) Grundsatz: [...] Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.
- 5.4.4 (1) Grundsatz: Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten werden.
- 5.4.4 (2) Grundsatz: Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 konkretisiert die Plansätze des Landesraumentwicklungsprogramms. Der Tollensesee wird vom RREP MS als Tourismusschwerpunktraum dargestellt, das Plangebiet wird ebenso wie der Stadtkern der Vier-Tore-Stadt von dieser Darstellung überlagert.

- 3.1.3 (7) Grundsatz: Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, Anlegestellen und Wasserwanderrastplätze, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der einzelnen wassertouristischen Reviere der Planungsregion
 - Vorpommersche Flusslandschaft (Peene-Tollense-Trebel) einschließlich Malchiner See, Kummerower See und Tollensesee
 - [...]für den Wassertourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassertourismus sollen unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen entwickelt werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. Der Bau neuer Anlagen soll auf die Schließung von Netzlücken und auf die Schaffung wasser- und landseitiger Angebote ausgerichtet werden. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauer- bzw. Gastliegeplätzen in den Basishäfen soll geachtet werden.
- 6.3.5 (3) Grundsatz: Standorte für Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass eine Mehrfachnutzung möglich ist. Eine räumliche Nähe zu Schulen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und Einrichtungen der Jugendarbeit soll angestrebt werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022) stellt im Bereich der Bootsschuppenanlage Wasserflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wassersportanlage (Symbol überlagernd für Wasser- und Landflächen) dar. In der Begründung des Flächennutzungsplans wird klargestellt, dass diese Darstellung für die

Bootsschuppen am Oberbach aufgenommen wurde. Bezüglich dieser Darstellung wird die Bedeutung des Tollensesees für den Wassersport unterstrichen. Aufgrund der Maßstäblichkeit sind die bestehenden wasserbezogenen Gebäude und Bootsschuppen nicht gesondert als Bauflächen dargestellt, sondern der Umgebungsnutzung zugeordnet. Nachrichtlich sind außerdem die direkt angrenzenden Denkmale „Kulturpark“ und „Oberbach“ übernommen.

Dem o. g. Entwicklungsgebot wird planerisch Rechnung getragen, indem für den Bereich der vom Oberbach abgehenden Stichkanäle auch weiterhin Wasserflächen und für die nicht bebauten Landbereiche öffentliche und private Grünflächen als dominierende Flächennutzungsart festgesetzt werden. Der Bereich der einzelnen Bootsschuppenreihen (Bestand und geplanter Wiederaufbau) wird als „Sondergebiet Bootsschuppen“ und der Bereich des bestehenden Fischereibetriebes als „Sondergebiet Fischerhof“ festgesetzt. Mit der Festsetzung von engen Baugrenzen für die bestehenden Bootsschuppen und Gebäude (Sommerbootshaus, Fischerei, Gaststätte) werden keine flächigen baulichen Erweiterungen ermöglicht. Da der Bebauungsplan durch diese Festsetzungen darauf abzielt, hauptsächlich die Nutzung des Plangebiets für den Wassersport und die Fischerei zu sichern, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) leitet im Abschnitt 4.3 fünf allgemeine Handlungsfelder aus den strategischen Entwicklungszielen der Stadt ab und definiert Handlungsschwerpunkte innerhalb dieser Felder. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind vor allem folgende Handlungsschwerpunkte zu berücksichtigen:

- Erhalt stadtbildprägender/architektonisch-städtebaulich wertvoller Gebäude und Anlagen/ Gestaltungselemente (Handlungsfeld A),
- Reaktivierung/Neuordnung und Aufwertung von Einrichtungen und Anlagen für Freizeit und Naherholung (Handlungsfeld B),
- Maßnahmen zur Sicherung/Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur (Handlungsfeld E)
- Maßnahmen zum Ausbau der touristischen Infrastruktur (Handlungsfeld E)

4.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“

Der Städtebauliche Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“ von 2010 sieht im nördlichen Teil des Plangebiets zwei Maßnahmen vor. Für die Bootsschuppenreihe Nr. 1 ist eine ergänzende Nutzung durch Ferienwohnungen vorgesehen. Diese Maßnahme wird jedoch nicht weiter verfolgt. Als weitere Maßnahme beinhaltet der Rahmenplan, nordwestlich der Bootsschuppenreihe Nr. 1 eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Oberbach. Die Brücke soll eine Verbindung zwischen der Wielandstraße und dem Oberbachquartier herstellen und eine besser Verknüpfung zwischen bedeutsamen Orten der Stadt bilden (Innenstadt mit den Wallanlagen, der Vierrademühle, dem Kulturpark/Sportpark, dem Tollensesee und dem Oberbachquartier mit der Hochschule). Auch wenn von der Realisierung einer solchen Brücke zeitnah noch nicht ausgegangen werden kann, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die einen zukünftigen Brückenbau ausschließen würden.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets ist bereits überwiegend mit Bootsschuppen bebaut, wovon ein Teil durch Brände zerstört wurde. Weiterhin befinden sich im Plangebiet ein Restaurant/Café und ein Fischereibetrieb. Das Gelände ist durch die Vertiefungen mehrerer Hafenbecken der Bootsschuppenanlage gekennzeichnet. Unmittelbar nordwestlich der Bootsschuppenreihe 1 besteht (nicht nur für Pächter) die Möglichkeit Boote über eine Slipanlage zu Wasser zu lassen.

Die Slipanlage befindet sich im Eigentum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Nutzungsbedingungen werden im Einzelnen über den Eigenbetrieb Immobilienmanagement geregelt. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Oberbach. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich der Kulturpark. Im Norden schließt sich die Wohnbebauung entlang der Schillerstraße an.

5.2 Erschließung

Die landseitige Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Schillerstraße, welche das Plangebiet im Osten vom Kulturpark abgrenzt. Durch den Kulturpark ist das Plangebiet außerdem über diverse Geh- und Radwege zu erreichen. Weiterhin kann das Plangebiet per Boot über den Oberbach erreicht werden.

Die nächstgelegene Stadtbushaltestelle Am Treptower Tor (alle Stadtlinien) befindet sich in ca. 400 m Weglänge Entfernung zur nördlichen Begrenzung des Plangebiets in der Schillerstraße. Öffentliche PKW-Parkplätze befinden sich entlang der Schillerstraße auf Höhe der Festwiese.

Im Bereich der Schillerstraße und in den öffentlichen Grünflächen unmittelbar rechts und links davon, befinden sich Leitungsverläufe der zur Erschließung erforderlichen stadttechnischen Medien (insbesondere Elektrizität und Trinkwasser). Von diesen Leitungsverläufen abzweigend befinden sich innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets Leitungen, die die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke sichern.

Entlang der Schillerstraße befinden sich außerdem zwei Löschwasserentnahmestellen.

5.3 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordwestlich des Kulturparks. Westlich angrenzend befindet sich die Wasserfläche des Oberbachs, die beidseitig von Gehölzen gesäumt ist. Durch die offene und flache Bebauung des Plangebiets entfalten besonders die höheren Gehölze der Umgebung auch innerhalb des Plangebiets eine raumprägende Wirkung.

Im Plangebiet selbst bestehen am Rand des Oberbachs und entlang der Schillerstraße weitere Gehölze. Zwischen den Bootsschuppenreihen bestehen landseitig außerdem Wiesenflächen, die jedoch in die Nutzung als Wassersportanlage einbezogen werden. So werden die größeren Flächen teilweise als temporärer Abstell- oder Trockenplatz für Boote genutzt. Ebenso gehört das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen zur gängigen Praxis. Einzelne kleinere Teilflächen werden durch bauliche Nebenanlagen der Bootsschuppen in Beschlag genommen, bspw. durch Terrassen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Das Zutreffen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Berücksichtigung folgender im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen vermieden werden:

VM 1: Bauzeitenregelung zum Schutz insb. potenzieller Lebensräume von Fledermäusen

Sollen Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden (insb. der vorhandenen gewerbsmäßigen Fischerei) zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober geplant werden, sind diese zuvor durch einen Fledermaussachverständigen und einen Ornithologen im Rahmen einer einmaligen Begehung zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen. Sollten bei der Begutachtung Lebensstätten geschützter Tierarten entdeckt werden, darf ein Abriss erst nach einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

VM 2: Bauzeitenregelung zum Schutz insb. potenzieller Nist- und Lebensstätten von Vögeln

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Auf die Vorschriften gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird verwiesen.

5.4 Wasserflächen und Hochwasserschutz

Zum Geltungsbereich gehören die Hafenbecken, die vom Oberbach in östlicher Richtung abzweigen. Sie dienen der wasserseitigen Erschließung der Bootsschuppen. Bei den Hafenbecken handelt es sich selbst um Gewässer zweiter Ordnung, die unter der Bezeichnung „Oberbach 1“ bis „Oberbach 9“ geführt werden (Zählweise von Süd nach Nord).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Tollensesee, welcher durch den Oberbach mit dem Plangebiet verbunden ist. Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 136 LWaG M-V.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amts für Landwirtschaft und Umwelt vom 28.08.2023 wurden in der Vergangenheit folgende Wasserstandswerte gemessen (Zeitreihe 1967-2022, gemessen an der Messstelle PKZ O4809.0):

	[cm]	[mNHN]		
NW	25	14,66	Eintrittsjahr NW	1972
MNW	36	14,77		
MW	53	14,94		
MHW	71	15,12		
HW	96	15,37	Eintrittsjahr HW	1970

(NW - niedrigster Wasserstand, MNW - mittlerer niedrigster Wasserstand, MW - mittlerer Wasserstand, MHW - mittlerer höchster Wasserstand, HW - höchster Wasserstand)

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 04.09.2023 wird der Wasserstand und dessen Abfluss bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) durch die im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben nicht nachteilig verändert. Da die Vorhaben außerhalb des Hochwasserabflusses (durch die Tollense/Oberbach) liegen und die Bootsschuppen Teil der Wasserfläche sind, wird das Überschwemmungsgebiet der Tollense demnach nicht verkleinert. Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense (ÜSG Tollense). An die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im ÜSG Tollense richten sich die im § 78 Abs. 2 WHG genannten Bedingungen. Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern diese Bedingungen durch die Planung erfüllt werden:

1. *„keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“*

Die Lage des Plangebiets zwischen Tollensesee und Stadtzentrum ist in Neubrandenburg einzigartig. Neben der Nachbarschaft zum Kulturpark und der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt bieten insbesondere die direkte Anbindung an den Oberbach und die gute verkehrliche Erreichbarkeit ideale Bedingungen für die geplanten Nutzungen wie beispielsweise Wassersport, Fischerei sowie wasserbezogene Gastronomie und Freizeit/Naherholung. Die geplanten Nutzungen sind z. T. bereits seit Jahrzehnten im Plangebiet etabliert. Durch die langjährige Nutzung befinden sich innerhalb des Plangebiets zahlreiche Baulichkeiten (Bootsschuppen, Hafenbecken, fischereiwirtschaftliche und sonstige bauliche Anlagen), deren Nutzungsaufgabe und Rückbau unverhältnismäßig wäre. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht für sinnvoll erachtet.

2. *„das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt“*

Obwohl die geplanten Baugebiete mit der Aufstellung des Bebauungsplans im städtebaurechtlichen Sinn erstmalig ausgewiesen werden, ist das Gebiet durch die bauliche Nutzung (vordergründig durch Bootsschuppen) vorgeprägt. Die Planung sieht eine Wiederherstellung, Fortführung und Weiterentwicklung dieser vorgeprägten Nutzung vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden unmittelbar an das bestehende Wohngebiet westlich der Schillerstraße sowie den Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Vor dem Treptower Tor“. Weiterhin grenzt das Plangebiet nordöstlich an den 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 70 „Wielandstraße“.

3. *„eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind“*

Die Nutzung des Gebiets wird sich durch die Planung nicht wesentlich ändern. Die Hauptnutzung bleibt weiterhin die Lagerung von Booten in Bootsschuppen. Wohnnutzungen sind nicht geplant. Lediglich in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sieht die Planung Nutzungen von größerer Dauerhaftigkeit vor (Vereinshaus, Ferienwohnungen, Gastronomie und Einzelhandel). Diese Nutzungen bestehen jedoch auch schon teilweise seit einigen Jahren.

Eine wesentliche Verschärfung der Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder für erhebliche Sachschäden wird durch die Planung nicht erwartet. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag, Gefährdungen zu minimieren.

4. *„der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden“*

Abgesehen von der Wiederherstellung der im Sommer 2022 durch Brand zerstörten Bootsschuppen sieht die Planung lediglich die Weiternutzung der bereits bestehenden baulichen Anlagen vor. Daher ist weder mit Einengung noch mit resultierender Verzögerung des Abflusses zu rechnen. Die ÜSGTollenseVO M-V wurde 2018 beschlossen. Im Vergleich dazu wird die Planung also keine Abweichungen für die Verhältnisse des Wasserabflusses und die Höhe des Wasserstands, verursachen.

5. *„die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird“*

Auch die bisherigen Verhältnisse der Hochwasserrückhaltung bleiben von der Planung unberührt. Es ist mit keiner Überbauung und dementsprechend keinem Verlust von Rückhalteraum/Retentionsraum zu rechnen.

6. *„der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird“*

Wie oben erläutert sind Einflüsse auf den Hochwasserschutz außerhalb des Plangebiets nicht abzusehen. Einflüsse auf den Hochwasserschutz sind ggf. innerhalb des Plangebiets durch die jeweiligen Nutzungen abzusehen. So sind Gefahrensituationen bei Hochwasser durch die Nutzung des Plangebiets nicht ausgeschlossen. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag, Gefahren bei Hochwasser zu minimieren.

7. *„keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind“*

Wie unter 4. und 5. bereits ausgeführt, bereitet dieser Bebauungsplan weder eine Überbauung von Hochwasserretentionsräumen vor, noch sind Verengungen oder anderweitige

Beeinträchtigungen des Abflusses zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch die vorliegende Planung sind demnach nicht anzunehmen.

(8) *„die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind“*

Die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes findet statt. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag zur vorsorglichen Gefahrenabwehr.

(9) und *„die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 (WHG), das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind“.*

Bei der bereits vorhandenen wie auch geplanten Bebauung des Gebiets handelt es sich um Anlagen, welche in ihrer baulichen Art bereits an Hochwasserereignisse angepasst sind. Ergänzend trifft die Planung Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise.

5.5 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Durch die freizeitbezogene Wassersportnutzung der Anlage sind das Plangebiet und sein näheres Umfeld bereits von einer gewissen Geräuschkulisse vorgeprägt. Die eruierte Beschwerdelage legt nahe, dass diese Geräuschkulisse bis dato kein beeinträchtigendes oder gar schädliches Maß erreichte. Insbesondere in den Monaten April bis Oktober treten höhere Emissionen durch folgende Nutzungen auf:

- Nutzung und Instandhaltung von Booten (Geräusche durch Handwerksarbeiten, der Betrieb von Bootsmotoren, ...),
- Sportliche Aktivitäten jeglicher Art (Kommunikationsgeräusche, gelegentliches Ballspiel ...)
- Verkehr auf der Schillerstraße und auf den Landflächen zwischen den Bootsschuppen (KFZ-Bewegungen durch einzelne Pächterinnen und Pächter, Be- und Entladen von Fahrzeugen).

Mit der Wohnbebauung im Bereich der Schiller- und Wielandstraße befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets Nutzungen, die grundsätzlich immissionssensibel sind, jedoch ist ihre Lage ebenfalls durch obig skizzierte Geräuschkulisse langjährig vorgeprägt. Weitere evtl. störende Immissionen, die auf das Plangebiet wirken oder vom Plangebiet ausgehen, sind nicht bekannt.

Es ist nicht abzusehen, dass durch die Planung maßgebliche Immissionen verursacht werden, die über die bisher anzutreffenden Immissionen hinausgehen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Störfallverordnung“ - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

5.6 Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Im Plangebiet sind ebenfalls keine Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, weder der Stadt noch der unteren Bodenschutzbehörde. Der im Plangebiet anzutreffende Boden hat sich in den letzten Jahrzehnten als für die Lasten von Bootsschuppen ausreichend tragfähig erwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass er diese Tragfähigkeit in den kommenden Jahrzehnten nicht verlieren wird.

Eine von der unteren Bodenschutzbehörde geforderte bodenkundliche Baubegleitung wird aufgrund der punktuellen Betroffenheit (Pfahlgründungen für Bootsschuppen) als nicht sachgerecht erachtet und ist deshalb nicht Teil der Planung. Im Einzelfall ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen ob eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden sollte.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliche Studie

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll auf dieser Grundlage u.a. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll dazu die Nutzung der Flächen neu geordnet werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage einer städtebaulichen Studie von März 2023. Diese sieht den Erhalt der (vor den Bränden) bestehenden stadträumlichen und Freiraum-Strukturen vor. Sie unterstreicht die Bedeutung prägender Gestaltungsmerkmale und sieht eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Anlage vor.

Als Grundbaustein der Bootsschuppenanlage lassen sich Raumeinheiten der einzelnen Bootsschuppen identifizieren. Diese reihen sich in Form von schlichten, weitgehend gleichförmigen Bauten aneinander. Die Raumfolge der Bootsschuppenreihen und der länglichen Hafenbecken und Grünflächen ist prägender Bestandteil der städtebaulichen Struktur. In größeren Aufweitungen zwischen den Bootsschuppenreihen wird diese Struktur durch solitäre Gebäude ergänzt (mit besonderen Funktionen: Vereins-/Gemeinschaftshaus, Fischereibetrieb und Restaurant). Für das Plangebiet ist das Nebeneinander von Farb- und der Variantenreichtum einzelner Bauteile (bspw. der Tore und Fenster) und der schlichten Gleichförmigkeit der Bootsschuppenreihen herauszustellen. Diese Gleichzeitigkeit von generischer Architektur und individueller Gestaltung bedingt sich durch die selbstbestimmte Aneignung der Bootsschuppen durch ihre Pächterinnen und Pächter sowie durch einen bestimmten Gestaltungsrahmen für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen. Als zu erhaltende Hauptnutzung unterstreicht die städtebauliche Studie die Bootslagerung in den einzelnen Parzellen. Ergänzend ist die Entwicklung des sogenannten Fischerhofs vorgesehen, ein ergänzendes Nutzungskonzept für den bestehenden Fischereibetrieb innerhalb des Plangebiets. Vorgesehen ist eine touristische Ausrichtung des Betriebsgeländes zwischen Reihe 2 und Reihe 3 mit Gastronomie, Fischkaufhaus und Ferienwohnungen. Die Lage der vorgesehenen Ferienwohnungen beschränkt sich auf drei Gebäude die bisher ausschließlich für die Fischereiwirtschaft bzw. als Restaurant genutzt wurden. Der bisherige fischereiwirtschaftliche Betrieb mit Fischfang, -anlandung und -verarbeitung als Hauptnutzung wird fortgeführt.

Die Überlagerung bzw. Mehrfachnutzung von Bootsschuppen mit Ferienwohnungen bzw. Beherbergung wurde im Zuge einer nunmehr verworfenen Variante der städtebaulichen Studie geprüft. Dieser Ansatz wird in der weiteren Planung nicht mehr verfolgt.

6.2 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete (SO) als SO 1 „Bootsschuppen“, SO 2 „Fischerhof“, SO 3 „Wassersport“ und SO 4 „Zugangsstege“ festgesetzt.

Die Sonstigen Sondergebiete sind so festgesetzt, dass die gemäß städtebaulicher Studie angestrebten Nutzungen ermöglicht werden. Die Festsetzung ist zum Erreichen der Planungsziele erforderlich. Ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wäre die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung, Gastronomie und Beherbergung nicht möglich. Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart bzw. eines anderen Baugebiets gemäß BauNVO ist im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung nicht zweckmäßig.

Die Zweckbestimmung des SO 1 „Bootsschuppen“ liegt in der Unterbringung von Bootsschuppen, die vornehmlich durch natürliche Personen für den Freizeit-Wassersport genutzt werden. Zulässig sind:

- Bootsschuppen, die durch natürliche Personen zur Lagerung von Booten oder sonstigen Wassersportgeräten genutzt werden,
- ebensolche Bootsschuppen, wenn sie gemeinschaftlich genutzt werden (etwa durch Sportvereine) oder wenn sie durch Behörden oder die gewerbsmäßige Fischerei genutzt werden,
- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung und
- Hafenbecken.

Unzulässig sind Bootsschuppen zur gewerblichen Lagerung von Booten, PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge.

Gewerbliche Bootsschuppen sind als unzulässig festgesetzt, um den privaten Charakter der Bootsschuppenanlage zu bewahren. Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge sind ebenfalls als unzulässig festgesetzt, um die Flächen am Wasser möglichst effektiv zum Zweck des freizeitorientierten Wassersports nutzen zu können. Der PKW-Stellplatzbedarf kann wie bisher im unmittelbaren bzw. im weiteren Umfeld des Plangebiets gedeckt werden.

Folgende Nebenanlagen sind im SO 1 als unzulässig festgesetzt:

- Hütten, Schuppen, Abstellgebäude und sonstige Verschläge, die keine Bootsschuppen sind,
- Wintergärten,
- Terrassen von mehr als 7 m² Größe.

Als zulässig sind im SO 1 hingegen insbesondere folgende Nebenanlagen festgesetzt:

- Anlegestege,
- kleinflächige Terrassen mit bis zu 7 m² Größe

Die Eingrenzung zulässiger Nebenanlagen erfolgt, um die Nutzung des SO für den Freizeit-Wassersport nicht übermäßig zu überprägen. Die knappen Flächen, auf denen Nebenanlagen zugelassen werden, sollen insbesondere durch die Arten von Nebenanlagen nutzbar sein, die zum Zeitpunkt der Planung bereits im Plangebiet vorhanden sind. Die Eingrenzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Die Zweckbestimmung des SO 2 „Fischerhof“ liegt in der Unterbringung fischereiwirtschaftlicher und gastgewerblicher Nutzungen. Zulässig sind:

- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der gewerbsmäßigen Lagerung von Booten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienwohnungen und
- Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche zur Vermarktung von Fisch und Fischerzeugnissen. Auf bis zu 30 % der Verkaufsfläche sind als Nebensortiment außerdem sonstige Erzeugnisse aus Aquakulturen sowie Souvenirartikel zulässig.

Die Spezifizierung zur zulässigen Verkaufsfläche und zu Sortimenten wurde im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neubrandenburg in die Festsetzung aufgenommen. Insbesondere soll der Etablierung eines Lebensmittelmarktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegengewirkt und dem besonderen Charakter des Ortes als historischer Fischereistandort Rechnung getragen werden.

Die Zweckbestimmung des SO 3 „Wassersport“ liegt in der Unterbringung sozialer und kultureller Einrichtungen im Rahmen des Wassersports. Zulässig sind:

- Vereins- und Gemeinschaftshäuser zur sozialen, sportlichen und kulturellen Nutzung und
- Anlagen zur nichtgewerblichen Lagerung von Booten und Sportgeräten.

Damit soll insbesondere ansässigen (Wasser-) Sportvereinen eine weitere Nutzung der Fläche (als Ergänzung des benachbarten öffentlich nutzbaren Kulturparks) ermöglicht werden. Als unzulässig sind PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des SO 4 „Erschließungsstege“ liegt in der Unterbringung von Stegen über die die anliegenden Bootsschuppen fußläufig erreicht werden können. Zulässig sind Steganlagen, die den Zugang zu den anliegenden Bootsschuppen durch Fußgänger gewährleisten.

Bestimmte Baugebietsflächen sind mit der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen überlagert. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO trifft der Plan die Festsetzung von Flächen für Anlegestege. Innerhalb dieser Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Planung bereits Anlegestege, die auch weiterhin zulässig sein sollen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB trifft der Plan außerdem die Festsetzung von Flächen für PKW-Stellflächen, um den Stellplatzbedarf innerhalb des SO 2 auf geeigneten Flächen zu konzentrieren.

Den übrigen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorangestellt, ist eine Klarstellung, was die Planung unter dem Begriff „Bootsschuppen“ versteht. Hierunter fallen sowohl „Einzel- und Doppelschuppen“ als auch sogenannte „Zwischenstände“. Zwischenstände sind Bootsschuppen mit je einem wasserseitigen Tor, die sich zwischen Doppel- oder Einzelschuppen befinden und die sich den benachbarten Doppel- bzw. Einzelschuppen in Höhe und Breite deutlich erkennbar unterordnen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), einer Grundfläche 2 (GR 2), der Breite von Einzel- und Doppelschuppen als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) jeweils als Höchstmaß geregelt. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO.

Die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) ist für jedes Teil-Baugebiet individuell festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Die jeweils angegebene überbaubare Grundfläche (GR) übersteigt an einigen Stellen die Größe der festgesetzten Baufenster nur geringfügig, um ergänzende Nebenanlagen wie beispielsweise Terrassen oder Stege zu ermöglichen. Um ergänzende Nebenanlagen in einem angemessenen Rahmen zuzulassen wurde für einige Teil-Baugebiete eine Grundfläche 2 festgesetzt. Zulässige Nebenanlagen dürfen die Grundfläche um das Maß der Grundfläche 2 überschreiten.

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind insbesondere auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und die örtlichen Bauvorschriften zur Breite der wasserseitigen Tore von Bootsschuppen zu berücksichtigen.

Durch textliche Festsetzung ist klargestellt, dass als Traufhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach gilt. Ebenso durch textliche Festsetzung bestimmt ist die Firsthöhe. Sie gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches. Beide Festsetzungen dienen der Bestimmtheit der für die jeweiligen Baugebiete zeichnerisch festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Letztere Festsetzungen wurden getroffen, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf ein für die Bootsschuppenanlage sensibles Maß zu begrenzen.

Die Breite von Einzel- und Doppelschuppen ist auf 7,0 m begrenzt, um die bestehende kleinteilige Struktur der Bootsschuppenanlage zu sichern.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO Bezugshöhen bestimmt. An mehreren Punkten in der Planzeichnung wurden Bezugspunkte mit Höhenangabe des anzulegenden Geländeniveaus in m, Bezug NHN DHHN 2016, festgesetzt. Textlich wurde festgesetzt, dass sich alle Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen beziehen. Maßgeblich ist die einer baulichen Anlage am nächsten gelegene Bezugshöhe. In Fällen, wo mehrere Bezugshöhen in der gleichen Entfernung zu einer baulichen Anlage festgesetzt sind, ist der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen maßgeblich.

Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da der Bebauungsplan keine wesentliche weitere Flächeninanspruchnahme vorbereitet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen bilden sogenannte Baufenster, die eine Bebaubarkeit im Sinne der bestehenden Bebauung (vor den Bränden) ermöglichen.

6.3 Wasserflächen, Grünkonzept, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung wird u. a. die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt.

Wasserflächen

Die Flächen der bestehenden Hafenbecken sind in der Planzeichnung als Wasserflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt im Sinne der städtebaulichen Studie um die für die Nutzung der Bootsschuppenanlage essenziellen Anschlüsse an den Oberbach zu sichern. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB.

Hochwasserangepasste Bauweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB trifft die Planung Festsetzungen, die eine hochwasserangepassten Bauweise erzielen sollen. So ist festgesetzt, dass für die Einrichtung von Elektro- und Heizungsinstallationen eine Mindesthöhe von 15,42 m NHN zu berücksichtigen ist. Hierbei handelt es sich um den Bemessungswasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100).

Außerdem werden Räume im SO 2, die sich vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense befinden und als Schank- bzw. Speisewirtschaft oder als Ferienwohnung genutzt werden, nur mit einer OKFF (Oberkante Fertigfußboden) über der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zugelassen. Die Spezifikation für Räume die sich vollständig innerhalb des ÜSG Tollense befinden, verhindert auch unnötige Härten gegenüber bestehenden Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des SO 2.

Räume innerhalb des SO 2 und des SO 3, die sich unterhalb der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN befinden, sind als flutbar und flutangepasst auszuführen. Eine flutangepasste Ausführung kann beispielsweise durch den Einsatz wenig schadensanfälliger Baustoffe und -teile sowie Konstruktionsweisen erfolgen. Alternativ können auch zeit- und kostengünstig ersetzbare Baustoffe und -teile sowie Konstruktionsweisen eine flutangepasste Ausführung gewährleisten.

Im Zuge von baulichen Vorhaben sind außerdem die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Jedermann ist nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind private und öffentliche Grünflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Sie wurden unter Berücksichtigung bestehender Freiräume und Grünstrukturen getroffen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur (auch gemäß Flächennutzungsplan) angestrebten Sicherung des bestehenden Grüncharakters.

Die festgesetzten Grünflächen werden nach ihrer öffentlichen bzw. privaten Zweckbestimmung differenziert. Grünflächen öffentlicher Zweckbestimmung werden durch die Nutzung durch die Allgemeinheit geprägt, während Grünflächen privater Zweckbestimmung durch die Nutzung durch bestimmte Nutzerkreise geprägt sind. Das vorübergehende Abstellen von Anhängern und Fahrzeugen auf den festgesetzten Grünflächen entspricht der gängigen Praxis und ist im Rahmen der Festsetzung zulässig. Eigentumsverhältnisse sind für die Unterscheidung im Sinne der Festsetzung nicht von Belang, so dass Grünflächen bspw. auch von privater Prägung sein können, wenn sie sich im Eigentum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befinden.

Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Der naturschutzrechtliche Gewässerschutzstreifen des Oberbachs (50 m landseitig der Uferlinie) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Übernahme soll auf den gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam machen.

Naturschutzrechtliche Kompensation.

Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den Rückgriff auf das Ökokonto VG-050 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ ausgeglichen. Um auf die Zuordnung dieser Maßnahme aufmerksam zu machen, enthält Teil B – Text folgenden Absatz:

„Dem Bebauungsplan Nr. 132 wird die im Ökokonto VG-050 "Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin" vorgesehene Ausgleichsmaßnahme bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 3722 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) zugeordnet.“

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Verkehrsfläche der Schillerstraße, welche sich östlich an das Plangebiet anschließt.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Schillerstraße, der Bootsschuppenreihe 1 sowie der Slipanlage trifft die Planung außerdem die zeichnerische Festsetzung einer

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „private Verkehrsfläche“. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Um den Anschluss der Baugebiete an die anliegende Verkehrsfläche der Schillerstraße zu sichern, erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben, aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für dieses Handeln ist durch § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) gegeben.

Die in der Planzeichnung und im Text – Teil B enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der wesentliche Gestaltungsmerkmale des Plangebiets insbesondere für die Bootsschuppenanlage sichert. Angestrebt wird dabei eine sensible Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung im Sinne der städtebaulichen Studie. Folgende örtliche Bauvorschriften sind Teil des Plans:

Bootsschuppen

„Bootsschuppen sind sowohl im Wechsel von Einzel-, Doppelschuppen und Zwischenständen, als auch als Einzel- oder Doppelschuppen nebeneinander zulässig.“

Kern der bestehenden Bootsschuppenanlage bilden die Raumzellen der einzelnen, aneinander gereihten Bootsschuppen. Hierdurch wird eine kleinteilige städtebauliche Struktur ausgebildet, die durch die Bauvorschriften gesichert werden soll. Obige Bauvorschrift bezweckt die Weiterführung der typischen kleinteiligen und wechselhaften Struktur der Bootsschuppenreihen. Zwischenstände sollen auch weiterhin nur zwischen Einzel- bzw. Doppelschuppen stehen.

Dachform von Bootsschuppen

„Das Satteldach ist mit seinem Giebel auf die wasserseitige Toröffnung auszurichten.“

Die zum Wasser hin giebelständige Ausrichtung der Bootsschuppen gehört zu den prägenden Gestaltungsmerkmalen der Bootsschuppenanlage. Durch diese Orientierung wird die kleinteilige Struktur der Anlage weiter betont. Die Bauvorschrift wurde getroffen, um dieses wichtige Gestaltungsmerkmal zu sichern.

„Abweichend von der gemäß Planzeichnung zulässigen Dachform sind für Zwischenstände innerhalb der als SO 1 festgesetzten Flächen nur Flachdächer zulässig.“

Diese Regelung der für Zwischenstände zulässigen Dachform wurde aufgenommen, da das Flachdach als geeignet angesehen wird, die untergeordnete Erscheinung von Zwischenständen zu unterstützen.

Tore von Bootsschuppen

„Die wasserseitigen Tore von Bootsschuppen sind für Einzel- und Doppelschuppen ausschließlich als zweiflügelige Tore zulässig. Für Zwischenstände sind auch einflügelige Tore zulässig. Für die wasserseitigen Tore ist eine Breite von maximal 3,20 m zulässig. Fenster in Form von Oberlichtern sind über den wasserseitigen Toren zulässig.“

Die wasserseitigen Flügeltore der Bootsschuppen verstärken den harmonischen Eindruck der einzelnen Reihen. Andersartige Tore, etwa in Form von Jalousientoren, stören diesen Eindruck und sind daher ausgeschlossen. Der Zusammenhang der Bootsschuppen in den Reihen kann durch bandartige Oberlichter über den Toren verstärkt werden. Fensteröffnungen über den Toren sind daher explizit zulässig.

Farbgebung von Bootsschuppen

„Fassaden und Dächer von Bootsschuppen sind in gedeckten Farbtönen zulässig.“

Die Bootsschuppenanlage zeichnet sich durch eine vergleichsweise unauffällige Dachgestaltung in überwiegend grauen und braunen Tönen aus. Teilweise sind auch weiße

Dächer vorhanden. Zu farbenfroh gestalteten Bauteilen (insbesondere den Flügeltoren) bilden die Dächer und Fassaden so einen unauffälligen Hintergrund. Die Bauvorschrift wurde aufgenommen, um diese unauffällige Farbgestaltung zu sichern. Im Sinne des bestehenden Ortsbilds sollen störende grelle Farbtöne (im Gegensatz zu gedeckten Farbtönen) durch die Regelung ausgeschlossen werden. Den Bootsschuppenbesitzern sollen aber auch Spielräume zur individuellen farblichen Gestaltung eingeräumt werden, daher wird von konkreteren Bestimmungen abgesehen.

„Tore, Türen, Fensterrahmen sowie andere untergeordnete, nach außen sichtbare Bauteile von Bootsschuppen sind in Farb- bzw. Grautönen zulässig, die sich erkennbar von weißen und schwarzen Tönen unterscheiden.“

Die Bootsschuppenanlage soll sich auch weiterhin durch eine farbenfrohe Gestaltung auszeichnen. Für die Farbgestaltung spielen insbesondere die in der Bauvorschrift genannten Bauteile eine herausragende Rolle. Die Bauvorschrift eröffnet daher ein breites Spektrum zulässiger Farben. Die Planung strebt ein buntes Erscheinungsbild der Bootsschuppenanlage an, schwarze und weiße Anstriche sind daher ausgeschlossen. Die Regelung zu solchen Farbtönen die sich erkennbar von weißen und schwarzen Farbtönen unterscheiden, wurde aufgenommen um Farbtöne auszuschließen, die sich beim Betrachten mit dem bloßen Auge nicht zweifelsfrei von Schwarz und Weiß unterscheiden lassen. Damit soll die angestrebte farbenfrohe Gestaltung der Bootsschuppen unterstützt werden. Auf eine konkretere Regelung wird jedoch verzichtet, um den Bootsschuppenbesitzern auch weiterhin Spielräume zur individuellen farblichen Gestaltung einzuräumen.

„Grelle, hoch glänzende und reflektierende Farben sowie Signalfarben sind für alle nach außen sichtbaren Bauteile unzulässig.“

Dieser Ausschluss wurde in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um störenden Farbgestaltungen entgegenzuwirken. Im Bestand zeichnet sich die Bootsschuppenanlage auch dadurch aus, dass auf besonders auffällige Gestaltungen durch eine in ihrer Helligkeit besonders herausstechende Farbwahl (im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „grell“ bezeichnet), oder blendende Anstriche verzichtet wurde. Auch glitzernde oder spiegelnde Farbgestaltungen würden das Gesamtbild der Anlage stören. Die Regelung soll in diesem Sinne dazu beitragen, dass auch weiterhin eine harmonische Farbgestaltung innerhalb der Anlage erreicht wird.

Materialität von Bootsschuppen

„Die nach außen sichtbaren Fassaden, Tore und Türen von Bootsschuppen sind aus Holz oder Holzwerkstoffen auszuführen. Kunststoffe oder Metalle sind hierfür unzulässig.“

Holz ist das vorherrschende Material für die Fassaden der Bootsschuppenanlage. Durch seine Natürlichkeit prägt das Material den Charakter der Anlage maßgeblich mit. Im Gegensatz zu Kunststoffen oder Metallen behält Holz auch im Zuge des Alterungsprozesses seine natürliche Anmutung bei, was der Bootsschuppenanlage teilweise einen besonderen Charme verleiht. Die Bauvorschrift wurde aufgenommen, um diese natürlichen Gestaltungsaspekte zu sichern.

„Dachbedeckungen von Bootsschuppen sind nur aus nicht-reflektierenden und nicht-glatten Materialien zulässig.“

Die getroffene Bauvorschrift zur Materialität von Dächern wurde getroffen, um die angestrebte Schlichtheit der Dächer zu sichern. Die zulässigen Materialien entsprechen den bisher in der Bootsschuppenanlage verwendeten Materialien. Im Bestand zeichnet sich die Bootsschuppenanlage auch dadurch aus, dass auf besonders auffällige Materialien auch für die Dachbedeckung verzichtet wird. Materialien die durch auffällige Reflektionen oder glatte Oberflächen („glatt“ im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs, gegenteilig von „rau“) auffallen, werden ausgeschlossen, um das harmonische Gesamtbild der Anlage nicht zu stören. Im Rahmen dieser Grenzen soll den Bootsschuppenbesitzern aber ein möglichst großer Spielraum für Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten werden. Von konkreteren Regelungen wird daher abgesehen.

Farbgebung und Materialität sonstiger Bauwerke

„Dächer von Bauwerken innerhalb der als SO 2 "Fischerhof" und SO 3 "Wassersport" bezeichneten Flächen sind in gedeckten Farbtönen zulässig. Hoch glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind hier Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen.“

Die Bauwerke in diesen beiden Baugebieten sollen sich harmonisch in die bauliche Umgebung zwischen den Bootsschuppenreihen einfügen. Die Bauvorschrift wurde getroffen, um einer in Farbigkeit und Materialität unpassenden Bebauung entgegenzuwirken.

Zulässige Dachform und -neigung

Die Planzeichnung enthält örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Dachform und -neigung baulicher Anlagen spezifisch für jedes Baugebiet.

Die Bauvorschrift wurde getroffen, um eine differenzierte Dachlandschaft aus giebelständigen Satteldächern zu erzielen. Aus diesen Gründen wird hier teilweise auch von den in der städtebaulichen Studie vorgesehenen Dachformen abgewichen.

Dachbegrünung und Photovoltaik

„Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften zur Farbigkeit und Materialität sind Dächer aller baulichen Anlagen als vegetatives Gründach zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind, sofern sie von den Außenwänden um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sind und in der Dachebene liegen, ebenfalls zulässig.“

Die Zulässigkeit von vegetativer Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf Dächern ist Teil der Planung, um eine im Rahmen von Klimaschutz und Klimaanpassung gebotene Dachgestaltung zu ermöglichen. Die Bauvorschrift wurde so gefasst, dass der gestalterisch angestrebte unauffällige Charakter der Dächer auch bei Ergänzung von Photovoltaikanlagen erzielt wird.

Werbeanlagen

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der beworbenen Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig.“

Werbeanlagen stören das Siedlungsbild, dies trifft besonders auf den sensiblen Bereich in der Nähe des Kulturparks zu. Die Bauvorschrift wurde daher aufgenommen, um Werbeanlagen auf ein akzeptables Maß zu begrenzen.

„Ergänzend zu Satz 1 sind an der östlichen Grenze des Flurstücks 135/19 (Einfriedung zur Schillerstraße) im Wege der Ausnahme auch solche einzelnen Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zulässig, die eine Gesamthöhe von maximal 1,20 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Dabei sind maximal vier einzelne Werbeanlagen in einer Breite von maximal 3,00 m bis 3,50 m als statische Werbung zulässig. Die einzelnen Werbeanlagen dürfen nicht kompakt und zusammenhängend angebracht werden. Digitale Werbeanlagen, Wechselwerbung und grelle bzw. Neonfarben (Referenz RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 6038) sind unzulässig.“

Ergänzend zur bisherigen Regelung sind damit in einem bestimmten Umfang, entlang der Einfriedung an der Schillerstraße auch einzelne Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung im Wege der Ausnahme zulässig (z. B. für Vereinszwecke oder Sponsoren). Die Breite von max. 3,50 m und eine Gesamthöhe von max. 1,20 m darf durch diese jedoch nicht überschritten werden. Durch das festgelegte Höhenmaß, die maximale Breite und die festgelegte Anzahl der Werbeanlagen soll gewährleistet werden, dass die Flächen hinter der Werbeanlage einsehbar bleiben und den Blicken der Öffentlichkeit aus dem Kulturpark oder entlang der Oberbachpromenade nicht vollends entzogen werden. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass der Charakter der Bootsschuppenanlage nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt wird. Von der Werbung darf keine abschirmende Wirkung ausgehen, sie soll in der Gestaltung zurückhaltend sein.

Unbefestigte Verkehrsflächen

„Innerhalb der als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind die zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke 133/2 und 134/17 erforderlichen Verkehrsflächen nur in unbefestigter Bauweise zulässig.“

Die bestehende private Zufahrtsstraße nördlich der Bootsschuppenreihe 1 erfüllt eine wichtige Erschließungsfunktion. Sie ist als unbefestigte Verkehrsfläche ausgebaut und soll auch in Zukunft nicht der ständigen Befahrung durch Kraftfahrzeuge dienen. Die örtliche Bauvorschrift wirkt außerdem einer an dieser Stelle unpassenden Flächenversiegelung entgegen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

8.1 Immissionsschutz

Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.07.2023 wird eingeschätzt, dass die mit der Planung einhergehenden Immissionen den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. Diese Festsetzungen wurden anhand der bestehenden Nutzungen getroffen. Die zu erwartenden Lärm- und sonstigen Immissionen werden also im Wesentlichen der vor Ort bereits jetzt anzutreffenden Immissionskulisse entsprechen.

Unabhängig von Festsetzungen der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Maßgaben des Immissionsschutzes. Demnach sind schädliche Umwelteinwirkungen laut § 3 Abs.1 BImSchG zu vermeiden bzw. wenn dies nicht realisiert werden kann zu vermindern.

8.2 Klimaschutz und -anpassung

Der Bebauungsplan dient der Rekonstruktion von Bootsschuppen, die durch Brand zerstört wurden, und ermöglicht die weitere Nutzung der bestehenden Bootsschuppen und sonstigen Gebäude im Plangebiet. Dadurch werden Ressourcen geschont, da die in den Gebäuden gebundene graue Energie weiterhin genutzt wird sowie die verkehrliche und stadttechnische Erschließung/Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets bedingt zudem kurze Verkehrswege.

Festsetzungen, welche für die Nutzung von Photovoltaik ungünstig sind oder ihr entgegenstehen, werden durch die Planung nicht getroffen. Festsetzungen, die vergleichsweise klimaverträgliche Bauweisen (bspw. unter Verwendung von Holz und mit vegetativem Gründach) verhindern, werden ebenfalls nicht getroffen. Emissionen von Treibhausgasen durch den Bau und die Nutzung von Gebäuden können durch die Planung jedoch grundsätzlich nicht vermieden werden.

9. Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Das für die Erschließung des Plangebiets ggf. zu ergänzende öffentliche Leitungsnetz findet grundsätzlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und ergänzend innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Platz. Um die Erschließung der vorgesehenen Bebauung zu sichern, wurden

Festsetzungen von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in die Planzeichnung und in den Teil B – Text aufgenommen.

Eine mögliche Einleitung von Niederschlagswasser in die anliegenden Gewässer bedarf bei Gebäuden des SO 2 und SO 3 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine solche wasserrechtliche Erlaubnis wird für das SO 1 hingegen nicht gefordert, da die Einleitmenge der einzelnen Bootsschuppen sehr gering ist und die geringe Belastung des Niederschlagswassers der Dachflächen den Gewässerschutz nicht gefährdet.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Löschwassarentnahmestellen, deren Lage in der Planzeichnung auch abgebildet ist. Laut Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 01.09.2023 sind diese erforderlich, da es bei der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz zu Druckabfall kommen kann.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Die Planzeichnung enthält die Abbildung des naturschutzrechtlichen Gewässerschutzstreifens des Oberbachs. Innerhalb dieses Streifens sind insbesondere die Vorgaben des § 29 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung wurde außerdem die Lage der naturschutzrechtlich geschützten Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V) und des Überschwemmungsgebiets Tollense nachrichtlich übernommen. Kartengrundlage für das Überschwemmungsgebiet sind die Darstellungen des Geoportals GAIA, die gemessen an der Maßstäblichkeit der Planung jedoch sehr ungenau sind.

Diese nachrichtlichen Übernahmen wurden in der Planzeichnung aufgenommen, um auf wichtige landesrechtliche Vorschriften aufmerksam zu machen.

11. Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Gesetzlicher Baumschutz

Bei Umnutzungs- bzw. Neu- und Umbauvorhaben im Umfeld geschützter Bäume und Gehölze sind die jeweiligen naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Vorgaben bzgl. des Wurzelschutzes.

Überschwemmungsgebiet

Textlich wurde der Hinweis aufgenommen, dass sich die überbaubaren Flächen fast ausschließlich innerhalb des durch die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24.10.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiets befinden.

Vermeidungs- und weitere CEF- Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff., wird hingewiesen. Für die Umsetzung des B-Plans sind insbesondere die Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Stand 2007 - 2012) mit eigenen Ergänzungen nach Bestandsaufnahme vom April 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Der Hinweis im Text – Teil B ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

12. Flächenbilanz

Zu den einzelnen Flächenarten ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	3,72 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	1,65 ha	Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Bootsschuppen“	1,17 ha
			Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Fischerhof“	0,33 ha
			Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Wassersport“	0,09 ha
			Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Zugangs-Stege“	0,06 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,07 ha	Private Verkehrsfläche	0,07 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	0,98 ha	Private Grünflächen	0,45 ha
			öffentliche Grünflächen	0,53 ha
§ 9 (1) 16a.	Wasserflächen	1,02 ha	Wasserfläche	1,02 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Zwischen der Summe einzelner Teilflächen und der Gesamtfläche können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Nutzungen und Bebauung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine verbindliche Bauleitplanung, die verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie örtliche Bauvorschriften enthält. Mit der Planung werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen setzen wichtige Rahmenbedingungen für die weitere wassersportliche Nutzung, die Fischerei, die Freizeitgestaltung bzw. die Naherholung, die Gastronomie und die Beherbergung. Außerdem wird ein Rahmen für eine hochwasserangepasste Bebauung gesetzt. Durch die Festsetzung geeigneter Baufenster sichert die Planung den Fortbestand der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung mit Bootsschuppen.

13.2 Umweltauswirkungen

Während der Planung lag großes Augenmerk auf dem Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur. Bei der Realisierung der Planung sind somit keine Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds zu erwarten. Der Planung liegt das Prinzip der Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen zugrunde. So werden keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die über das Maß der bereits überbauten Flächen hinausgehen. Im naturschutzrechtlichen Sinne sind mit der Planung dennoch Eingriffe in die Umwelt verbunden. Diese Eingriffe werden durch den Rückgriff auf das Ökokonto VG-050 "Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin" ausgeglichen.