

ANLAGE 1 - UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)

Inhaltsverzeichnis

	UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)	24
1	Einleitung	25
1.1	Allgemeines	25
1.2	Anlass und Aufgabenstellung	25
1.3	Kurzdarstellung des Inhaltes, der wichtigsten Ziele und des Flächenbedarfs des Bebauungsplans	25
2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	26
2.1	Allgemeines	26
2.2	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	26
2.3	Zielvorgaben aus Fachplänen	27
2.4	Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft	28
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	29
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	29
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	40
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Eingriffsermittlung	41
3.4	Additiver Kompensationsbedarf	51
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	51
3.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
4	Zusätzliche Angaben	54
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	54
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	55
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
6	Quellenverzeichnis	56

Der Umweltbericht legt dar,

- welche für den Bebauungsplan zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bzw. Informationen vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB bestand die Gelegenheit sich auf eine Grundlage des bisherigen Umweltberichts zu äußern auch in Hinblick auf dessen erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in dem Punkt 6 ‚Inhalt des Plans‘ im Teil 1 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima /Luft, Ökologie (Biotope, Arten), Landschaft, Fläche), die Schutzgüter Mensch, Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“.

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Neubrandenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ mit der Festsetzung Sonstiger Sondergebiete (SO 1-4) und von Wasser-, Verkehrs- und Grünflächen auf. Der ca. 3,7 ha große räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt im Stadtgebiet Süd westlich des Kulturparks und östlich des Oberbachs. Der Geltungsbereich umfasst 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 sowie Teilflächen der Flurstücke 132/16, 135/20 und 144/3.

Das Plangebiet 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.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70 „Wielandstraße“ der Stadt Neubrandenburg. Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig als private Bootsschuppen sowie gewerblich von einem Fischereibetrieb und einem Restaurant/Café genutzt.

1.3 Kurzdarstellung des Inhaltes, der wichtigsten Ziele und des Flächenbedarfs des Bebauungsplans

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. Der Standort der gewerbsmäßigen Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen/Umbau bestehender Gebäude), Gastronomie und eine Verkaufseinrichtung für Fischprodukte gesichert und aufgewertet werden. Zur Erreichung dieser Ziele werden Bauflächen in Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 3), Stege (SO 4), Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Wasserflächen festgesetzt.

Für den Umfang des Vorhabens und den Bedarf an Grund und Boden ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz. Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Zwischen der Summe einzelner Teilflächen und der Gesamtfläche können geringe Rundungsdifferenzen bestehen:

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

Tabelle 1: Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 128 „Bootsschuppen am Oberbach“

Die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) ist für jedes Teil-Baugebiet individuell festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Um ergänzende Nebenanlagen in einem angemessenen Rahmen zuzulassen, wurde für einige Teil-Baugebiete eine Grundfläche 2 festgesetzt. Zulässige Nebenanlagen dürfen diese Grundfläche nicht überschreiten. Ist keine GR (2) festgesetzt, so kann die GR um 50% überschritten werden.

Somit dürfen in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 – SO 4 bis zu ca. 1,62 ha Bodenfläche versiegelt werden.

Für die festgesetzte Verkehrsfläche zur Erschließung der nördl. Grundstücke wurde als Befestigung eine wassergebundene Wegedecke als örtl. Bauvorschrift vorgeschrieben.

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS 2011), des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS 2011) und der Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu beachten.

2.2 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für den Bebauungsplan Nr. 132 gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes.

Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumschutz erfolgt gem. § 18 NatSchAG M-V. Der Baumschutzkompensationserlass als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bildet die Basis für eine grundsätzlich landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume.

Wasserrahmenrichtlinie

Die Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft, in Kraft getreten am 22. Dezember 2000, regelt die konsequente Umsetzung einer ganzheitlichen Betrachtung der Gewässer vor allem aus ökologischer Sicht.

2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 (RREP MS)

Folgende Aussagen des RREP für die Stadt Neubrandenburg betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans: Das Stadtgebiet Neubrandenburg befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Der Tollensesee einschließlich seines Nordufers gilt als Tourismusschwerpunktraum. Der Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ liegt in keinem weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan stellt querschnittsorientiert die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für andere Fachplanungen dar.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), erste Fortschreibung von Juni 2011 für die Stadt Neubrandenburg, wird das Stadtgebiet der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaft 32 „Oberes Tollensegebiet“ – Landschaftseinheit 321 „Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal“ zugeordnet. Das Plangebiet ist keinem Schwerpunktbereich des GLRPs zugeordnet.

Die Planungskarte I – Analyse der Arten und Lebensräume ordnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Kategorie *M.3 Stark entwässerte, degradierte Moore* zu. Die weiteren Planungskarten des GLRPs treffen keine Aussage zum Plangebiet.

Folgende textliche Aussagen des GLRPs MS betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

III.1 Konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- Gewässer: *„Die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer wird erhalten und erforderlichenfalls verbessert. Schwerpunkte sind der Schutz der Seen, insbesondere der Klarwasserseen, einschließlich Minimierung von Nährstoffeinträgen, die Strukturverbesserung naturferner Fließgewässerabschnitte und die Gewährleistung der ökologischen Durchgängigkeit [...].“*
- Überschwemmungsgebiete: *„Natürliche Überschwemmungsgebiete [...] sollen in ihrer Funktion als Retentionsräume gesichert bzw. in beeinträchtigten Bereichen wiederhergestellt werden. Eine Beeinträchtigung derartiger Bereiche, z.B. durch [...] Überbauung oder Eindeichung soll vermieden bzw. beseitigt werden.“*
- Fließgewässer: *„Langfristig soll ein naturraumtypisches Fließgewässersystem entwickelt werden. Dementsprechend sind naturnahe Fließgewässer in ihrem Zustand*

zu erhalten und in ihrer Struktur beeinträchtigte Fließgewässer entsprechend ihrem natürlichen Gewässertyp einschließlich ihrer Niederungen zu renaturieren.“

Im Weiteren werden die Bestandserfassungen und Ziele des GLRP MS übernommen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022) ist für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist das Plangebiet überwiegend mit der Darstellung von Wasserflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wassersportanlage“ überlagert. In der Begründung des Flächennutzungsplans wird klargestellt, dass diese Darstellung für die Bootsschuppen am Oberbach aufgenommen wurde. Bzgl. dieser Darstellung wird die Bedeutung des Tollenseses für den Wassersport unterstrichen.

Da der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen ebenfalls darauf abzielt, die Nutzung des Plangebiets durch den Wassersport zu sichern, wird davon ausgegangen, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung getragen wird.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird derzeit überarbeitet. Die Flächen des Plangebiets werden nach derzeitigem Stand als „Gartenfläche, Freifläche der Siedlungsbereiche“, „Verkehrsfläche“ sowie „Fließgewässer“ mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dargestellt.

Klimaschutzkonzept

Das 2014 erarbeitete und im Mai 2019 aktualisierte Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg wurde am 11.12.2019 von der Stadtvertretung als Arbeitsgrundlage der Verwaltung für die zukünftige Entwicklung der Klimaschutzarbeit in der Stadt beschlossen (Beschl.-Nr. 100/04/19). Das Klimaschutzkonzept definiert die wesentlichen Potenziale und Ziele des Klimaschutzes in Neubrandenburg und stellt einen Katalog mit möglichen Klimaschutzmaßnahmen bereit. Für die Bauleitplanung und die dazugehörige naturschutzfachliche Planung sind insbesondere die Handlungsempfehlungen für die Stadtplanung (Kapitel 6.4.3.2) und die daran anknüpfenden Maßnahmenblätter Stadtentwicklung (Kapitel 9.4) relevant. Dabei soll bei der Aufstellung von B-Plänen insbesondere die Nutzung implizit klimaschützender Festsetzungsmöglichkeiten geprüft werden. Ebenso ist die bauliche Entwicklung von innerstädtischen Reserveflächen der Neuausweisung vorzuziehen. Es wird eine Funktionsmischung angestrebt und die Freihaltung von Frischluftschneisen ist zu gewährleisten.

2.4 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem internationalen Schutzgebiet. Die Entfernung zum GGB-Gebiet „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE_2545-303) beträgt ca. 700 m in südwestlicher und die Entfernung zum GGB-Gebiet „Tollensetal mit Zuflüssen“ (DE_2245-302) ca. 900 m in nordwestlicher Richtung. Die genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem nationalen Schutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Tollenseniederung – Stadt Neubrandenburg“ (LSG_077b) befindet sich ca. 900 m nördlich des Plangebiets, das Landschaftsschutzgebiet „Tollensebecken“ (LSG_045) beginnt ca. 100 m südlich und das Landschaftsschutzgebiet „Lindetal – Stadt Neubrandenburg“ (LSG_039a) ca. 1,7 km östlich des Plangebiets. Die genannten Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Küsten- und Gewässerschutz

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. Der überwiegende Teil des Planbereichs befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense (ÜSG Tollense).

Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Gem. Kartenportal Umwelt M-V sind in naher Umgebung folgende nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

NBG00196: Naturnahe Feldgehölze (Baumgruppe; Weide; Strauchschicht; Erle; feucht-frisch; Pappel), ca. 150 m westlich des Plangebiets

NBG00193: Röhrichtbestände und Riede (Ried-Röhricht-Komplex 700 m östlich von Broda), ca. 40 m westlich des Plangebiets

Alleenschutz, Baumschutz

Die Bäume entlang der Schillerstraße sind nicht Bestandteil des Alleenkatasters. Sie stehen gem. §19 NatSchAG M-V als geschlossene Baumreihe unter Schutz. Es sind im Plangebiet weitere nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung des Plangebiets vorhanden.

Kompensationsflächen

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gibt es gemäß Kompensationsflächenkataster keine öffentlichen Kompensations- oder Ökokontoflächen.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Die Aufnahme von Natur und Landschaft erfolgte anhand von Ortsbegehungen, einschlägigen Grundlagenmaterialien, thematischen Karten und Luftbildern.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Durch die freizeitbezogene Wassersportnutzung der Anlage ist 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. Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass diese Geräuschkulisse zu keiner Zeit ein beeinträchtigendes Maß erreicht. Besonders in den Monaten April bis Oktober treten höhere Emissionen durch folgende Nutzungen auf:

- Nutzung und Instandhaltung von Booten (Geräusche durch Handwerksarbeiten, das Starten und 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).

Immissionsempfindliche Nutzungen in der Umgebung bestehen mit der nördlich benachbarten Wohnbebauung, ihre Lage ist jedoch durch die oben skizzierte Geräuschkulisse bereits langjährig vorgeprägt.

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.

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 Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Weitere möglicherweise störende Immissionen, die auf das Plangebiet wirken oder von diesem ausgehen, sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Erholungsnutzung

Das Plangebiet besitzt gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan keine spezifisch genannte Bedeutung für die Erholungsfunktion der Landschaft. Die Bootsschuppenanlage ist allerdings ein touristischer Anziehungspunkt: Der benachbarte Tollensesee ist Tourismusschwerpunktraum und eignet sich insbesondere für naturnahe Freizeit und Erholung. Die Stadt Neubrandenburg gilt als Tourismusentwicklungsraum und erfüllt insbesondere eine versorgende und kulturelle Funktion.

Das Plangebiet besitzt in situ eine sehr große Bedeutung für die Naherholung. Es wird überwiegend für Freizeitnutzungen wie Ausfahrten mit Booten und deren Instandhaltung sowie Gastronomie genutzt. Mit der Lage am Kulturpark, am Oberbach und in unmittelbarer Nähe zum Tollensesee ist das Plangebiet touristisch und für die Naherholung erschlossen und ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Ausflüge.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 3,72 ha. Die überplante Fläche ist bereits überwiegend mit Bootsschuppen bebaut, wovon ein Teil durch Brände zerstört wurde. Weiterhin befinden sich im Plangebiet ein Restaurant/Café und ein Fischereibetrieb. Einige Flächen sind versiegelt.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird im Umweltkartenportal M-V und im Geodatenviewer M-V als Niedermoor klassifiziert. Da Niedermoore von Grundwasser durchströmt werden, ist im Gelände auch außerhalb der offenen Wasserflächen und der Bootsschuppen mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Die Grundwasserneubildung liegt gemäß hydrologischer Karte (Geodatenviewer M-V) bei > 50 bis 100 mm/a im nördlichen und bei > 100 bis 150 mm/a im südlichen Teil des Plangebiets.

Der Uferbereich des Tollensesees befindet sich im Bereich hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers (GLRP, Textkarte 6), d. h. es besteht nur eine ungünstige Schutzfunktion der Deckschichten. Für das Stadtgebiet werden keine Aussagen getroffen, auf Grund der räumlichen Nähe kann aber von vergleichbaren Verhältnissen ausgegangen werden.

Oberflächenwasser

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 Tollensee, welcher durch den Oberbach mit dem Plangebiet verbunden ist.

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)

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 136 LWaG M-V. Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V.

Überschwemmungsgebiet

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense (ÜSG Tollense).

3.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Naturräumliche Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns ordnet das Plangebiet der Landschaftszone 3 - Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte, der Großlandschaft 32 - Oberes Tollensetal und der Landschaftseinheit 321 - Tollensebecken mit Tollense- und Datzetal zu. Die Analyse des Landschaftsbildpotentials beschreibt das Plangebiet als Siedlungen und Gewässer.

Gemäß Umweltkartenportal M-V gilt das Plangebiet als Teil des Stadtgebiets Neubrandenburg nicht als landschaftlicher Freiraum, gemäß der Landschaftsbildraumbewertung jedoch auch

nicht als urban. der weit überwiegende Teil des Plangebiets gehört zum Landschaftsbildraum Tal des Tollenseflusses, welcher als „sehr hoch“ bewerteter Landschaftsbildraum eingeschätzt wird (zweithöchste von vier Bewertungsstufen).

Das geplante Areal wurde durch die Naturschutzförderrichtlinie (NatSchFöRL M-V) als Fläche mit hohem Naturwert festgesetzt.

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenheit und Schönheit für die Bewertung des Landschaftsbilds wird das Plangebiet als sehr wertvoll eingeschätzt. Die Anlage mit Wasserflächen, Baumreihen und Wegen sowie angrenzenden Parkanlagen mit Altbaumstand, naturnahen Gehölzflächen und dem Tollenseesee bietet insgesamt einen naturnahen, abwechslungsreichen und ästhetisch ansprechenden Erholungsraum. Die Bootsschuppenanlage an sich stellt eine artifizielle Ergänzung des Landschaftsbilds zur überwiegenden Erholungsnutzung dar.

3.1.5 Schutzgut Boden

Das Gebiet um die Bootsschuppen in Neubrandenburg gehört zu der Bodenregion der Jungmoränenlandschaft und innerhalb dieser zur Bodengroßlandschaft „Böden der Grundmoränenplatten und lehmigen Endmoränen“. Wie bereits beschrieben, ist das Plangebiet als Niedermoor klassifiziert, welches dementsprechend auch die Bodentypisierung dominiert. Anzutreffen sind darüber hinaus Gleye bis Anmoorgleye und selten Moorgleye.

Die Böden des Plangebiets sind bereits seit Jahrzehnten durch die Nutzung des Areals als Bootsschuppenanlage anthropogen beeinflusst. Ein Gutachten zur Boden- oder Baugrundbeschaffenheit wird nicht angefertigt, da der im Plangebiet anzutreffende Boden sich bereits in den letzten Jahrzehnten als für die Lasten von Bootsschuppen ausreichend tragfähig bewiesen hat und keine Veranlassung zu der Annahme besteht, dass er diese Tragfähigkeit in den kommenden Jahrzehnten verlieren wird.

Gemäß Umweltkartenportal M-V besteht keine potentielle Gefährdung des Bodens durch Wassererosion. Die Bodenfunktionsbereiche werden überwiegend als allgemein schutzwürdig und teilweise als gering schutzwürdig eingeschätzt. Zu anderen Parametern des vorsorgenden Bodenschutzes trifft das Umweltkartenportal M-V für das Plangebiet keine Aussage. Laut Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) sind keine oberflächennahen Rohstoffe vorhanden.

Altlasten

Laut Internetabfrage am 05.06.2023 des digitalen Bodenschutz- und Altlastenkatasters M-V (dBAK) sind im Plangebiet keine Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Sinne des §2 Abs. 3 bis 6 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erfasst. Auch der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises MS sind keine Altlasten bekannt (Stellungnahme vom 04.09.2023).

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Gemäß GLRP ist das Klima der Region Mecklenburgische Seeplatte von NW nach SE zunehmend kontinental geprägt. In diese Richtung nimmt die Wirkung der feuchten ozeanischen Winde ab. Neubrandenburg gilt innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns als niederschlagsbenachteiligtes Gebiet.

Das Mesoklima wird zusätzlich durch zahlreiche andere Faktoren wie Bebauung, Gewässernähe oder durch von bereits geringfügigen Erhebungen verursachte Stau- und LEEeffekte beeinflusst. Die Stadt Neubrandenburg weist ein charakteristisches Stadtklima auf, welches sich unter anderem durch verminderte Einstrahlung, erhöhte Temperaturen, geringere

Luftfeuchtigkeit und erhöhte Schadstoffbelastung auszeichnet. Umso wichtiger ist der Erhalt von Frischluftschneisen und städtischen Grün- und Wasserflächen.

Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt in Neubrandenburg bei 9 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 506,1 mm mit einem mittleren monatlichen Niederschlag von 42,2 mm (<https://www.timeanddate.de/wetter/deutschland/neubrandenburg/klima>, Zugriff am 06.06.2023).

Durch die intensive Begrünung und die Nähe zum Wasser, insbesondere zum Tollensesee, ist im Planungsgebiet eine sehr gute Luftqualität zu erwarten.

3.1.7 Ökologie: Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz und biologische Vielfalt

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

- Das GLRP macht keine Angaben zur Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume im Plangebiet (Textkarte 3).
- Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich mit Bedeutung für die Sicherung oder Entwicklung ökologischer Funktionen (GLRP, Karte IV).

Vorhandene und heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Ein großer Teil des Plangebietes ist durch die Bootsschuppenanlage geprägt. Es handelt sich dabei um eine künstliche Anlage. Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) ab.

Als HPNV befinden sich im südlichen Plangebiet und an das Plangebiet angrenzend Traubenkirschen- Erlen-Eschenwälder auf nassen organischen Standorten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Mai 2023. Außerhalb des Plangebiets wurde bei der Kartierung ein 50-m-Puffer berücksichtigt. Die Erfassung erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“, LUNG M-V 2013. Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgte im Plan „Biotoptypen“.

Die Lage der einzelnen Biotope ist auf der Biotoptypenkarte (Anlage) nachvollziehbar dargelegt.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“, MLU 2018. Die erfassten Biotope innerhalb des Plangebiets werden im Folgenden beschrieben:

Der Bereich der Bootsschuppen wird als Biotoptyp „Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage“ eingeordnet. Der Bereich der abgebrannten Bootsschuppen im Süden der Anlage wird als Wasserfläche („Hafen- und Schleusenanlage“) sowie als Brachfläche eingeordnet, da die Reste der Bootsschuppen komplett entsorgt wurden. Im nördl. Bereich jedoch waren zum Zeitpunkt der Kartierung noch Reste von Steganlagen und Schuppen und alle Fundamente vorhanden. Zudem war der Bereich mit Ölsperren abgeteilt und innerhalb der Ölsperren mit Verschmutzungen übersät. Daher ist dieser Bereich nach wie vor als Bootsschuppen einzuschätzen.

(Nummer Biotopcode – Biotoptyp – (Code Biotoptyp)

Im Plangebiet:

6.4.1 Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern (VHS)

Vorherrschende Vegetation: Brennnessel (*Urtica dioica*), Schilf (*Phragmites australis*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), kleine Flächen von max. 5 m².

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0/1, Gefährdung Stufe 0/2, Gesamtbewertung Stufe 0 (Begründung: sehr kleine Flächen, < 10 m²)

13.3.1 Artenreicher Zierrasen (PEG)

Vorherrschende Vegetation: Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Hahnenfuß (*Ranunculus*); kleine Fläche (41 m²), direkt am Oberbach.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Ca. 100 m lange, schmale Flächen zwischen den Bootsschuppen. Bankette an der Schillerstraße.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

Name der Parkanlage: Kulturpark; Rasenflächen mit Baumgruppen. Die Parkanlage beginnt im äußersten Südwesten des Plangebiets.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.9.7 Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage (PZB)

14 parallel angeordnete Reihen von Bootsschuppen mit einer Länge von jeweils ca. 80-100 m. Die meisten Bootsschuppen sind aus Holz gebaut.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Grünfläche direkt an einem Bootsschuppen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Zwischen den Bootsschuppen befindet sich das Café und Restaurant Wichmanns.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

Nördlich der Bootsschuppen: Rad und Fußweg, welcher die Einzelhäuser an die Schillerstraße anschließt. Südlich der Bootsschuppen: Weg als Verbindung zwischen Schillerstraße und Oberbach. Inmitten der Bootsschuppen existiert ein Fußweg, der von der Schillerstraße zum Sportclub Neubrandenburg e.V. führt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Rad- und Fußweg parallel zur Schillerstraße.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse) (OVP)

Rund um das Café und Restaurant Wichmanns ist der Boden durch große Betonplatten versiegelt. Zusätzlich sind vor den Bootschuppen im Plangebiet sechs Terrassen bzw. Stege installiert, die entweder durch Holz oder durch Betonplatten den Boden versiegeln. An einem der Bootschuppen gibt es zwei Stege aus Beton.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.13 Hafen- und Schleusenanlage (OVH)

Das Gewässer um die Bootsschuppen ist eine Hafenanlage für Sportboote.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)

In der südlichsten Bootsschuppenreihe ist der mittlere Bereich abgebrannt. An dieser Stelle befindet sich jetzt eine Brachfläche.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

In der 50 m – Zone:

2.6.1 Geschlossene Baumreihe (BRG)

Im Plangebiet befindet sich entlang der Schillerstraße eine geschlossene Baumreihe aus Birken. Die Baumreihe ist gem. §19 NatSchAg M-V geschützt.

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume. Die gem. §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume sind in Tab. 2: „Bestand geschützter Einzelbäume im Plangebiet“ genannt.

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Im Plangebiet befinden sich Einzelbäume, diese sind im Plan „Biototypen und Konflikte“ dargestellt.

4.3.3 Geschädigter Bach (FBG)

Der Oberbach verläuft westlich des Plangebiets geradlinig in Nord-Süd-Richtung. Er hat eine Breite von ca. 12 m.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)

Graben parallel zum wassergebundenen Radweg. Der Graben ist stark zugewuchert.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten (PWY)

Vorherrschende Vegetation: Bluthasel 'Purpurea' (Corylus maxima 'Purpurea'), Gebüsch grenzt an das Eiscafé Venezia.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Vorherrschende Baumart: Weide (*Salix spec.*), Efeu (*Hedera helix*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*); westlich grenzt ein Sportplatz an die Fläche, östlich ein Radweg.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette entlang des Radwegs.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

Name der Parkanlage: Kulturpark; Rasenflächen mit Baumgruppen. Die Parkanlage befindet sich südlich und östlich des Plangebiets.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)

Nördlich der Bootsschuppen, Gärten in einem lockeren Einzelhausgebiet, Gebiet wird begrenzt durch den Oberbach und die Schillerstraße.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 2

13.9.1 Sportplatz (PZO)

Nur ca. ¼ der Fläche des Sportplatzes liegt innerhalb der 50-Meter-Zone um das Plangebiet, der Sportplatz besteht aus einem Rasenfußballfeld und einer Grandbahn.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Spielplatz neben dem Eiscafé Venezia mit einer Fläche von 67 m².

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Garten mit Liguster (*Ligustrum*).

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Nördlich der Bootsschuppen befinden sich vier Einzelwohnhäuser innerhalb der 50-Meter-Zone um das Plangebiets. Die Häuser verfügen über Garagen und/oder Schuppen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

Westlich vom Oberbach: Rad- und Fußweg als Verbindung zwischen Innenstadt und Tollensesee.

Östlich der Bootsschuppenanlage: Weg, der den Parkplatz mit dem Kulturpark verbindet.

Südlich von Bootsschuppen: Weg, der die Schillerstraße mit dem Oberbach verbindet.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Östlich des Plangebiets: Wege, welche von der Schillerstraße auf den Festplatz im Kulturpark führen; Verkehrsgarten; südöstlich des Plangebiets: Radwege, welche von der Bootsschuppenanlage in Richtung Kulturpark führen; nördlich des Plangebiets: Einfahrt zum Wohnhaus.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Die Schillerstraße führt ausgehend vom Friedrich-Engels-Ring östlich vorbei an den Bootsschuppen und endet beim Eiscafé Venezia in einer Sackgasse. Die Straße ist einspurig.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse) (OVP)

Östlich der Schillerstraße befinden sich Parkplätze. Am Radweg westlich des Oberbach befindet sich eine gepflasterte Fläche von ca. 11 m² Fläche, auf welcher zwei Bänke stehen.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

In der 200 m – Zone:

Im 200-m Bereich um des Plangebiets befinden sich gemäß Umweltkartenportal M-V acht nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope:

2.2.1 NBG00177 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Beschreibung im Geodatenportal: Baumgruppe; Eiche; Linde; Esche; Erle; lückiger Bestand/ lückenhaft; verbuscht

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 3, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 3

6.1.3 NBG00180 Rasiges Großseggenried (VGR)

Beschreibung im Geodatenportal: Ried

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.1.3 NBG00182 Rasiges Großseggenried (VGR)

Beschreibung im Geodatenportal: Riedkomplex

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.2.1 NBG00193 Schilfröhricht (VRP)

Beschreibung im Geodatenportal: Ried-Röhricht-Komplex

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.6.6 NBG00196 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: Baumgruppe; Weide; Strauchschicht; Erle; feucht-frisch; Pappel

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.6.6 NBG00164 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: See; Gehölz; Weide

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.6.6 NBG00170 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: See; Gehölz; Erle; Weide

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

6.6.6 NBG00166 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: See; Gehölz; Erle

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gem. § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung gilt für den Ausgleich der Baumschutzkompensationserlass.

Die Planung kann grundsätzlich ohne Fällung von Bäumen realisiert werden. Im Zuge individueller Bauvorhaben kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass dennoch einzelne Bäume gefällt werden. Die Ersatzpflanzung erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0).

Gesetzlich geschützt nach §19 NatSchAG M-V ist die geschlossene Baumreihe aus Birken westlich der Schillerstraße. Die Eingangsbereiche zu den Bootsschuppen sind ausgespart, insgesamt besteht die Baumreihe aus 59 Birken.

Artenschutz

Die Stadt Neubrandenburg hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Pflanzen – und Tierarten auseinandergesetzt. Die Vorprüfung umfasste dabei die Artengruppen Gefäßpflanzen, Weichtiere, Libellen, Fische, Meeressäuger, Landsäuger, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Käfer sowie Falter und kam zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen der überwiegenden Mehrzahl der oben aufgeführten geschützten Arten bzw. Artengruppen kann aufgrund fehlender geeigneter Habitate innerhalb des Plangebiets **ausgeschlossen** werden.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten und Artengruppen, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG, auszulösen. Zusammenfassend kann festgestellt werden:

Vögel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist laut Umweltkartenportal M-V keine Funktion als Vogelrastgebiet auf, der südlich gelegene Tollensesee jedoch ist ein Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete). Die relative Dichte des Vogelzugs wird als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Das Plangebiet stellt eine stark anthropogen vorbelastete Fläche dar, die an eine Straße sowie einen befestigten Parkplatz angrenzt. Diese Flächen gehören nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der störungsempfindlichen Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Alte Bäume mit Höhlen und Spalten kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen im Zentrum der Ortslage gehören nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Landflächen. Angesichts der verbreiteten Störungen durch Freizeitaktivitäten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden, hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der Fledermäuse gehören insektenreiche, parkähnliche Landschaften. Das Plangebiet sowie der angrenzende Kulturpark können daher zur Nahrungssuche genutzt werden. Quartiervorkommen sind im Plangebiet gemäß AFB ausgeschlossen, da keine Höhlenbäume vorhanden sind. Die relativ jungen Bäume entlang der Schillerstraße weisen keine Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Sommer- oder Übergangsquartiere genutzt werden könnten.

Folgende Fledermausarten können aufgrund ihrer Lebensraumansprüche theoretisch im Plangebiet vorkommen: Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Graues Langohr (*plecotus austriacus*) und Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*).

Reptilien, Amphibien, Käfer, Meeressäuger, Fische, Libellen, Gefäßpflanzen

Die Standortbedingungen im Plangebiet entsprechen gemäß AFB nicht den Lebensraumansprüchen der untersuchten Arten. Es wurden keine Mulmbildungen in Gehölzen festgestellt, so dass Vorkommen xylobionter Käfer ausgeschlossen werden können.

Falter

Es konnten keine der bekannten Futterpflanzen der relevanten Raupen oder Falter festgestellt werden.

Biber

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ sowie des gesamten Oberbachs, wo die Uferkante durchgehend baulich verändert wurde und durch verschiedene Wassersportarten intensiv genutzt wird, befinden sich keine besetzten Reviere des Bibers. Der Oberbach gehört nicht zu den nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern.

Fischotter

Der Fischotter zählt zu den in Mecklenburg-Vorpommern stark gefährdeten Arten. Die Ursachen dafür sind vielfältig und lassen sich hauptsächlich auf anthropogene Eingriffe in die Landschaft zurückführen. Ein erhöhtes Störungspotenzial kann beispielsweise die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten. Der Oberbach gehört nicht zu den störungsarmen und naturbelassenen Gewässern mit naturnahen Gewässeruferräumen. Das Plangebiet ist bereits durch die direkt angrenzende Bebauung, Verkehrslärm sowie die Freizeitnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes anthropogen stark vorbelastet. Im Bereich des Oberbachs ist die Uferkante durchgehend befestigt bzw. mit den Bootschuppen bebaut und bietet dem Fischotter in diesem Bereich keine geeigneten Lebensräume und geschützten Unterschlupfmöglichkeiten.

3.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Oberbach sowie der Kulturpark sind als Baudenkmale deklariert.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

3.1.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet besteht weitgehend aus einer kleinen Bootsschuppenanlage am Oberbach. Zwischen den Bootsschuppenreihen gliedern sich Nutzungen wie gewerbliche Fischerei, Gastronomie oder weitere Erholungsnutzungen an. Ein Teil der Bootsschuppen ist 2022 abgebrannt.

Es wirken derzeit keine maßgeblichen Immissionen auf das Gebiet ein, innerhalb des Plangebietes entstehen keine Emissionen. Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt, das Gebiet befindet sich in einem Bereich, der für die Erholungsnutzung eine sehr hohe Bedeutung hat. Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst. Es sind Wasserflächen, Bootsschuppen, etwas Uferbewuchs, Bäume und befestigte Flächen vorhanden. Geschützte Biotopflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes, Schutzgebiete werden nicht tangiert.

Der Boden besteht aus Gley bzw. Anmoorgleyen und befindet sich im Niedermoorbereich, der durch Anlage der Bootsschuppenanlage anthropogen überformt ist.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet, aber nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, so wäre grundsätzlich wäre eine Bebauung nach § 35 BauGB möglich, allerdings mit hohem Aufwand und hohen Auflagen für den Einzelantragsteller. Zudem hätte die Stadt geringeren Einfluss auf die Gestaltung (Materialien, Farben, Höhe etc.) der Bootsschuppen, was einen negativen Einfluss auf das gesamte Erscheinungsbild des Bereiches insbesondere des Kulturparks hätte. Möglicher Weise bliebe daher die Fläche oder einzelne Bereiche der abgebrannten Bootsschuppen, die derzeit Wasserfläche sind, von Bautätigkeit unbeeinträchtigt. Weitere Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wäre bei Nicht-Durchführung der Planung nur unter den vergleichsweise strengen Vorgaben nach § 35 BauGB zulässig.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Eingriffsermittlung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

3.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Im Ergebnis der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 25.01.2023) eingeschätzt, dass mit der Planung einhergehende Emissionen den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. Die Festsetzungen wurden anhand der bestehenden Nutzungen getroffen. Die zu erwartenden Emissionen - hier insbesondere Geräusche und im überschaubaren Maße ferner Gerüche - werden im Wesentlichen der vor Ort bereits jetzt vorherrschenden anzutreffenden Immissionskulisse entsprechen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen stellen somit keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch dar.

Sonstiger Immissionsschutz

Gerüche:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Erschütterungen:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Wärme:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Strahlung:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Staub:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Es empfiehlt sich vor Eingriffen in den Boden, eine Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht direkt betroffen. Internationale Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von mind. 700 m zum Plangebiet, Naturschutzgebiete sind in der Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Das LSG „Tollensebecken“ beginnt in ca. 100 m Entfernung, ist aber ebenfalls von den Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt nach der HzE (MLU, 2018).

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets:

Die Gesamtbewertung wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“ ermittelt, wobei der höhere Wert angenommen wird. Dieser Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-Nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
6.4.1	VHS	Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern	sehr kleine Flächen (<10m ²)	2	1
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	unversiegelt	0	1
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.9.7	PZB	Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage	versiegelt	0	0
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	kleine Flächen (< 100 m ²)	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	versiegelt	0	0
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	teilversiegelt, Schotter	0	0,5
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	vollversiegelt, Asphalt	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse)	vollversiegelt, Pflaster	0	0
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	Wasserfläche	0	1
14.11.1	OBS	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5

Tab. 2: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb der 50 m Pufferzone außerhalb des Plangebiets:

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
4.3.3	FBG	Geschädigter Bach	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nicht-heimischen Baumarten	unversiegelt	0	1

13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Durchschnittliche Ausprägung	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	unversiegelt	0	1
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.9.1	PZO	Sportplatz	Teilversiegelt (Pflaster/Grand/Rasen)	0	0,5
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	Teilversiegelt (Pflaster/Schotter)	0	0,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	kleine Flächen (< 100 m ²)	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	vollversiegelt	0	0
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	teilversiegelt (wassergebundene Wegedecke)	0	0,5
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	vollversiegelt, Asphalt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	vollversiegelt, Asphalt	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse)	vollversiegelt (Pflaster/ Asphalt)	0	0

Tab. 3: Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Lagefaktors

Als Störquelle zur Ermittlung des Lagefaktors sind Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen sowie Windparks zu betrachten.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die westliche Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße, südlich an den Kulturpark, westlich an den Oberbach und nördlich an eine lockere Einzelhaussiedlung entlang einer Straße, welche von der Schillerstraße in Richtung Oberbach abzweigt. Westlich des Oberbachs (außerhalb des Plangebiets) befinden sich ein Fuß- und Radweg, eine Sportanlage und Siedlungsgehölze.

Da das gesamte Plangebiet in weniger als 100 m Abstand zu diesen Störquellen liegt, ist als Lagefaktor 0,75 anzunehmen.

Die Eingriffe befinden sich in der Nähe, aber nicht innerhalb von Natura2000-Gebieten und Landschaftsschutzgebieten, sodass dies keinen Einfluss auf den Lagefaktor hat. Es werden die Biotoptypen berücksichtigt, die sich in den Sondergebieten, den Grünflächen, Wasserflächen und Verkehrsflächen befinden.

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

Flächen, die keinen Biotopwert besitzen (vollversiegelte Flächen, Gebäude), werden nicht aufgeführt.

Bei den Sondergebieten SO 1-4 ist die bebaubare Fläche festgelegt. Für Nebenanlagen ist ebenfalls die überbaubare Fläche festgelegt. Die weiteren Biotoptypen ändern sich nicht. Bei den Verkehrsflächen wird von einer möglichen Teilversiegelung ausgegangen, da für die Befestigung eine wassergebundene Wegedecke vorgesehen ist. In den Grünflächen ist keine zusätzliche Versiegelung geplant.

Biotop-Nr.	Code	Biototyp	Flächenverbrauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ)
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Bootsschuppen“						
Reihe 1 - GR 1.100 m² GR (2) 25 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	50+25=75	1	0,75	56
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	55	1	0,75	41
Reihe 2 - GR 920 m²						
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	10	1	0,75	8
Reihe 3 – GR 780 m² (Bereich der abgebrannten Schuppen wird als überbaut angesehen s.o.)						
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlagen	19	1	0,75	14
Reihe 4 – GR 565 m²						
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	6	1	0,75	5
Reihe 5 – GR 920 m² GR (2) 125 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	125	1	0,75	94
Reihen 6+7 – GR 1.825 m² GR (2) 60 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	60	1	0,75	45
Reihen 8+9 – GR 1.450 m² GR (2) 200 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	35	1	0,75	26
Reihe 10 – GR 700 m²						
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	4	1	0,75	3
Reihe 11 – GR 825 m² GR (2) 25m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	25	1	0,75	19
Reihe 12 – GR 970 m² GR (2) 40 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	28	1	0,75	29
Reihe 13 – GR 740 m²						
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	637	1	0,75	478
Reihe 14 – GR 940 m² GR (2) 50 m²						
14.11.1	OBS	Brachflächen Städt. Siedlungsgebiete	25	1,5		28
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	640	1	0,75	491
Zwischensumme						1.337
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Fischerhof“ GR 3.000 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	625	1	0,75	469
Zwischensumme						469
Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Wassersport“ GR 435 m²						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	19	1	0,75	14
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	199	0,5	0,75	75
Zwischensumme						89

Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Zugangs-Stege“ GR 520 m ²						
14.7.13	OVH	Hafen- und Schleusenanlage	245	1	0,75	184
Zwischensumme						184
Verkehrsflächen						
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	290	1	0,75	218
Zwischensumme						218
Grünflächen						
-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme						--
Wasserflächen						
-	-	-	-	-	-	-
Zwischensumme						-
Summe						2.297

Tab. 4: Berechnung des EFÄ durch Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete/ Sport- und Freizeitanlagen sind gem. HzE (2018) folgende Wirkbereiche zu betrachten: Wirkbereich I: 50m, Wirkbereich II 200 m.

Im Wirkbereich von 50 m werden Biotoptypen mit einer Bewertung von 3 und mehr und gesetzlich geschützte Biotope berücksichtigt. Hier befinden sich folgende Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 und mehr:

Biotop-Nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.4.2	PPA	Strukturarme, ältere Parkanlage	Durchschnittliche Ausprägung	2	3
13.8.2	PGB	Hausgarten mit Großbäumen	Durchschnittliche Ausprägung	2	3

Tab. 5: Biotoptypen im Wirkbereich I

O. g. Biotope werden nicht berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der Biotope ist nicht zu erwarten. Der Graben liegt seitlich des Oberbachs und ist somit durch eine große Wasserfläche und einen Weg vom Plangebiet getrennt. Der Kulturpark, der als strukturarme, ältere Parkanlage eingeordnet wird, wird intensiv für Naherholung genutzt, so dass auch hier keine Beeinträchtigung des Biotops zu erwarten ist.

Die Hausgärten mit Großbäumen befinden sich nördlich des Plangebiets und sind durch eine Häuserreihe vom Plangebiet abgegrenzt, so dass auch hier keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Gem. Umweltkartenportal MV befinden sich im Wirkungsbereich von 200 m folgende geschützte Biotope:

Ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.21 BFX) (NBG00177), zwei rasige Großseggenriede (6.1.3 VGR) (NBG00180, NBG00182), Schilfröhricht (6.2.1 – VRP) (NBG00193) und vier Biotope standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (6.6.6 VSX) (NBG00196, NBG00164, NBG00170, NBG00166).

Diese Biotope befinden sich westlich und südlich des Plangebiets. Alle befinden sich innerhalb des städtischen Erholungsgebiets zwischen Strandbad Broda und Ölmühlenbach, der Sportanlage und am Ufer des Tollensesees. Diese Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und werden daher hinsichtlich der Funktionsbeeinträchtigung nicht berücksichtigt.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den Sondergebieten ist die Größe bebaubarer Flächen ausgewiesen. Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu teilversiegelt angesehen. In Grünflächen wird von keiner möglichen Versiegelung ausgegangen. Wasserflächen werden als nicht versiegelt betrachtet.

	Zusätzlich Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaubare Fläche in m ²	bereits versiegelt Bestand in m ²	Zuschläge für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächen äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Bootsschuppen“				
Reihe 1 - GR 1.100 GR (2) 25 m ²	130	995	0,5	65
Reihe 2 – GR 920 m ²	10	890	0,5	5
Reihe 3 – GR 780 m ²	19	780	0,5	10
Reihe 4 – GR 565 m ²	6	619	0,5	3
Reihe 5 – GR 920 m ² GR (2) 125 m ²	125	908	0,5	63
Reihe 6+7 – GR 1.825 m ² GR (2) 60 m ²	60	1.820	0,5	30
Reihe 8+9 – GR 1.450 m ² GR (2) 200 m ²	35	1.600	0,5	18
Reihe 10 – GR 190 m ²	4	808	0,5	2
Reihe 11 – GR 825 m ² GR (2) 25 m ²	25	825	0,5	13
Reihe 12 – GR 940 m ² GR (2) 40 m ²	28	979	0,5	14
Reihe 13 – GR 740 m ²	637	133	0,5	319
Reihe 14 – GR 940 m ² GR (2) 50m ²	665	412	0,5	333
Zwischensumme				875
Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Fischerhof“				
	625	2.682	0,5	313
Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Wassersport“				
	19	465	0,5	10
	199	63	0,2	100
Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Zugangs-Stege“				
	245	113	0,5	123
Verkehrsflächen				
	290	700	0,5	145
Grünfläche				0

Wasserflächen				0
			SUMME	1566

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Berechnung des Eingriffsäquivalents kompensationsmindernder Maßnahmen

Innerhalb des Plangebiets sind keine kompensationsmindernden Maßnahmen vorgesehen. Im Rahmen des Wiederaufbaus einiger Bootsschuppen in Reihe 3 wurden bislang bereits 141 KFÄ festgelegt und für die Ökokontomaßnahme LRO-064 reserviert. Die bereits reservierten Ökopunkte werden abgezogen

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m ² EFÄ
2.297	-	1.566	3.863
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen Bereits reservierte Ökopunkte			141-
SUMME			3.722

Tab. 7: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 3.722 m² EFÄ.

Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V.

Durch die Planung sind keine Baumfällungen vorgesehen. Werden Baumfällungen notwendig, so sind diese einzeln gem. der gesetzlichen Vorgaben zu beantragen und auszugleichen.

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Der Oberbach gehört nicht zu den nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Die Lebensräume des Bibers werden durch den Wiederaufbau der abgebrannten Bootsschuppen nicht beeinträchtigt. Für Fischotter bietet sich im Bereich des Plangebiets kein geeigneter Lebensraum und keine geschützten Unterschlupfmöglichkeiten. Durch den Wiederaufbau der Bootsschuppen werden keine potenziellen Reproduktionsstätten oder Winterquartiere der Fledermäuse beeinträchtigt. Die relativ jungen Bäume entlang der Schillerstraße weisen keine Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Sommer- oder Übergangsquartiere genutzt werden könnten. Das Plangebiet sowie der angrenzende Kulturpark können weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Vorkommen von Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden, hier mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit einem EFÄ in Höhe von 3.722 m² ermittelt. Die Eingriffe sind als weniger erheblich einzustufen.

3.3.3 Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Sonstige Sondergebiete) soll die Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen ermöglicht werden. Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, ist städtebaulich unerwünscht. Die Festsetzung von Verkehrsanlagen ermöglicht die Sicherung und Befestigung der Flächen.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten, die auf Grund ihrer geringen Größe als weniger erheblich einzustufen sind. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

3.3.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben werden durch die Wiedererrichtung von Bootsschuppen, den Bau oder der Erweiterung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Nebenanlagen geringe Teile des Plangebiets zusätzlich versiegelt. Die Flächeninanspruchnahme verteilt sich auf viele Einzelvorhaben, deren Realisierung nicht gleichzeitig stattfinden wird. Bei der Errichtung von Bootsschuppen und Stegen wird der Boden nur im Bereich von Einzelfundamenten in Anspruch genommen

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. Kartenportal Umwelt MV berührt.

Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Durch die bisherige Nutzung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass der vorhandene Baugrund die Wiedererrichtung von Bootsschuppen und die Ergänzung mit weiteren Bauwerken zulässt.

Vor Neubaumaßnahmen von Gebäuden wird empfohlen, durch ein Baugrundgutachten die tragfähigen Eigenschaften des Bodens zu überprüfen.

Altlastenflächen

Altlasten und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten, die auf Grund der geringen Größe als weniger erheblich eingestuft werden können. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

3.3.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort in die vorhandenen Wasserflächen geleitet werden. Bootsschuppen werden nicht an eine öffentliche Regenentwässerung angeschlossen. Die Erhöhung der einzuleitenden Niederschlagsmengen bedarf einer Einleitgenehmigung. Bei den Bootsschuppen wird auf Grund der geringen Größe durch den Landkreis MS eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht gefordert (Stellungnahme vom 04.09.2023).

Grundwasser

Das Plangebiet wird im Umweltkartenportal M-V und im Geodatenviewer M-V als Niedermoor klassifiziert. Da Niedermoore von Grundwasser durchströmt werden, ist im Gelände mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Voraussichtlich ist der Boden nicht versickerungsfähig.

Überschwemmungsgebiet

An die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im ÜSG Tollense richten sich die im § 78 Abs. 2 WHG genannten Bedingungen. Dazu gehören u. a., dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind, die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 (WHG), welches der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 04.09.2023, werden der Wasserstand und dessen Abfluss bei einem hundertjährigen 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. Mit Stellungnahme vom 04.09.2023 stellt die Untere Wasserbehörde das Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung gem. §78 Abs. 2 WHG zum §3 Der ÜSG Tollense VO M-V in Aussicht. Bauliche Vorgaben sind in den nächsten Planungsschritten zu beachten.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser nicht geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung weniger beeinträchtigt. Das Überschwemmungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung geprägt und wird durch Wiederaufbau von Bootsschuppen und ergänzenden Gebäuden nicht weiter beeinträchtigt.

3.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind nur sehr geringe Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhungen zu erwarten, da das Gebiet bereits bebaut ist. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

3.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorprägung der Fläche des Plangebiets zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Durch die Ausweisung von Bauflächen kann eine Erhöhung von Bodenrichtwerten eintreten.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

3.3.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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 Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche

nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

3.3.11 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den 3.2 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen und Tiere	Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung, Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren	x
Fläche	Zusätzliche Versiegelung	x
Boden	Zusätzliche Versiegelung	x
Wasser	Zusätzliche Versiegelung	x
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tab. 8: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
 xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

3.4 Additiver Kompensationsbedarf

Sind Funktionen besonderer Bedeutung betroffen, so sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Sofern der Ausgleich nicht über die Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen bereits gegeben ist, sind gesonderte Kompensationsmaßnahmen zu vereinbaren. Additiver Kompensationsbedarf wird verbal-argumentativ begründet. Funktionen besonderer Bedeutung gem. HzE sind von der Planung nicht betroffen.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Boden

Gem. §4 Abs. 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden ... eine Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangt werden. Innerhalb des Plangebiets sind keine Eingriffe dieser Größenordnung zu erwarten. Für eine Bodenkundliche Baubegleitung besteht daher voraussichtlich kein Anlass und es wird darauf verzichtet. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Wasser

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 sieht die Planung Nutzungen von größerer Dauerhaftigkeit vor (Vereinshaus, Ferienwohnungen, Gastronomie und Einzelhandel).

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.

Klima / Luft

Emissionen von Treibhausgasen lassen sich reduzieren, indem bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Emissionen von Treibhausgasen zur Deckung des Wärmebedarfs sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. So lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch die in der Planung vorgesehene kompakte Bebauung reduzieren. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann¹. Um eine im Rahmen von Klimaschutz und Klimaanpassung gebotene Dachgestaltung zu ermöglichen, sind ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften zur Farbigekeit und Materialität, 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

Pflanzen

Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz, die Fällung ist bei Bedarf zu beantragen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Beeinträchtigung von Biotopen ausgeglichen.

Tiere

Zur Abwendung einschlägiger artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gem. Artenschutz-rechtlichem Fachbeitrag folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen:

- **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

¹ DIFU, Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung, Berlin 2017.

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.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) werden gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag nicht erforderlich.

Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

Der Ausgleich erfolgt durch den Rückgriff auf das Ökokonto VG-050 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburger Seenplatte. Das Ökokonto in der Gemeinde Ramin beinhaltet die Anlage von Extensivacker (Ackerwildkrautfläche) mit einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung am Rand des Gelliner Bruchs.

Für den Ausgleich sind 3.722 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) verbindlich reserviert. Eine Reservierungsbestätigung vom 12.08.2024 liegt vor.

Der Eingriff in Höhe von 3.722 m² EFÄ kann mit der Inanspruchnahme der Ökopunkte ausgeglichen werden.

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg soll die Anlage von Bootsschuppen im Plangebiet gesichert werden. Weitere verträgliche Entwicklungen in den Zwischenräumen werden ermöglicht. Nachdem mehrere Bootsschuppenreihen im Jahr 2022 abgebrannt sind, soll ein Wiederaufbau an ursprünglicher Stelle ermöglicht werden.

Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB. Es ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Alternative Flächen zur Anlage von Bootsschuppen stehen nicht zu Verfügung.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen.

Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ in der Neufassung von 2018 hinzugezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	parallel bzw. nach Fertigstellung der Erschließung	Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg	Begehung / Dokumentation
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg	Begehung / Kontrolle

Tab. 8: Maßnahmen zur Überwachung

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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. Der Standort der gewerbsmäßigen Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen/Umbau bestehender Gebäude), Gastronomie und eine Verkaufseinrichtung für Fischprodukte gesichert und aufgewertet werden. Zur Erreichung dieser Ziele werden Bauflächen in Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 4), Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Wasserflächen festgesetzt.

Im Plangebiet gibt es keine besonders schutzwürdigen Schutzgüter. Der Eingriff in Natur und Landschaft findet in einem Bereich statt, der nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz hat. Das Plangebiet ist anthropogen beeinflusst und soll in seiner Nutzung lediglich ergänzt werden. Durch das Planvorhaben wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Davon sind überwiegend Rasenflächen und Wasserflächen betroffen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden sind weniger erheblich und werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch den Rückgriff auf das Ökokonto VG-050 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ vollständig ausgeglichen werden.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Maßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4.4 Quellenverzeichnis

Literatur und Gutachten

- LUNG M-V: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Güstrow 2013
- MLU M-V: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schwerin 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Fachpläne

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom Oktober 2011
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan MS, erste Fortschreibung Juni 2011
- Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg, in Bearbeitung
- Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg, Juni 2021, berichtigt Dezember 2022
- Klimaschutzkonzept der Stadt Neubrandenburg, Mai 2019

Internetquellen:

- www.bfn.de: Bundesamt für Naturschutz
- www.gaia-mv.de: Geodaten des Landes M-V
- www.gaia-mv.de/dBAK/module/dbak/pages/auskunft_inet.php: Digitales Altlastenkataster
- www.timeanddate.de/wetter/deutschland/neubrandenburg/klima
- www.umweltkarten.mv-regierung.de: Umweltkartenportal der Regierung M-V
- <https://www.bgr.bund.de>: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe BGR
- www.kompensationsflaechen-mv.de/kvwmap/index.php?gast=35

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, den 19.12.2024