

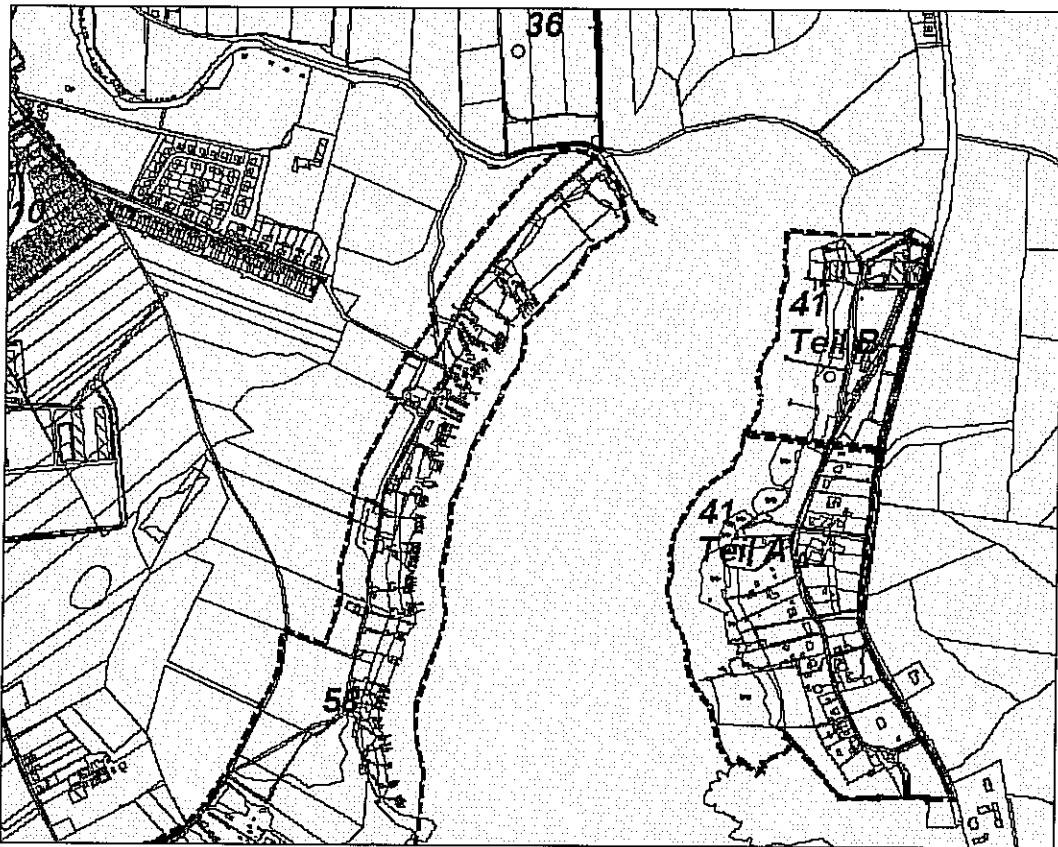


Barlachstadt Güstrow

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil A - Altbebauung

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: Satzungsändernder Beschluss



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

**Stadtentwicklungsamt,
Abteilung Stadtplanung**

Planungsbüro:



**UmweltPlan GmbH
Stralsund/Güstrow**

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung.....	4
1.	Rechtsgrundlagen.....	4
2.	Anlass des Aufstellungsverfahrens/ Erfordernis der Planung und Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung.....	6
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes	8
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
5.	Übergeordnete und sonstige Planungen	9
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	9
5.2	Landschaftsplan.....	11
II.	Städtebauliche Planung	13
1.	Städtebauliches Konzept.....	13
2.	Planinhalt und Festsetzungen.....	13
2.1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
2.4	Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO.....	15
2.5	Flächen für den Gemeinbedarf	15
2.6	Verkehrsflächen.....	16
2.7	Technische Erschließung.....	16
2.8	Öffentliche und private Grünflächen, Wald	16
2.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
3.	Flächenbilanz.....	18
4.	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen.....	18
5.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
5.1.	Altlasten.....	19
5.2	Denkmale und Bodendenkmale.....	19
5.3	Schutzgebiete.....	20
III.	Umweltbericht.....	23
1.	Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf den Umweltschutz	23
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	24
2.1	Schutzgüter.....	24
2.2	FFH- Verträglichkeitsvorstudie mit Stand vom Oktober 2005 nach § 34 BNatSchG für das FFH- Gebiet „Inselsee Güstrow“ (DE 2239- 302)	35

3.	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Vorhabens	36
3.1	Wirkung des Vorhabens.....	36
3.2	Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	37
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne und mit Verwirklichung des Vorhabens.....	41
5.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich (grünordnerische Festsetzungen)	42
5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	42
5.2	Verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	43
5.3	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)	44
6.	Eingriffsregelung	44
6.1	Ermittlung des Eingriffs	44
6.2	Geplante Maßnahmen für die Kompensation	48
6.3	Gesamtbilanzierung	49
6.3.1	Gegenüberstellung der KFÄ Bedarf und Planung.....	49
6.4	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	49
7.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
8.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite/ Aussagen zur Vollständigkeit.....	49
9.	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen / Monitoring	50
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	50
IV	Literaturangaben	51
V.	Anlagen und Verzeichnisse	52

I. Einleitung

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 630), geändert durch das 4. Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V S. 360)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung vom 12.12.2007 (BGBl. I, s. 2873)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVBl.2003 M-V S. 1) einschließlich der rechtsgültigen Änderungen
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830)
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow vom Juli 2001 und die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Güstrow vom 13.06.1996
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1997 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 (BGBl. I S.82)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 25.06.2005 (BGBl. I S.1746)
- Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669); zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2005 (GVOBl. M-V S.246) in der Fassung der Berichtigung vom 21.07.2005 (GVOBl- S. 438)
- Einführungserlass zur DVWG Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete. 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Februar 1995
- Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock, Beschluss des Bezirkstages Nr. 22 vom 22. März 1982
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 14.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12ff)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V S. 42)

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) (Amtsblatt M-V vom 15.07.2005,Nr 31, S.797)
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.1993 (GVBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.10. 2005 (GVBl. M- V S. 535)
- Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) vom 20.04.2005, (GVBl. M-V, S. 166)
- FFH- Gebiet Inselsee Güstrow (DE 2239-302)

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

Die Stadtvertretung Güstrow hat in ihrer Sitzung am 31.05.2001 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 – Heidberg beschlossen. Planungsziel war die geordnete Entwicklung einer Splittersiedlung im Außenbereich, d. h.

- Festschreibung des vorhandenen Gebäudebestandes,
- für bestehende Wohnhäuser unter Berücksichtigung des Waldbestandes geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sowie
- Darstellungen von Bebauungsmöglichkeiten, die im Einklang mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet und dem Flächennutzungsplan stehen.

Darüber hinaus wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da aufgrund des Gerichtsentscheidendes des Oberverwaltungsgerichtes Greifswald vom 17.12.2003 zu einem Bauantrag in einer Baulücke der Bereich nicht mehr als Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 BauGB), sondern als Innenbereich (§ 34 BauGB) beurteilt wurde. Somit ist eine grundsätzliche Bebaubarkeit in diesem Bereich zulässig. Infolge des Gerichtsurteils ist die städtebauliche Zielvorstellung dahingehend anzupassen, dass nunmehr auch Aussagen zu dem Umgang mit Baulücken, der Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern bzw. zum Beherbergungsgewerbe getroffen werden müssen. Mit der Ausweisung von Bauflächen war die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung der Planungsziele, verbunden mit der Änderung des Geltungsbereiches, hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 04.11.2004 beschlossen.

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

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

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

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg –Teil A- Altbebauung wurde am 08.05.2008 durch die Stadtvertretung beschlossen. Am 26.06.2008 wurde der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg -Teil A - Altbebauung beim Landkreis Güstrow gestellt, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet wurde. Mit Schreiben vom 23.09.2008 wurde dieser Bebauungsplan mit einer Maßgabe genehmigt. Die Maßgabe beinhaltet, dass die Textliche Festsetzung III 2.1 nicht hinreichend bestimmt ist, so dass diese zu überarbeiten ist und eine erneute sachgerechte Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zu dieser Festsetzung vorzunehmen ist. Daraus folgend ist ein satzungsändernder Beschluss notwendig.

Resultierend aus dieser Maßgabe wird aus der Textliche Festsetzung III 2.1 die Ausnahmeregelung nach Landesnaturschutzgesetz zu Bootsschuppen gestrichen. Die Textliche Festsetzung lautet nun wie folgt:

III 2.1 Die privaten Grünflächen sind als naturnahe Wiesenflächen bzw. als naturnahe Gärten zu gestalten und extensiv zu pflegen. Sie umfassen den seeseitigen, im 100 m-Gewässerschutzstreifen befindlichen Anteil der westlich am Heidbergweg gelegenen Grundstücke. Bauliche Anlagen und Versiegelungen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Meliorationsmaßnahmen sind unzulässig.

Um das Ziel, ein Boot unterzubringen, weiterhin realisieren zu können, wird außerhalb der privaten Grünflächen im WR- Gebiet die Errichtung von Bootsschuppen durch die Änderung der Textliche Festsetzung I 2.2 ermöglicht, indem die Summe der überdachten und nicht überdachten Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen von 50 m² auf 100 m² erhöht wird und Bootsschuppen explizit benannt werden. Die Festsetzung lautet nun wie folgt:

I 2.2 Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Bootsschuppen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind in der Summe bis zu einer Größe von 100 m² pro Grundstück in allen WR- Gebieten auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des 30 m - Waldabstandsbereiches sind diese Anlagen gemäß § 2 der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) nur ausnahmsweise zulässig. Bootsschuppen dienen ausschließlich der Unterbringung eines Bootes. Zufahrten und Stellplätze sind als gewachsener Boden zu belassen, als wassergebundene Wegebefestigung oder als Rasengitter herzustellen. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Über die Erfüllung der Maßgabe hinaus ergibt sich eine Änderung bei der Kennzeichnung der Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Inhalt der 2. Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Inselsee und Heidberge“ ist die Herausnahme von Teilen des Plangebietes aus dem LSG. Der künftige Grenzverlauf des LSG wird in die Planzeichnung übernommen..

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zwischen dem Inselsee und dem Heidberg, südlich der öffentlichen Badestelle bis zur Grenzburg und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch die erste Wohnbaufläche auf dem Flurstück 8 und dem südlichen Ende der öffentlichen Badestelle,
- im Osten durch die Bölkower Chaussee,
- im Süden durch die Stadtgebietsgrenze südlich der Grenzburg
- und im Westen durch eine Linie im 100 m- Abstand zum Inselseeufer.

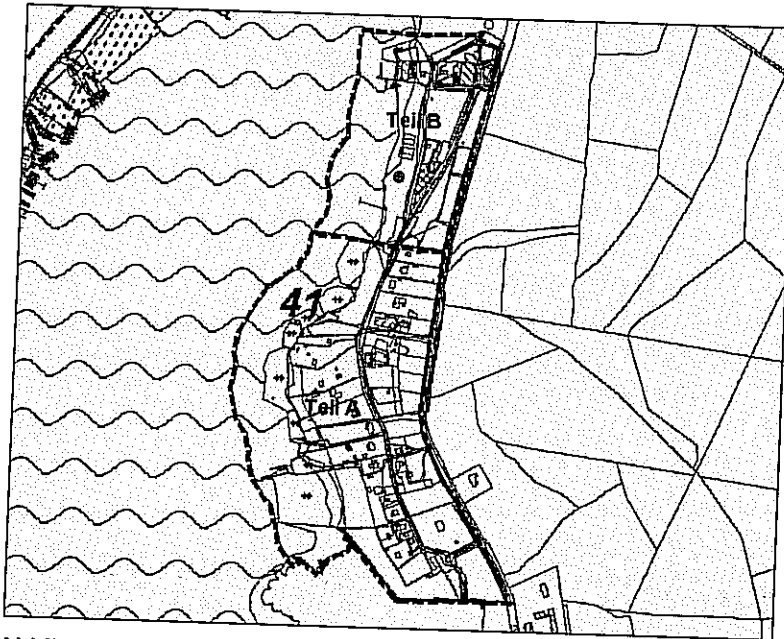


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 Teil A – Heidberg

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 6 (teilweise); 7; 8; 9; 10; 11; 13/1; 13/2; 13/3; 14; 15/3; 15/4; 15/5; 16/1; 16/2; 17; 18/1; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26/1; 26/3; 26/4; 27/1; 27/2; 27/3; 28/1; 28/3; 29/4; 29/5; 29/6; 29/7; 29/8; 29/9; 29/10; 29/11; 29/12; 29/13; 31; 32/2; 32/3; 32/5; 32/7; 32/8; 33/1; 33/2; 34; 35/1; 35/2; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42/3 (teilweise) der Flur 44 der Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von ca. 21,69 ha.

Das Plangebiet ist von der Bölkower Chaussee über den Weg Heidberg erschlossen. Es ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung, Ferien- und Bootshäusern, einer gastronomischen Einrichtung sowie Wald, Bruchwald, Wiesen und einer Vielzahl geschützter Biotope.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Plangebietes Wald-, Wasser- und Grünfläche sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Des Weiteren ist der Heidbergweg als Wanderweg ausgewiesen. Ebenso gekennzeichnet sind die Lage im Landschaftsschutzgebiet und die kulturelle Einrichtung (Barlach-Atelierhaus und Ausstellungsforum).

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



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Übergeordnete und sonstige Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

5.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) und 1. Teilfortschreibung vom 08.03.1999 (GVOBl. M-V. S. 503, 613)

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

- Raumbedeutsame Planungen sind so zu realisieren, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf ihre Notwendigkeit und Vermeidbarkeit zu prüfen, so gering wie möglich zu halten und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- Für Umnutzungen dürfen Waldflächen nur dann und in unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden, wenn andere geeignete Flächen nicht vorhanden sind.
- Der Entzug von Bodenfläche durch Bebauung oder andere Formen der Versiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Inselsee und umgrenzender Landschaftsraum (u.a. Heidberge)

- Schwerpunktraum für Fremdenverkehr,
- Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet,
- Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege,
- Bedeutende flächenerschließende Straßenverbindung (K 21) östlich des Sees von Nordost (B 104) nach Süd (L 17),
- Vorranggebiet für Trinkwassersicherung (TWSZ I- III),
- Ausweisung Radfernroute am östlichen Teilstück des Inselsees entlang.

5.1.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) (Stand 2005)

Die Stadt Güstrow mit ihrem Umland ist als Vorbehaltsgebiet für den Tourismus eingestuft. Für den Bereich Inselsee sind ausgewiesen:

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (gesamter See und südlich anschließend bis Gutow),
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (partiell im Uferbereich und am südlichen Teilbereich des Inselsees) und
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern (nördlicher Teil des Inselsees mit Ausschluss der Badestelle im Nordosten und im südlichen Teilbereich des Inselsees).

Des Weiteren wird zur Freiraumentwicklung ausgeführt:

- den Funktionen von Natur und Landschaft ist ein besonderes Gewicht beizumessen,
- bei flächenbeanspruchenden Maßnahmen ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen,
- für die Erholung in Natur und Landschaft geeignete Flächen sind zu erschließen und entsprechend zu gestalten,
- die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit besonders reizvoller Landschaftsteile für die Allgemeinheit ist zu gewährleisten,
- größere Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen sind in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen zu errichten und nur an Einzelstandorten zuzulassen, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse für das Umland ausgehen und die Raum und Umweltverträglichkeit gegeben ist,
- die touristische Infrastruktur ist auszubauen und zu konsolidieren, dabei ist eine Saisonverlängerung anzustreben.

Zur Siedlungsentwicklung wird u. a. ausgeführt:

- Gewachsene Siedlungsstrukturen sind zu erhalten und weiterzuentwickeln,
- der Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang zu geben vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen,
- der Entstehung neuer Splittersiedlungsflächen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen ist entgegenzuwirken

5.1.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Fortschreibung, 2003)

Im Gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V werden Zielaussagen von landesweiter Bedeutung getroffen, von denen die nachfolgend genannten für den Planungsraum relevant sind:

Inselsee:

- Ausweisung als bedeutendes Ruhengewässer für Tauchenten,
- Hohe bis sehr hohe Bewertung des Lebensraumpotentials Inselsee (mit Ausschluss der Fläche um Badestelle) aufgrund von Strukturmerkmalen der Landschaft

Umgrenzender Landschaftsraum

- Ausweisung der Uferbereiche des Inselsees als bedeutendes Nahrungsgebiet für Wasservögel, i.d.R. mit Schlafplatz verbunden,
- Vorherrschen von sickerwasserbestimmten Sanden (FB 1) mit mittlerem bis hohem Bodenpotential im B-Planbereich,

- Ausweisung als Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben und als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung sowie als Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege,
- Vorhandensein eines Radfernweges.

Inselsee und umgrenzender Landschaftsraum

- hohe bis sehr hohe Rastgebietsfunktion für Zugvögel,
- Rastgebiet, in dem regelmäßig die quantitativen Kriterien für international bedeutsame Konzentrationen an Zugvögeln erreicht oder überstiegen werden,
- Vorkommen von Biber und Fischotter,
- Ausweisung als sehr hohes Landschaftsbildpotential,
- Ausweisung des Inselsees als Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen;
- Ausweisung als Schwerpunktbereich für ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Wasserqualität naturnaher Seen;
- Ausweisung als Bereich besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion, Raum mit gleichrangiger Bedeutung der Lebensraumfunktionen und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung sowie Bereich mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung des Natur- und Landschaftserleben. Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen.

5.1.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock April 2007

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

- Ausweisung des Inselsees und des umgrenzenden Landschaftsraumes (incl. Heidberge) als Bereiche mit *herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen*,
- Keine Ausweisung von *besonderen Erfordernissen und Maßnahmen* im Bereich des B-Plangebietes,
- Ausweisung des Gewässers und der Uferzone bezüglich der Schutzwürdigkeit der *Arten und Lebensräume* als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit,
- Einstufung des *Landschaftsbildes* des Inselsees und der angrenzenden Umgebung als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit,
- Ausweisung einiger Uferbereiche des Inselsees als *Böden* mit sehr hoher Schutzwürdigkeit, restliche Fläche im Bereich des B-Plangebietes als Bereiche mit mittlerer bis hoher und geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit,
- Ausweisung des nördlichen Teilbereiches des Inselsees und des umgrenzenden Landschaftsraumes (exkl. Heidberge) als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des *Grund- und Oberflächenwassers*,
- Ausweisung des an den Inselsee angrenzenden Landschaftsraum als Bereich mit *herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung*.

5.2 Landschaftsplan

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

ökologisch wertvollen nährstoffarmen Inelsees und seiner Verlandungsbereiche und Stabilisierung seiner Gewässerbeschaffenheit.

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

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

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

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

II. Städtebauliche Planung

1. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurden die

- Variante 1: „alles bleibt so wie es ist“
- Variante 2: Bestandssicherung – minimalste Bebauungsmöglichkeit
- Variante 3: denkbare städtebauliche Entwicklung (größerer Bebauungsspielraum unter Berücksichtigung des Waldgesetzes) und
- Variante 4: Schaffung von neuen Wohnbauflächen (maximale Bebaubarkeit)

untersucht und bewertet.

Nach Diskussion sowohl mit den Fachbehörden als auch mit den Bürgern und den politischen Gremien wurde die Variante 2 Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, d.h., Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß Gerichtsurteil, jedoch unter Berücksichtigung des vorhandenen Waldbestandes und der 100 m – Schutzzone des Inlsees. Zusätzliche Wohnbauflächen werden nicht ausgewiesen. Vorhandene Hauptnutzungen genießen Bestandsschutz und können in geringem Maße erweitert werden. Regelungen über textliche Festsetzungen erfolgen zu Nebenanlagen, Stellplätzen etc.

Dadurch wird der Bestand gesichert, es erfolgt kein Eingriff in die bestehenden Strukturen und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie nach dem Gerichtsurteil durch Einstufung als Innenbereich entstehen könnte, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert. Dabei werden die gewachsenen Siedlungsstrukturen erhalten und weiter entwickelt, die bereits bebauten Gebiete geringfügig verdichtet und eine Erweiterung der ehemals als Splittersiedlung eingestuft Fläche verhindert.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 ff BauNVO

2.1.1 Wohngebiet

Die Nutzungsfestsetzungen erfolgen mit der Zielsetzung, ein qualitätsvolles Wohngebiet am Inlseesee zu erhalten.

Deshalb sind die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichneten Gebiete in Anlehnung an den vorhandenen Bestand als Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO) ausgewiesen. Die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 (Wohngebäude) BauNVO sind zulässig. (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.1)

Die in den WR-Gebieten gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist zulässig, da damit einerseits der Bestand gesichert wird, andererseits die Möglichkeit besteht, weitere Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.2).

Die in den WR-Gebieten gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen (Nr. 1), und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 2) sind unzulässig, da diese Nutzungen den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten widersprechen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.1.3)

2.1.2 Sondergebiete

Für die im Bestand vorhandenen Bootshäuser am östlichen Inseeufer werden gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Sondergebiete „Bootshäuser“ (**SO B**) festgesetzt. Diese Form eines Erholungssondergebietes trifft den Charakter eindeutig und unterscheidet sich wesentlich von den vom Ordnungsgeber beispielhaft aufgezählten Sondergebieten nach § 10 Abs. 1 BauNVO. Wesentliches Merkmal dieses Sondergebietes ist, dass es keine Dauerwohnungen gibt, sondern nur ein zeitlich begrenzter Aufenthalt zum Zwecke der Erholung zulässig ist (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.2). Die Bootshäuser wurden, wie der Name besagt, vorrangig zur Unterbringung von Booten errichtet. Anders als Bootsschuppen, die als bloße Garage für ein Boot dienen, weisen diese Bootshäuser neben einer Unterbringung für ein Boot zusätzliche Aufenthaltsräume für Erholungssuchende auf. Sie sind also neben Bootsschuppen zugleich auch Wochenendhäuser. Hierbei ist es für die Begriffsbestimmung unerheblich, ob sie am Ufer oder im Wasser stehen, ob das Boot im Bootsschuppen auf dem Wasser verbleibt oder an Land in den Bootsschuppen gezogen werden muss.

Die fortlaufend nummerierten Sondergebiete „Bootshäuser“ (SO B 1 bis SO B 5) umfassen die Flächen der Bootshäuser einschließlich see- und uferseitiger Terrassen.

Die Bootsstege für das Anlegen der Boote sind nicht in das Sondergebiet integriert. Bauliche Veränderungen/ Erweiterungen an Bootsstegen, Plattformen oder Slipanlagen erfordern eine naturschutzrechtliche Genehmigung im Einvernehmen mit den wasserrechtlichen Anforderungen (s. a. Hinweise Nr. 5).

Gemäß der textlichen Festsetzung I Nr. 1.2 ist eine Erweiterung des Bestandes unzulässig, d.h., dass lediglich Baumaßnahmen zur Erhaltung der Bootshäuser zulässig sind. Die Grundfläche und die Höhe der Bootshäuser dürfen nicht erweitert werden. Derartige Erhaltungsmaßnahmen können dabei sehr umfangreich sein, wenn z.B. der gesamte Pfahlunterbau erneuert werden muss. Geringfügige Veränderungen bei Beibehaltung der Gesamtstruktur, wie z.B. geringfügige Erhöhung der Bootshausplattform, geringe Änderungen der Dachneigungen etc., sollen nicht ausgeschlossen werden. Bereits erfolgte Erhöhungen der Grundfläche sind nicht als Maß zu betrachten, um bei Renovierungen wesentlich über den Durchschnitt anderer Bootshäuser zu erweitern. Mit der Ausweisung der Sondergebiete „Bootshäuser“, also einer Baugebietsausweisung, wird planungsrechtlich einerseits die Nutzung der baulichen Anlagen zur Freizeitnutzung gesichert, andererseits zielen die Festsetzungen der Bestandserhaltung auf eine naturschutzverträgliche Entwicklung. Aus diesem Grund sind auch Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen für die SO B-Gebiete grundsätzlich unzulässig (Textliche Festsetzung I Nr. 2.4).

Für das im Bestand vorhandene Gebäude am südlichen Plangebietsrand wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie (**SO 1 Beherbergung und Gastronomie**) festgesetzt. Das SO 1 dient der entgeltlichen Überlassung von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt an ständig wechselnde Gäste. (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 1.3). Dem Bestand wird eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, die bereits durch eine genehmigte Bauvoranfrage bauordnungsrechtlich besteht. Ausnahmsweise ist eine Wohnnutzung für den Betreiber bzw. Inhaber zulässig, um die Einheit von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das WR 1 und WR 3 wird aufgrund der großzügigen Wohnbaufläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, da eine höhere Überbaubarkeit dem offenen Charakter der Bebauung widersprechen würde. Im Umkehrschluss wird im WR 2, WR 4, WR 5 und WR 6 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, da die Wohnbauflächen aufgrund der Nähe zum Wald wesentlich kleiner ausgewiesen werden. Die Nähe zum Wald ist aus städtebaulicher Sicht ein Vorteil, da somit auch in diesen Gebieten die großzügige offene Bebauung erhalten bleibt.

Für das SO 1 wird eine GRZ von 0,4 ausgewiesen, da für dieses Gebiet eine genehmigte Bauvoranfrage vorliegt. Die zugrundeliegende Planung fügt sich in das städtebauliche Konzept ein und wird mit dieser Planung nicht geändert.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet ausgehend vom Bestand als Höchstmaß mit II Geschossen festgelegt. Damit kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird der vorhandenen Wohnbebauung durch die Ausweisung von Baugrenzen die Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung gegeben, sofern es das Waldgesetz ermöglicht.

Im SO 1 wird von dieser Regelung abgewichen. An dieser Stelle erfolgt die großzügige Ausweisung aufgrund einer genehmigten Bauvoranfrage.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1/3 der Fassadenlänge zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 2.1). Mit dieser Regelung wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zugelassen, so dass Einzelfälle auch über diese Planung abgedeckt sind.

Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Wohnbauflächen sind gärtnerisch naturnah zu gestalten, damit sie sich in den sie umgebenden Naturraum einfügen (Textliche Festsetzung I Nr. 2.3).

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

Eine Regelung zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen, Carports, Garagen, Bootshäusern und Nebenanlagen ist aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Anlagen notwendig. Mit dieser Festsetzung wird zum einen die maximale Größe der baulichen Anlagen (in der Summe bis zu einer Größe von 100 m² pro Grundstück) beschränkt, zum anderen wird der zulässige Bereich gekennzeichnet, d.h., der Bereich der ausgewiesenen Wohngebiete, in dem diese Anlagen zulässig sind. Innerhalb des 30 m-Waldabstandes sind diese Anlagen gemäß § 2 Waldabstandsverordnung nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Zufahrten stellt auf die Lage des Plangebietes ab, welches sich sehr offen darstellt und einen geringen Versiegelungsgrad aufweist. Darüber hinaus orientiert sich diese Festsetzung am vorhandenen Bestand (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 2.2.).

Für das SO 1-Gebiet wurde die Baugrenzenausweisung so großzügig gewählt, dass überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ein Biergarten und ein Spielplatz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 2.5).

2.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die kulturelle Einrichtung der Ernst-Barlach-Gedenkstätte (Atelierhaus und Ausstellungsform). Diese wird, zusammen mit der angrenzenden Parkplatzfläche, als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und somit in ihrem Bestand gesichert.

2.6 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bölkower Chaussee über die Straße Heidberg. Diese wird vorwiegend von Anliegern befahren, in der Regel aber als Fuß- und Radweg genutzt. Eine Neuausweisung von Verkehrsflächen erfolgt nicht.

Öffentliche Parkflächen sind im Plangebiet nur für das Barlach-Atelierhaus ausgewiesen. Weitere stehen außerhalb des Plangebietes an der Badestelle zur Verfügung. Entlang der Verkehrsflächen ist das Parken nicht erlaubt. Sie dienen nur der Zufahrt zu den privaten Grundstücken.

2.7 Technische Erschließung

2.7.1. Versorgung und Entsorgung

Im Planbereich befinden sich Gas-, Strom- und Wasseranlagen, die durch die Stadtwerke Güstrow betrieben werden. Die Versorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet öffentliche Entwässerungsanlagen die durch den Städtischen Abwasserbetrieb (SAB) betrieben werden. Das Abwasser wird in der Kläranlage Parum behandelt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über eine Druckentwässerung realisiert, wobei sich dazu auf allen Grundstücken Hauspumpwerke befinden, welche Eigentum des SAB sind. Diese sind im Plan mit einem Durchmesser von 1.5 m gekennzeichnet. Die Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt.

Niederschlagswasser von Dachflächen kann entsprechend ATV- Arbeitsblatt A 138 dezentral versickert werden, wenn Dritte nicht beeinträchtigt werden und es örtlich möglich ist, oder in die Vorflut eingeleitet werden. Gleiches gilt für die Entwässerung der Verkehrsflächen (hier Straße).

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

Im Plangebiet sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet.

Das mit - A - gekennzeichnete Recht ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Hausnummer 34/36 bzw. der Ver- und Entsorgungsträger. Das Recht dient der Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Anbindung der Anlieger.

Das mit - B- gekennzeichnete Recht ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und dient dazu, die nicht in den Verkehrsflächen verlegten Leitungen zu sichern. Es sind nur die Hauptver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen gekennzeichnet. Hausanschlüsse sind davon nicht berührt.

2.7.3 Flächen für die Abfallbeseitigung

Im Plangebiet sind keine Flächen für Wertstoffcontainer ausgewiesen. Der nächste Standort befindet sich im Ortsteil Klueß (Sandweg) bzw. im Plauer Viertel (Kastanienstraße/Ecke Falkenflucht). Private Müllcontainerplätze werden nicht ausgewiesen. Die Grundstücksgrößen erlauben die Unterbringung auf den privaten Flächen.

2.8 Öffentliche und private Grünflächen, Wald

Im Geltungsbereich befinden sich große Flächen mit unterschiedlich ausgeprägtem Gehölzbestand. Im westlichen Plangebiet sind es vor allem Bruchwaldbereiche, welche dem Biotopschutz unterliegen, aber keine geschlossenen Waldfläche darstellen. Im nördlichen und östlichen Bereich dagegen sind große zusammenhängende Waldflächen vorhanden. Zusätzlich sind sowohl Feuchtwiesengebiete als auch gärtnerisch genutzte Grünflächen im Bestand vorhanden.

Die **öffentlichen Grünflächen** unmittelbar am Seeufer befinden sich in städtischem Eigentum, sie sind Bestandteil der Maßnahmeflächen. Dieses steht aber einer weiteren Verpachtung an die Anlieger nicht entgegen.

Als **private Grünflächen** wurden alle innerhalb der 100 m-Gewässerschutzzone des Inselsees gelegenen privaten Grünbereiche ausgewiesen. Das Ziel der Gewässerschutzzone ist die Sicherung der geschützten Pflanzen- und Tierarten im unmittelbaren Uferbereich. In diesen Bereichen sind das Errichten baulicher Anlagen sowie eine Versiegelung von Flächen gemäß § 19 LNatG unzulässig. Vorhandene genehmigte bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz, es dürfen aber keine wertsteigernden Maßnahmen erfolgen. Die Grenze zwischen den Wohnbauflächen und den privaten Grünflächen stellt gleichzeitig die Abgrenzung zwischen dem Innen- und Außenbereich dar.

Die privaten Grünflächen zwischen der Wohnnutzung und dem Insensee stellen sich hauptsächlich als naturnahe Bereiche mit wertvollem Baumbestand dar. Sie sind in ihrem natürlichen Zustand zu belassen und nur extensiv zu bewirtschaften (Textliche Festsetzung III Nr. 2.1). Um den Feuchtcharakter dieser Gebiete zu erhalten, sind weder Aufschüttungen noch Abgrabungen bzw. Entwässerungsmaßnahmen zulässig.

Zusätzlich wurden die bereits vorhandenen Grünflächen östlich und westlich des SO 1 und der südliche Bereich des Flurstückes 28/1 als private Grünflächen gekennzeichnet (Textliche Festsetzung III Nr. 2.2). Diese Flächen können extensiv genutzt werden. Dabei ist jegliche Beeinflussung des Kleingewässers innerhalb der Wiese, welches als geschütztes Biotop nach § 20 LNatG ausgewiesen ist, zu vermeiden. Dazu gehört u. a., dass die Verwendung von Herbiziden auf den Grünflächen grundsätzlich unzulässig ist.

Die innerhalb des FFH-Gebietes liegenden Wiesen stehen nach § 33 BNatSchG unter zusätzlichem Schutz und dürfen weder verändert noch beeinträchtigt werden. Alle Maßnahmen, Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig. In einem Konzentrierungsgebiet sind Handlungen, sofern sie zu erheblichen Beeinträchtigungen der in ihm vorkommenden prioritären Biotope oder Arten führen können, unzulässig. Jegliche Nutzung ist mit den FFH-Managementplänen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur abzustimmen und durch diese zu genehmigen. Ziel für die dem SO 1 zugehörigen privaten Grünfläche ist die Wiederherstellung als naturnahe, extensiv genutzte Fläche. Derzeit ist die Grünfläche mit Bauschutt und Grünabfällen vermüllt.

Entlang des Grabens an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze unterliegt der uferbegleitende Gehölzsaum dem Biotopschutz. Aus diesem Grunde wurde er mit einem **Erhaltungsgebot** belegt und darf nur in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde verändert oder gepflegt werden (Textliche Festsetzung III Nr. 4).

Die als **Wald** gekennzeichneten Flächen sind durch die Forstbehörde abschließend festgelegt worden und unterliegen dem Waldgesetz. Sie sind dauerhaft zu erhalten und nach den Grundsätzen der naturnahen Forstwirtschaft zu bewirtschaften. Die aus der Waldabstandsverordnung resultierenden Abstände für bauliche Anlagen sind einzuhalten (s. a. Hinweis 7). Vorhandene Gebäude im Wald wurden einzeln von der Forstbehörde beurteilt und genießen überwiegend Bestandsschutz. Innerhalb des Waldes sind Aufschüttungen, Stellplätze und Lagerflächen unzulässig (Textliche Festsetzung III Nr. 3).

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

Als Maßnahmeflächen sind überwiegend Erlenbruchwaldbereiche und Schilfröhricht entlang des Inselsees ausgewiesen (Textliche Festsetzung III Nr. 1). Innerhalb der Maßnahmeflächen sind gemäß § 20 LNatG bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen

sind die Bootsschuppen, welche dem Bestandsschutz unterliegen. Eine Beeinträchtigung des Bruchwaldes z. B. durch Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. gärtnerische Nutzung ist zusätzlich durch die Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ausgeschlossen.

3. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete	34.582 m²
Sondergebiet 1 Beherbergung und Gastronomie	7.833 m²
Sondergebiet Bootshäuser	622 m²
Gemeinbedarf	5.377 m²
Wald	37.419 m²
Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft	45.958 m²
Grünflächen	32.966 m²
Verkehrsflächen	9.441 m²
Wasserflächen	42.166 m²
Gesamtbilanz	216.364m²

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

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

Insbesondere bei den unmittelbar am See liegenden Bootshäusern sind gestalterische Vorgaben zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Verhinderung städtebaulicher Missstände erforderlich. Diese wurden unter den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 1 in fortlaufender Nummerierung festgesetzt.

Bei der Reglementierung der Farbgestaltung für die Wände von baulichen Anlagen im Sondergebiet „Bootshäuser“ gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung II Nr. 1.1 wurden die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt. In diesem Landschaftsraum sind helle und grelle Farbtöne über den See weithin sichtbar und beeinträchtigen das Landschaftsbild erheblich. Die festgesetzten Farbtöne sind traditionell bei den Bootshäusern vorhanden und passen sich sowohl seeseitig als auch landseitig sehr gut in die besondere Eigenart des Gebietes ein.

Die bauplanerische Festsetzung unter I Nr. 1.2 steht inhaltlich im Zusammenhang mit der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzung II Nr. 1.2, worin als Material für Dacheindeckungen für die Bootshäuser Reet (nordd. für Ried) festgeschrieben wird. Im Bestand (vor allem auf der westlichen Seite) überwiegen Reetdächer. Sie prägen sehr stark das positive Erscheinungsbild der Bootshäuser, die sich in einem Landschaftsschutzgebiet befinden, welches zum Schutzzweck die Erhaltung der Schönheit und Eigenart dieser Landschaft hat und das Bedeutung für Erholung und Naturschutz hat. Die Reetdächer passen sich ausgezeichnet in die Landschaft ein und bilden ein harmonisches Siedlungsbild an diesem Uferbereich. Die Tatsache, dass in den vergangenen Jahren viele Bootshauspächter ihre Dächer mit neuen Reetdach gedeckt haben, unterstreicht, dass die Nutzer diese Dacheindeckung als angenehm empfinden und auch akzeptieren, dass sie hierfür wesentlich höhere Kosten veranschlagen müssen als für andere Dacheindeckungen. Die positiven raumklimatischen Effekte, die lange Haltbarkeit und das passende Erscheinungsbild überzeugen gegenüber den höheren Kosten. Insofern wird bei einer Abwägung der verschiedenen Aspekte die Festsetzung eines Reetdaches für angemessen erachtet. Aus brandschutztechnischen Gründen wird aber auch künstliches Reet nicht ausgeschlossen, denn es ist optisch von Reet kaum zu unterscheiden.

Die kostenintensive Reeteindeckung ermöglicht dem Bootshauseigentümer bei der Ausbildung eines Satteldaches gleichzeitig eine Erhöhung der Nutzfläche. Bautechnologisch erfordern Reetdächer Dachneigung von 40-60 %. Gestalterisch fügen sich Satteldächer mit dem Naturmaterial Reet wesentlich besser in das Landschaftsbild ein. Diese Bauauflage bestand bereits in der Vergangenheit.

Der Ausschluss von Terrassenerweiterung (s. a. Textliche Festsetzung II Nr. 1.3) soll eine schleichende Vergrößerungen der Bootshäuser unterbinden. Die Ortstypik der vorhandenen offenen Bootshäuser mit Reetdächern soll erhalten bleiben.

In der Planzeichnung werden die Stege, die als Anlegestelle oder als Badesteg genutzt werden, nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Diese unterliegen auch nicht dem Bauordnungsrecht, sondern sind gemäß Hinweis Nr. 5 von der Unteren Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde zu genehmigen.

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

Um die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen in der Realisierung durchsetzen zu können, wurde in den Gestaltungsfestsetzungen auf die Ahndung nach Landesbauordnung verwiesen.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1. Altlasten

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

5.2 Denkmale und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Denkmale:

- Heidberg 15 (Barlachatelierhaus und Wohnhaus)
- Heidberg 30 und
- Heidberg 50

Ein Bodendenkmal ist im Bereich nördlich der Grenzburg bekannt, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Das Bodendenkmal kann nach § 7 DSchG M-V verändert oder beseitigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Unter Hinweis Nr. 8 und 9 wird über den Umgang mit Denkmälern und auf das Verfahren beim Auffinden von Bodendenkmälern verwiesen.

5.3 Schutzgebiete

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

Durch den Geltungsbereich des B-Planes werden Teile des FFH- Gebietes „Inselsee Güstrow“ (DE 2239-302) im Bereich des ufernahen Gehölzsaumes und im Bereich der Röhrichte berührt. Aus diesem Grunde wurde für den Bebauungsplan in Oktober 2005 eine FFH- Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung ist im Umweltbericht unter Punkt III 2.2. nachzulesen.

5.3.2 Vogelschutzgebiet (SPA)

Mit der öffentlichen Auslegung der zur Meldung vorgesehenen EU- Vogelschutzgebiete (SPA) ist der Planungsbereich nicht mehr Bestandteil der vorgesehenen Vogelschutzgebiete. Von der Planung ist keine Auswirkung auf ein SPA- Gebiet zu erwarten.

5.3.3 Gewässerschutzstreifen

Die Vorhabensplanung des B-Planes berührt in Teilen den Bereich des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 LNatG M-V des Inselsees.

Nach § 19 Abs. 1 LNatG M-V ist eine Schutzzone von 100 m land- und wasserseitig von der Mittelwasserlinie an gerechnet, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Veränderungen bedürfen einer Sondergenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

5.3.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Fast das gesamte B-Plangebiet befindet sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiete LSG Nr. 49 „Inselsee und Heidberge“. Aus dem Schutzgebiet ist derzeit der Bereich um die „Grenzburg“ (SO 1) ausgenommen. Die am 21.03.1996 in Kraft getretene Verordnung des LSG umfasst den dreigeteilten Inselsee mit Schöninsel, das geschlossene Waldgebiet der Heidberge und angrenzende Acker- und Grünlandflächen, die im Süden außerhalb des Stadtgebietes liegen. Hervorzuheben ist der freie, unverbaute Blick von einigen Standorten auf den See.

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

Derzeit wird seitens der Naturschutzbehörde das 2. Änderungsverfahren zur Herausnahme von großen Teilen des Bebauungsplangebietes aus dem LSG betrieben. In den Bebauungsplan wird die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte künftig vorhandene Schutzzone schon unter Vorbehalt der Zustimmung der Verfahrensbeteiligten übernommen.

5.3.5 § 20 - Biotope/ § 27- Biotope

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind verschiedene Biototypen mit einem Schutzstatus belegt (LUNG 2003). Diese § 20 Biotope nach LNatG M-V befinden sich in den westlichen Randbereichen. Sie stellen vorrangig Schilfbereiche, vernässte Wiesen und Erlenbruchwald dar. Zusätzlich ist ein Soll und ein Gehölzstreifen entlang des südlichen Grabens im Biotopverzeichnis enthalten.

Auszug aus dem Atlas der gesetzlich geschützten Biotop- und Geotope im Landkreis Güstrow

Ifd. Nr.	Biotopname	
11065	See, Phragmites- Röhricht, Typha- Röhricht, verbuscht	Röhrichtbestände und Riede
11067	See, Phragmites- Röhricht	Röhrichtbestände und Riede mit Erlenbruchinsel
11074	Weide, Erle, verbuscht, Phragmites- Röhricht	Röhrichtbestände und Riede mit Erlenbruch
11083	Graben, Gehölz, Erle	uferbegleitendes Gehölz
11084	See, Phragmites- Röhricht, Typha- Röhricht	Röhrichtbestände und Riede
11095	permanentes Kleingewässer	stehende Kleingewässer einschließlich Ufervegetation
11099	See, Phragmites- Röhricht	Röhrichtbestände und Riede

Die Abgrenzung der Biotop- ist aus der Karte „Bestand“ zu entnehmen.

5.3.6 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone I-III (TWSZ III) des Oberflächengewässers Inselsees und der TWSZ III der Wasserfassung Goldberger Straße. Für letztere TWSZ läuft gegenwärtig ein Verfahren zur Neufestsetzung.

Der Insensee selbst ist TWSZ I. Ein Schutzstreifen von 50 m entlang des Ufers stellt die TWSZ II dar. Diese Trinkwasserschutzzonen sind aufgrund des nicht mehr in Betrieb befindlichen Wasserwerkes am Pfahlweg zwar formal noch vorhanden, aber ohne wasserwirtschaftliche Relevanz. Einem Antrag bei der Unteren Wasserbehörde auf eine Ausnahmegenehmigung von den bestehenden Verboten und Nutzungseinschränkungen der TWSZ I und II nach § 136 Landeswassergesetz M-V wurde mit einer zeitlichen Begrenzung bis 31.12.2009 zugestimmt. Das formelle Verfahren zur Neufestsetzung der Zone III A und B der Wasserfassung Goldberger Straße und das Aufhebungsverfahren für die TWSZ des Inselsees durch die Stadtwerke muss bis dahin abgeschlossen sein. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TWSZ III sind weiterhin zu beachten (s. a. Hinweis Nr. 3).

5.3.7 Schutz des Oberflächengewässers Insensee

Der Insensee ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Er wurde in drei Wasserkörper aufgeteilt (siehe Tabelle unten), die nach Bestandsaufnahme den guten Zustand bereits erreicht haben, da sie nicht mehr als eine Klasse von ihrem natürlichen Trophieindex (Referenzzustand, siehe Tabelle) abweichen. Dies belegen alle 3 Untersuchungen seit 1994. Die Unterschiede zwischen den Jahren liegen im normalen Schwankungsbereich.

Seename	Referenz	Ist vor 2000	Ist nach 2000	Zustand nach WRRL	Fläche ha	Trophieindex 1994	Trophieindex 1995	Trophieindex 2001
Insensee, Seeteil Güstrow	e2	m	e1	gut	454	2,78 /e1	2,40 /m	2,53 /e1
Insensee, Seeteil Mühl Rosin	e1	m	e1	gut		2,40 /m	2,40 /m	2,56 /e1
Insensee, Seeteil Gutow	m	e1	e1	gut		3,02 /e1	2,60 /e1	2,60 /e1

Der Seeteil Güstrow ist auf Grund seiner geringen Tiefe und des hohen Nutzungsdruckes besonders empfindlich gegenüber Veränderungen. Verhindert wird eine Verschlechterung gegenwärtig durch die dichten Makrophytenbestände. Im Ergebnis der Uferkartierung wird

deutlich, dass in diesem Wasserkörper weit über 50 % der Uferlinie schlechter als Klasse 2 bewertet wurden, so dass wahrscheinlich eine Belastungsgrenze erreicht ist. Jeder weitere Schritt zu einem erhöhten Nutzungsdruck (Badestelle, Hotel, Bootshäuser usw.) kann zu deutlicher Verschlechterung der Gewässergüte führen. Es sind dringend Maßnahmen notwendig, die nicht nur dem Verschlechterungsverbot der WRRL Rechnung tragen, sondern zu einer Verbesserung führen.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Sees und seiner Uferlinie sind bereits Bestandteil des B-Plans:

- der vollständige Anschluss, auch der im Gebiet befindlichen Bootshäuser, an die zentrale Abwasserentsorgung,
- die Uferlinie des Sees ist weitgehend von Bebauung freizuhalten, alle vermeidbaren künstlichen Verbauungen, Aufschüttungen und die Anlage von künstlichen Anpflanzungen im direkten Uferbereich hat zu unterbleiben,
- die Bootshäuser sind überwiegend über Stege, die die Uferlinie überbrücken, erreichbar,
- die Neuerrichtung von Bootshäusern sowie die Erweiterung vorhandener Bootshäuser wird unterbunden.

III. Umweltbericht

Im Rahmen des B-Planverfahrens werden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des B-Planes berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

1. Ziele des Bebauungsplans im Hinblick auf den Umweltschutz

Angaben zum Standort und Umfang des Vorhabens

Der durch den B-Plan Nr. 41 Teil A zu ordnende Bereich befindet sich südöstlich des Mittelzentrums Güstrow am nordöstlichen Ufer des Inlsees. Der Geltungsbereich beträgt 21,69 ha. Begrenzt wird das B-Plangebiet durch die öffentliche Badestelle im Norden, die Kreisstraße K 21 (Bölkower Chaussee) im Osten, die Gemeindegebietsgrenze der Stadt Güstrow im Süden und dem Inlensee im Westen. Nach der naturräumlichen Gliederung des LINFOS M-V ist das Vorhabensgebiet der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Warnow- Recknitzgebiet“ und deren Landschaftseinheit „Warnow- und Recknitztal mit Güstrower und Bützower Becken“ zugeordnet. Im Osten grenzt die Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ direkt an das Vorhabensgebiet.

Art des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Das B-Plangebiet Teil A soll im Wesentlichen in seiner jetzigen Ausprägung festgesetzt werden. Dies betrifft sowohl die vorhandenen baulichen, als auch die Freiraumstrukturen des Gebietes.

Die vorhandene Wohnbebauung wird als Reines Wohngebiet (WR 1-6), die kulturelle Einrichtung „Ernst-Barlach-Gedenkstätte“ (Atelierhaus und Ausstellungsforum sowie der angrenzende Parkplatz) wird als Fläche für den Gemeinbedarf, die bestehenden Bootshäuser als Sondergebiet „Bootshäuser“ (SO B 1-5) und der Bereich um die „Grenzburg“, eine derzeit aufgelassene Ausflugslokalität, als Sondergebiet „Beherbergung“ (SO 1) festgesetzt. Eine Ausweisung neuer Bauflächen ist nur für das SO 1 vorgesehen.

Die innerhalb des Gewässerschutzstreifens befindlichen Grundstücksflächen werden als Grünflächen ausgewiesen. Der Uferbereich wird zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese umfasst auch die in diesem Bereich befindlichen § 20-Biotope. Weitere Grünflächenausweisungen umfassen die Wiesenflächen zwischen der Grenzburg der Bölkower Chaussee.

Die Waldflächen entsprechend Waldgesetz werden vollständig festgesetzt. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen.

Grünordnerisches Freiraumkonzept

Der Raum um den Inlensee besitzt eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Den Funktionen von Natur und Landschaft ist hier ein besonderes Gewicht beizumessen (LEP M-V). Ein zentrales Anliegen des Bebauungsplanes ist es folglich, diese Bedeutung angemessen zu berücksichtigen, indem mit der Planung dieser Wert festgehalten und eine Weiterentwicklung gesichert wird. Umgesetzt wird dieses Ziel u. a. über die großzügige Ausweisung von Grünflächen im 100 m-Gewässerschutzstreifen zur Sicherung dieses Schwerpunktbereiches für ungestörte Naturentwicklung und zur Sicherung der Wasserqualität.

Ziele aus übergeordneten Planungen

Ziel	Quelle	Umsetzung
Realisierung von Planungen weitgehend ohne Beeinträchtigung der als Vorsorgebereich für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesenen Gebiete	RRÖP MM/R	Jegliche Bebauung und Beeinflussung der natürlichen Entwicklung der Maßnahmenflächen und der darin eingeschlossenen § 20-Biotope und öffentlichen Grünflächen ist unzulässig.

Ziel	Quelle	Umsetzung
Erhalt der Verlandungsbereiche des Inlsees, extensive Nutzung der Pufferzone zwischen Bebauung und Verlandungsbereich, Freihaltung der ufernahen Bereiche, keine zusätzliche Versiegelung der Uferbereiche, Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und Ergänzung von Lücken	Landschaftsplan	<p>Bauliche Anlagen und Versiegelungen (ausgenommen Bootsschuppen) sind innerhalb der privaten Grünflächen und des 100 m Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V unzulässig. Die Grünflächen sind als naturnahe Bereiche extensiv zu bewirtschaften. Aufschüttungen und Meliorationsmaßnahmen dürfen nicht erfolgen.</p> <p>Die privaten Grünflächen östlich des Heidbergweges sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Ein Umbruch der Flächen und die Verwendung von Herbiziden sind unzulässig. Das in der Grünfläche vorhandene Soll ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.</p> <p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen sind als naturnahe Gartenbereiche zu gestalten.</p> <p>Die vorhandenen Bäume außerhalb des Waldes unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Güstrow bzw. sind nach § 26a LNatG M-V geschützt und sind auf Dauer zu erhalten.</p>
Beschränken von Versiegelung auf unvermeidbares Maß	RROP MM/R, LEP M-V	Festsetzung der Baufelder auf ein Mindestmaß, keine weitere Verdichtung
Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert werden.	Gutachtliches Landschaftsprogramm, Fortschreibung 2003	<p>Die Nutzungsfestsetzungen der WR erfolgen mit der Zielsetzung, ein qualitativvolles Wohngebiet am Inlseesee zu erhalten.</p> <p>Die in den WR- Gebieten gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ist zulässig, da damit einerseits der Bestand gesichert wird, andererseits aufgrund der Lage die Möglichkeit besteht, weitere Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) sind unzulässig, da diese Nutzungen den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebieten widersprechen.</p>
Prüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft auf Notwendigkeit und Vermeidbarkeit, Anwendung von Maßnahmen zur Minderung und Ausgleichbarkeit	RROP MM/R	Mit Verwirklichung des Vorhabens der Erweiterung SO 1 wird die Tourismus- und Erholungsfunktion des Raumes aufgewertet. Die touristische Attraktivität dieses Bereiches des Inlsees und somit des Umlandes von Güstrow erhöht sich durch die Erweiterung der infrastrukturellen Angebote. Die vorrangig angesprochenen Tourismuszielgruppe Radfahrer wird so stärker an den Raum gebunden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgüter

2.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

Der Geltungsbereich wird überwiegend durch sandunterlagerte Niedermoorböden im Uferbereich des Inlsees, von anhydromorphem Substrat des Sand/ Geschiebelehmes (grund- und sickerwasserbestimmt) und Kultosolen vorrangig im Siedlungsbereich charakterisiert. Hier sind zudem versiegelte Flächen vorzufinden. Altlasten sind nicht bekannt. (STADT GÜSTROW 2005)

Die unversiegelten Niedermoorböden mit einem noch weitgehend vorhandenen natürlichen Bodenaufbau sind zu großem Teil naturbelassen. Vorbelastungen finden sich hier punktuell im Bereich der Nutzung durch Anwohner. Dies ist auf die Bereiche mit anhydromorphen Substrat übertragbar. Im Bereich der Kultosole bestehen Vorbelastungen des Bodens infolge der bestehenden wohnbaulichen Nutzung sowie der Versiegelung.

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

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

Bewertung

Den unversiegelten, nicht vorbelasteten Niedermoorböden sind zu großem Teil naturbelassen und somit von sehr hohem Natürlichkeitsgrad. Sie unterliegen nur zu Teilen einer Mitnutzung durch den angrenzenden Siedlungsbereich. Insbesondere ist dies der Fall im Bereich der „Grenzburg“, wodurch sich dort eine Herabstufung ergibt. (Stadt Güstrow 2005)

Der Natürlichkeitsgrad des anhydromorphen Substrates wird durch die Nähe zum Siedlungsbereich und dem davon ausgehenden Nutzungsdrucks bestimmt.

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

Tabelle 1: Bewertung des Bodens

Substrat/ Standort	Verbreitung	Natürlichkeitsgrad	Wert- und Funktionselemente
Niedermoorboden	westlich der „Grenzburg“	hoch	besonderer Bedeutung
	Uferbereiche westlich des Siedlungsraumes	sehr hoch	besonderer Bedeutung
Sand/ Geschiebelehm, anhydromorph	östlich des Siedlungsbereiches	hoch	besonderer Bedeutung
	westlich des Siedlungsbereiches, im Übergang zu Niedermoorböden	sehr hoch	besonderer Bedeutung
Kultosol	Garten- und Nutzflächen im Siedlungsbereich	mittel	allgemeiner Bedeutung
versiegelte Fläche	Siedlungsbereich	gering	allgemeiner Bedeutung

2.1.2 Schutzgut Wasser

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

Bestand

Grundwasser

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes befindet sich in einer A 1.-Fläche (ungespanntes Grundwasser in Lockergestein). Die an den See grenzenden Bereiche stehen natürlicherweise unter hohem Grundwassereinfluss. Diese Flächen sind über Jahrtausende zum Teil tiefgründig vermoort oder zumindest mit geringmächtigen Niedermoortorfen bedeckt. Durch die Veränderung des Wasserregimes erfolgte jedoch eine Reduzierung der ursprünglich nassen Standorte. Die sich den Niedermooren anschließenden Bereiche werden in die Kategorie stark bis vollhydromorph eingeordnet. (Stadt Güstrow 2005)

Im Uferbereich – im Bereich der Niedermoorböden – herrscht vor:

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

Im Siedlungsbereich – im Bereich der Kultosole – herrscht vor:

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

Am Siedlungsbereich – im Bereich der Sande – herrscht vor:

- Hoher Grundwasserflurabstand (wenig – anhydromorpher Standort, hoher Grundwasserflurabstand > 2 – 10 m); (Grundwasser nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen)

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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Trinkwasserschutzzone ⇒ siehe Begründung Kapitel II 5.3.6 Trinkwasserschutzgebiete.

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

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

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

Oberflächenwasser – Insee

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

Das schwach eutrophe Standgewässer (UM M-V 2005) ist reich an standorttypischen Uferstrukturen. Diese werden gebildet von Röhrichten und Gehölze (Erlenbruchwald, Feuchtbüsche).

In der Vergangenheit wurde der See durch hohe Nährstofffrachten aus dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebiet sowie durch Einträge aus der Entenmast, der Rinderhaltung u.a. belastet (STADT GÜSTROW 2005). Diese Vorbelastungen sind nicht mehr zu verzeichnen. Die intensive Erholungsnutzung des Sees stellt eine aktuelle Belastungsquelle dar.

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

Im Sinne des Prozessschutzes soll der Insee als naturnahes Ökosystem weiterhin einer ungestörten, dynamischen Naturentwicklung unterliegen. Somit kann auch den Erhaltungszielen des FFH- Schutzgebietes entsprochen werden.

Bewertung

Grundwasser

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

Tabelle 2: Bewertung des Grundwassers

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

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

Oberflächenwasser – Insensee

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

Tabelle 3: Bewertung des Oberflächenwassers

Oberflächenwasser	Bewertung	Wert- und Funktionselemente
Gewässergüte	hoch	besonderer Bedeutung

2.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Makroklima

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

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

Lokalklimatische Funktionsbereiche/ Klimatopkomplexe (STADT GÜSTROW 2005)

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

Aufgrund der Vielgestaltigkeit der natürlichen Bedingungen (u.a. Relief, Wasserhaushalt, Vegetation) weisen Luftschichten über verschiedenen Landschaftsbestandteilen unterschiedliche (lokal-) klimatisch bedeutende Eigenschaften und damit besondere Funktionen im Ökosystem auf, wodurch sie sich in Wirkräume und zugehörige Ausgleichsräume differenzieren lassen. In Wirkräumen (bebaute Räume) werden durch Luftaustauschprozesse bestehende bioklimatische und/ oder lufthygienische Belastungen vermindert oder abgebaut. Als Ausgleichsraum werden die vegetationsgeprägten, unbebauten Bereiche verstanden, die an die Wirkräume angrenzen oder über weniger raue Strukturen an diese angebunden sind und zur Minderung oder zum Abbau der Belastungen im Wirkraum beitragen (Lufterneuerung, Frischluftzufuhr, Förderung von Luftkreisläufen etc.).

Im Geltungsbereich sind nachfolgende Klimatopkomplexe vertreten:

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

Klimatopkomplex	Räumliche Einheit	Ausgleichsfunktion
Gartenstadt-, Dorfklima	Heidberg-Siedlung (kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes)	sehr schwach ausgeprägter Wirkraum
Gewässerklima,	Insensee und angrenzende	Temperatenausgleich, Kalt-/ Frischluft-

Klimatopkomplex	Räumliche Einheit	Ausgleichsfunktion
Freilandklima	Verlandungsbereiche	leitbahn
Waldklima	Waldflächen im Übergang zu Waldflächen „Heidberge“	Frisch-/ Kaltluftentstehung

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

Luftgüte

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

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

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

Bewertung

Die Bewertung der Ausgleichsräume erfolgt nach ihren lokalklimatisch wirksamen Funktionen, die in der Minderung oder im Abbau von bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen in den Wirkräumen liegen. Die Wirkräume selbst weisen keine Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft auf. Sie stellen Belastungsräume dar und benötigen Ausgleichsleistungen. Landschaftsräume mit einer ausgleichenden Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete sind für die klimatische Regenerationsfunktion demnach von besonderer Bedeutung. (STADT GÜSTROW 2005)

Tabelle 5: Bewertung der klimatischen Funktionsräume

Bereich/ Funktionsraum	Bewertung	Wert- und Funktionselemente
Kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes	-	keine Bedeutung (Wirkraum)
Wasserfläche des Inlsees (Kaltluftentstehung, Kaltluft- und Frischluftleitbahn) und angrenzende Verlandungsbereiche	sehr hoch	besonderer Bedeutung
Waldfläche „Heidberge“ (Frisch-/ Kaltluftentstehung)	sehr hoch	besonderer Bedeutung

2.1.4 Schutzgut Pflanzen

Heutige potenziell natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotenzial der Landschaft dar. Es handelt sich dabei um ein „konstruierte Vegetation“, wie sie sich auf dem betrachteten Standort bei Wegfall der menschlichen Einflussnahme unter den realen, abiotischen Standortbedingungen entwickeln würde. Aufgrund von zum Teil irreversiblen

Veränderungen der Standortbedingungen durch die anthropogene Nutzung ist eine Übereinstimmung der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) mit der ursprünglichen Vegetation (pnV), wie sie vor Sesshaftwerden der Menschen existierte, nicht zwingend.

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

Aktuelle Vegetation

Die aktuelle Vegetation im Geltungsbereich des B-Planes weist nur im nahezu unberührten vernässen Uferbereich noch Übereinstimmungen mit der hpnV auf. Der überwiegende Teil, insbesondere im Bereich der durch anthropogene Nutzung gekennzeichneten Räume der Siedlung, weicht größtenteils erheblich von der hpnV ab.

Bestand und Bewertung Biotopfunktion

Die Erfassung des Biotopbestandes erfolgte durch den Auftraggeber (Stadt Güstrow) im Mai 2006. Die Darstellung und Bewertung der Biotoptypen erfolgt in der Karte „Bestand“ des B-Planes durch die Stadt Güstrow.

Neben der Biotopausstattung wurde auch der im B-Plangebiet vorhandene Bestand an Einzelbäumen erfasst. Der Schutzstatus der Einzelbäume ergibt sich aus den Bestimmungen der „Satzung über den Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken der Stadt Güstrow“ (Gehölzschutzsatzung) vom 02. Juli 2001 sowie dem §26a des LNatG M-V. Insgesamt sind im gesamten B-Plangebiet (Teil A und B) 142 Einzelbäume vorhanden. Es handelt sich dabei überwiegend um Stiel-Eichen (ca. 61 Stück, 43 % des geschützten Baumbestandes) und um Linden (ca. 32 Stück, 23 % des geschützten Baumbestandes). Zu den wertvollsten Einzelbäumen des B-Plangebietes gehören zwei Stiel-Eichen – einmal auf dem Gelände der Grenzburg sowie westlich des Barlach-Museums am Weg „Heidberg“. Die Darstellung der Einzelbäume erfolgt mit der Darstellung der Biotoptypen in der Karte „Bestand“ des B-Planes.

2.1.5 Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung faunistischer Funktionen

Nachfolgend erfolgt eine Darstellung der im gesamten Plangebiet des B-Planes Nr. 41 zu erwartenden Arten auf Grundlage des Landschaftsplanes der Stadt Güstrow (2005). Zielarten der FFH-Richtlinie sind ausführlich in der Verträglichkeitsvorstudie nach § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet „Inselsee Güstrow“ vom Oktober 2005 (UMWELTPLAN 2005) betrachtet.

Fischotter

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

Fledermäuse

Das B-Plangebiet bietet aufgrund seines Struktureichtums mit Wald-, Waldrand-, Gehölzgruppen- und Gewässerbiotopen sowie einer störungsarmen Bebauungsstruktur günstige Lebensraumbedingungen für verschiedene Fledermausarten. Im Landschaftsplan (STADT GÜSTROW 2005) sind zu erwartende Arten benannt. Eine nachweisliche Zuordnung für das Plangebiet liegt nicht vor. Gefährdungen ergeben sich durch Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden.

Brutvögel

Als Datengrundlage wurde die im Landschaftsplan der STADT GÜSTROW (2005) ermittelte avifaunistische Bestandssituation verwendet, die sich aus verschiedenen Ergebnissen zusammensetzt. Es wird darauf verwiesen, dass die dort verwendeten Datengrundlagen lückenhaft und älteren Datums sind, sodass sie lediglich als Indiz zur Artenausstattung herangezogen werden können.

Für den B-Planraum auftretende, durch Kartierungen nachgewiesene gefährdete Brutvogelarten sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt. Auf eine Unterscheidung in Nachweise für Teilbereich A und B wird aufgrund der räumlichen Vernetzung verzichtet.

Tabelle 6: Durch Kartierung nachgewiesene gefährdete Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005)

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

Weitere durch Kartierungen nachgewiesene Brutvogelarten sind:

Tabelle 7: Durch Kartierung nachgewiesene Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005)

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

Rastvögel

Das Gebiet des B-Plans Nr. 41 Teil A greift auch auf den Insee aus. Dieser ist als einer der drei großen Seen im Südwesten des Stadtgebietes ein bedeutendes Rast- und Schlafgewässer von Gänsen. Die umliegenden Felder werden in Abhängigkeit von den angebauten Kulturen von den Gänsen als Nahrungsflächen aufgesucht. Die Gänserastbestände wechseln je nach auftretenden Störungen zwischen Sumpf- und Insee. Es ist jedoch zu beobachten, dass trotz des Badebetriebs am Nordostufer des Insees eine beachtliche Anzahl von Graugänsen tagsüber die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Wiesenflächen sowie die Flachwasserbereiche zur Nachtruhe nutzen. Das Auftreten kann neben den Frühjahrszug für einen ungefähren Zeitraum von Juli bis Oktober eingegrenzt werden.

Amphibien/ Reptilien

Genauere Verbreitungsdaten zu Vorkommen von Amphibien liegen für die Stadt Güstrow nicht vor (STADT GÜSTROW 2005). Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass Bereiche, die einen hohen Anteil stehender und dauerhaft verfügbarer Gewässer mit reich strukturierter Ufervegetation aufweisen, von großer Bedeutung für die heimische Amphibienfauna sind. Der naturnah ausgeprägte, störungsarme Verlandungsbereich des Insees fällt dabei in das Betrachtungsspektrum. Hier können u.a. Vorkommen der Rotbauchunke (*Bombina bombina*, RL M-V: 2), des Laubfrosches (*Hyla arborea*, RL M-V: 3), des Moorfrosches (*Rana arvalis*, RL M-V: 3) und des Grasfrosches (*Rana temporaria*, PL M-V: 3) erwartet werden.

Ebenso wie für die Amphibien liegen auch zu Vorkommen von Reptilienarten keine genauen Verbreitungsdaten vor. Potenziell bietet das naturnah ausgeprägte Niederungsgebiet des Insees typische Lebensräume für die Ringelnatter (*Natrix natrix*, RL M-V: 3) sowie auch Vegetationsstrukturen für die Waldeidechse (*Lacerta vivipara*, RL M-V: 3).

Libellen

Im Landschaftsplan (STADT GÜSTROW 2005) wird eine große Zahl (9 Arten) der für die meisten größeren Standgewässer der Stadt Güstrow Seen charakteristischer Libellenarten aufgezählt. Weiter werden sechs, die Verlandungsbereiche stehender Gewässer besiedelnde Arten aufgeführt. Hervorgehoben wird dazu das Vorkommen der Kleinen Königslibelle (*Anax parthenope*), die flache, sonnenexponierte Seen mit gut entwickelter Röhricht- und Verlandungszone zur Reproduktion nutzt und die am Insee nachgewiesen wurde.

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

2.1.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Nach der „Vorläufigen Leitlinie für die Einbeziehung von Biodiversitätsaspekten in die Gesetzgebung und/ oder das Verfahren von Umweltverträglichkeitsprüfung und strategischer Umweltprüfung“ (BESCHLUSS DER VERTRAGSPARTEIEN DES ÜBEREINKOMMENS ÜBER DIE BIOLOGISCHE VIELFALT 2002) werden drei Ebenen der Biologischen Vielfalt unterschieden:

Die **genetische Vielfalt** bezeichnet die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z.B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Diese werden, soweit sie für den Geltungsbereich relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, in diesem Kapitel dargestellt. Die Auswirkungsprognose erfolgt zusammenfassend im Anschluss mit dem Abschnitt *Auswirkungen auf Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt* am Ende dieses Kapitels.

Die **Artenvielfalt** (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Eine Erfassung der vollständigen Tierartenvielfalt ist im Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes nicht möglich und nach TRAUTNER (2003) auch nicht erforderlich. Daher erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Erfassung von **Tierarten** ausgewählter Tiergruppen, die im Rahmen des Umweltberichtes näher untersucht werden. Die Beschreibung und Bewertung des Bestandes für die Tiergruppen Fischotter, Fledermäuse Brutvögel, Rastvögel, Amphibien/ Reptilien und Libellen erfolgten im vorangegangenen Abschnitt zum *Bestand und Bewertung faunistischer Funktionen*. Die Bewertung der Artenvielfalt der Fauna wird über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume für die Tiergruppen, besonders für gefährdete Arten vorgenommen.

Die vollständige Erfassung aller **Pflanzenarten** des Geltungsbereiches ist im Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes ebenfalls nicht möglich. In der Regel genügt die Erfassung typischer Pflanzenarten im Rahmen der Biotoptypenkartierung (siehe Abschnitt *Bestand und Bewertung Biotopfunktion*). Das Kriterium der Artenvielfalt geht dabei in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein.

Die Auswirkungen auf Biotope und Fauna und damit im weiteren Sinne auf die Artenvielfalt werden im anschließenden Abschnitt *Auswirkungen Pflanzen/Tiere und biologische Vielfalt* dargestellt.

Die **Ökosystemvielfalt** ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum des Umweltberichtes. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotoptypkartierung/ den Biotopabgleich, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche Standortbedingungen herrschen. Infolgedessen können Biotoptypen als kleinste Einheit der Ökosystemebene aufgefasst werden (vgl. LAUN 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Die Darstellung und Bewertung der Biotoptypen und damit im weiteren Sinne der Ökosystemvielfalt erfolgte im Abschnitt *Bestand und Bewertung Biotopfunktion*. Die Auswirkungen werden im anschließenden Abschnitt *Auswirkungen Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt* dargelegt

2.1.7 Schutzgut Landschaftlicher Freiraum

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden bei der Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes, im Rahmen der Analyse von Sonderfunktionen, die landschaftlichen Freiräume berücksichtigt. Dementsprechend erfolgt die Darstellung bei der Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.

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

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

2.1.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich des Teilbereich A des B-Plan Nr. 41 – Heidberg – hat Anteil an den folgenden Landschaftsbildräumen (STADT GÜSTROW 2005):

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

Besondere Blickbeziehungen auf das B-Plangebiet bestehen am westlichen Ufer des Inelsees von der Südstadt aus.

Vorbelastungen der betroffenen Landschaftsbildräume sind nicht zu verzeichnen. Aufgrund der umfassenden Ausprägung landschaftsspezifischer Eigenheiten, charakterisiert durch Vielfalt, Naturnähe und Eigenart besteht eine hohe Empfindlichkeit dieser Räume gegenüber Eingriffen.

Ein allgemein anzustrebendes und auch in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V (UM M-V 2003) formuliertes Ziel ist eine Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert wird. Touristische Großvorhaben sind in den derart ausgewiesenen Räumen im Regelfall auszuschließen.

Bewertung

Die Bewertung der Landschaftsbildräume basiert auf der verbalen Bewertung dieser durch den Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005). Die Bewertungsergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Seenlandschaft südlich Güstrow (LB 1)

Aufgrund der sehr hohen Eigenart, seiner abwechslungsreichen, naturnahen Struktur sowie der einzigartigen Sichtbeziehungen wird der landschaftsästhetische Wert dieses Landschaftsbildraumes in seiner Gesamtbewertung als **sehr hoch** eingestuft.

Primerwald, Heidberge (LB 3)

Als Landschaftsbildraum wird dieses heterogene Waldgebiet mit seinen wertvollen ästhetischen Teilräumen insgesamt als **sehr hoch** bewertet.

Tabelle 8: Bewertung der Landschaftsbildräume

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

2.1.9 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist im Teilbereich A des B-Plan Nr. 41 ausschließlich das Wohnumfeld der „Grenzburg“ (SO 1) unmittelbar betroffen.

Bestand

Folgende Bestandsituation Wohnen/ Wohnumfeld ergibt sich im B-Plangebiet (Stadt Güstrow 2005):

- Siedlungsfläche mit Gehölz- und Gebüschstrukturen und Baumgruppen im Uferbereich (Westen), Grünlandbereichen (Weide, Wiese) und Nadelwald im Osten des Geltungsbereiches,
- Ausweisung der Heidberg-Siedlung als kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes,
- Eingliederung der Siedlung in Waldflächen (Übergang zu Waldflächen „Heidberge“),
- im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine lärm- und staubemittierenden Gewerbe vorhanden; Positivwirkung aus umliegenden hochwertigen Landschaftsbildräumen und Klimatopkomplexen können angenommen werden,

- funktionale Beziehungen: Anbindung an Fernradweg und regional bedeutsamen Radweg, Anbindung an K 21, Nähe zu Badestelle, z.T. private Anbindung an Uferbereich und Gewässer über Privatstege,
- Geltungsbereich ist kein Siedlungsschwerpunkt,
- Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen infolge der Eingliederung des Barlach-Museums in den Siedlungsbereich sind nicht bekannt.

Aktuelle Vorbelastungen der Funktion Wohnen/Wohnumfeld im Geltungsbereich und ausstrahlend aus angrenzenden Bereichen sind nicht bekannt. Aus der Nähe zur K 21 ergeben sich aufgrund der starken Durchgrünung und der Größe der Grundstücke sowie der Lage der Baufelder keine Vorbelastungen.

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

- Lage des Vorhabensgebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Schwerpunktraumes für den Fremdenverkehr,
- Nutzung der Uferzone des Inlsees für die landschaftsbezogene bzw. saisonal gewässergebundene Erholung im Bereich der Stege und Bootshäuser,
- Erschließung des Raumes über Rad- (Radfernroute und regional bedeutsamer Radroute) und Wanderweg bietet Potenzial für wegegebundene Erholung und Naturbeobachtung,
- Raum mit gleichrangiger Bedeutung der Lebensraumfunktionen und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung sowie Bereich mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung des Natur- und Landschaftserlebens.

Großräumige Vorbelastungen der Erholungs- und Freizeitfunktion bestehen im Bereich des B-Plangebietes nicht. Das Seengebiet südlich Güstrow, zu dem der Insee zählt, ist in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (UM M-V 2003) als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen. Formuliertes Ziel ist eine Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert werden. Touristische Großvorhaben sind in den derart ausgewiesenen Räumen auszuschließen.

Bewertung

Tabelle 9: Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Kategorie	Erläuterung	Wertstufe
Seenlandschaft südlich Güstrow	privat zugänglich (Anschluss der uferseitig gelegenen Grundstücke über gepachtete Grünflächen), hohe Naherholungs- und Erholungsfunktion	sehr hoch
Waldfläche Heidberge	öffentlich zugänglich, hohe Erholungsfunktion	sehr hoch
Heidberg-Siedlung	kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes, starke Durchgrünung (z.T. naturnah), geringe Baudichte, geringe Grundstücksdichte, keine Lärm- und sonstige Emissionsquellen im Nahraum	sehr hoch

Tabelle 10: Bewertung der Erholungs- und Freizeitfunktion

Kategorie	Erläuterung	Wertstufe
Sport- und Freizeitanlage Bootshäuser	gewässergebundene Erholung der Bewohner aufgrund erholungsrelevante Ausstattung dieses Raumes mit privaten Stegen und Bootshäusern (Anteil an harmonischem Landschaftsbild der Seenlandschaft südlich Güstrow (LB 1))	sehr hoch

Kategorie	Erläuterung	Wertstufe
Rad- und Wanderwege durch schwach ausgeprägten Siedlungsbereich (kleinflächig, Übergang in Waldflächen Heidberge)	gute Erschließung, hoher Erlebniswert, Erlebbarkeit des Übergangs zu zusammenhängenden Wäldern des angrenzenden Landschaftsbildraumes Primerwald, Heidberge (LB 3)	hoch
Natur- und Landschaftserleben	sehr gute naturräumliche Eignung	sehr hoch
Siedlungsraum Heidberg-Siedlung	Grundstücke unzugänglich, nur tangierend erlebbar, Rekreationsraum für Anwohner	gering

Generell erfolgt im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (UM M-V 2003) eine Ausweisung des Raumes als **Bereich mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben** und als **Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung** sowie als Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege und einem Radfernweg.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Heidberg 15 (Barlachatelierhaus und Wohnhaus)
- Heidberg 30
- Heidberg 50 („Grenzburg“)

In der Begründung Kapitel II 5.2 wird auf das bekannte Bodendenkmal im Bereich des B-Planes eingegangen.

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

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

Hinweis:

Im Verlauf der Planung wurde die Zuordnung der Teilgebietsbezeichnungen geändert. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Heidberg“ mit Stand vom Oktober 2005 gliedert sich in drei Teilaspekte zugehörig zu zwei Teilbereichen. Dies waren mit Stand vom Oktober 2005 Teil A als Bereich um das Strandbad und Teil B als Bereich der bestehenden Bebauung (Siedlung). Die aktuelle Zuordnung bezeichnet jetzt den **Teilbereich der Siedlungsbebauung als Teil A** und den **Teilbereich des Strandbades als Teil B**.

Teil A – Bebauung (lt. FFH- Verträglichkeitsvorstudie Teil B)

Die Festsetzung von Baugebieten betrifft ausschließlich Bereiche mit bereits bestehender Bebauung, die außerhalb des Natura 2000-Gebietes liegen. In Anbetracht der fehlenden ökologischen Überschneidungen zwischen den Baugebieten und dem Schutzgebiet sowie der

Vorbelastung durch die bestehende Bebauung ergeben sich selbst im Zuge der möglichen Erweiterungen oder Abrundungen keine Betroffenheiten, die zu einer Veränderung des Erhaltungszustandes von Lebensraumtypen oder Zielarten führen könnten.

Laut schriftlicher Mitteilung des StAUN Rostock vom 16. September 2005 sind keine konkreten Pläne und Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit dem betrachteten Vorhaben zur Beeinträchtigung des Schutzgebietes potenziell geeignet sind. Die Betrachtung weiterer Pläne oder Projekte ist zur Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Heidberg“ nicht relevant.

Ergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Heidberg“ mit Stand vom Oktober 2005 führt bezüglich der Bebauung auch unter Berücksichtigung möglicher Kumulationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten nicht zur Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Inselsee Güstrow“.

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes mit Verwirklichung des Vorhabens

3.1 Wirkung des Vorhabens

Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen sind Wirkungen des Vorhabens, die Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter erwarten lassen. Sie unterscheiden sich nach der Wirkungsdauer in zeitlich begrenzte (temporäre) und dauerhafte Wirkungen.

3.1.1 Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kann zwischen den folgenden Wirkungen differenziert werden:

Dauer: zeitlich begrenzt (Bauphase)

- Flächenversiegelung und -verdichtung durch Baustellenzufahrten und -einrichtungen
- temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung und Lichtemission
- temporäre Lärmemission durch den Baubetrieb
- temporäre Emission von Schadstoffen durch den Baustellenverkehr, durch Arbeits- und Betriebsmittel und mögliche Havarien
- Bodenab- und -auftrag

3.1.2 Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingt gehen vom Vorhaben folgende Wirkungen aus:

Dauer: zeitlich unbegrenzt

- Flächenbeanspruchung durch Überbauung und Abgrabung; Bereiche für Geländemodellierung (u.a. durch Erweiterungsbauten im Baugebiet SO 1)
- Wirkungen auf das Landschaftsbild durch Gebäudekulisse (Erweiterungsbauten im Baugebiet SO 1).

3.1.3 Betriebsbedingte Wirkungen und Folgewirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen sind folgendermaßen zu verzeichnen:

Dauer: dauerhaft bzw. saisonal begrenzt

- potenzielle Erhöhung der touristischen Nutzung durch erweitertes Serviceangebot (Beherbergung/ Gastronomie)
- partiell begrenzte akustische und optische Immissionen auf das Umfeld des Plangebietes durch Ver- und Entsorgung des SO 1 und menschliche Präsenz.

Folgewirkungen stellen sich primär durch die Zunahme des Verkehrs insbesondere des Rad-tourismus dar. Dies bedeutet gleichzeitig einen potenziellen Anstieg des Verkehrs (Kfz und Rad) und des Transports (Anlieferung) bei Steigerung der Attraktivität insbesondere durch die Umsetzung des Planvorhabens SO 1.

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

3.2 Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

Positivwirkungen durch Entsiegelung sind im Teil A des B-Planes nicht zu verzeichnen.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Durch die festgesetzten Baumaßnahmen kommt es nur **geringfügig** zum Verlust von sehr hochwertigen Flächen für das Grundwasser.

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

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

Positivwirkungen durch Entsiegelung sind im Teil A des B-Planes nicht zu verzeichnen.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

Die potenzielle Entfernung von Vegetation erfolgt in geringen Ausmaßen (SO 1). Betroffen ist dabei nahezu ausschließlich Vegetation von nachrangiger Wertigkeit (PER, OVP) bzw. zu geringen Teilen von höherer Wertigkeit (GMW, Einzelgehölze im SO 1). Überbauung und Bodenversiegelung erfolgen überwiegend auf bereits funktional beeinträchtigten Flächen. Die Eingriffe erfolgen weiterhin ausschließlich in einem schwach ausgeprägten Wirkraum, der von Ausgleichsräumen mit besonderer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion begrenzt wird.

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

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

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt

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

- Nutzung bereits versiegelter Flächen bzw. von Flächen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt oder überbaut werden, für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme,
- Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätze u. ä. soweit möglich außerhalb der Wurzelbereiche von Gehölzbeständen bzw. Bäumen bzw. entlang bereits verdichteter (Wege-)Flächen,
- Vermeidung bzw. Minimierung der Verluste von hochwertigen Gehölzstrukturen im Rahmen des Ausbaus von SO 1 (Bäume entlang Baufeldgrenze), Schutz der Vegetation nach DIN 18920
- Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.10. – 14.03. gemäß § 34 LNatG M-V
- Erhalt und Integration vorhandener Gehölzbestände im Bereich der geplanten Freiflächen (pauschales Erhaltungsgebot für den vorhandenen Einzelbaumbestand), keine Grünflächengestaltung im Uferbereich (§ 20 Biotop, u.a. Röhrichte, Erlenbruch)
- Verzicht auf intensive Pflegemaßnahmen der Grünanlagen und Freibereiche im Übergangsbereich zu geschützten Biotopen und den Wasserflächen im Bereich der FFH-Ausweisung,
- Verlagerung störungsintensiver Arbeiten im Uferbereich (SO B 1-5) auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison (nicht in der Zeit von April bis Juni), sowie Verlagerung auf das Sommerhalbjahr (Juli bis September) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Rastvögeln
- Verzicht auf störungsintensive Arbeiten während der Nachtstunden insbesondere im Uferbereich (Vermeidung baubedingter Störwirkungen auf nachtaktive und ufergebundene Tierarten),
- Verzicht auf eine Beleuchtung der Baustellen, sofern diese auf die Uferlinie oder den See ausstrahlen können,
- Vermeidung von Lichtemissionen, entsprechende Ausrichtung des Leuchtregimes der Steganlagen,

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben als **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere und die biologische Vielfalt:

- Verlust nachrangiger (PER, OVP) und mittel- bis hochwertiger Biotop (GMW) im SO 1,
- Funktionsbeeinträchtigung von nachrangigen (PER, OVP) und mittel- bis hochwertigen Biotopen (GMW) im SO 1.

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere im Geltungsbereich Teil A des B-Planes können nicht vollständig vermieden werden, jedoch führt die Durchführung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Auswirkungen auf ein Mindestmaß.

Neben den genannten Auswirkungen treten aufgrund des geringen Ausmaßes der Eingriffe – zumeist auf Flächen, die bereits einer bestehenden Nutzung unterliegen – **keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen** auf.

Aufgrund der minimalen Ausdehnung der Eingriffe auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Biodiversität, da die genetische Vielfalt, die Artenvielfalt und die Ökosystemvielfalt nicht beeinträchtigt werden.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

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

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

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

- Vorschriften zur Baugestaltung der Baugebiete (siehe Teil B Textliche Festsetzungen Kapitel II 1. Vorschriften zur Baugestaltung für die Sondergebiete Bootshäuser)

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben **keine erheblichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Der anzunehmende Verlust von Teilen besonderer Wert- und Funktionselemente im sehr hochwertigen Landschaftsbildraum (LB) 3 durch die Baufelderweiterung im SO 1 relativiert sich dahingehend, dass es sich um einen bereits durch gastronomische Nutzung geprägten Bereich im Siedlungsraum handelt. Landschaftsbildstrukturierende Gehölzstrukturen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Neben den genannten Auswirkungen treten aufgrund des geringen Ausmaßes der Eingriffe – zumeist auf Flächen, die bereits einer bestehenden Nutzung unterliegen – **keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen** auf.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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

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

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

Mit Verwirklichung des Vorhabens wird die Tourismus- und Erholungsfunktion des Raumes aufgewertet. Die touristische Attraktivität dieses Bereiches des Inselfees und somit des Umlandes von Güstrow erhöht sich durch die Erweiterung der infrastrukturellen Angebote. Die bereits angesprochenen Tourismuszielgruppen werden so stärker an den Raum gebunden.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Laut Begründung Kapitel II 5.2 Denkmale und Bodendenkmale liegen im Vorhabensgebiet Baudenkmäler und Bodendenkmale. Unter Beachtung der Vorschriften des Denkmalschutzes, insbesondere bei der Realisierung der Bauvorhaben im SO 1, entsteht keine Betroffenheit. Für zufällig bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale gilt obige Bestimmung (siehe Kapitel 2.1.10).

3.2.9 Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen auf die Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der Umweltprüfung sind demnach neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB zu berücksichtigen. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogene Bestandsbewertung und Betrachtung der Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Die Auswirkungen infolge von Wirkungsketten sind zwischen den Schutzgütern bei der Auswirkungsprognose innerhalb der jeweils betroffenen Schutzgüter berücksichtigt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Vorhabensgebiet insbesondere durch Überbauung und Versiegelung sowie die gleichzeitige Aufwertung dieser Flächen durch bauliche und grünordnerische Festsetzungen sowie den geringen Umfang der Eingriffe die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering bis unbedeutend zu beurteilen sind. Eine Verstärkung von **erheblichen Umweltauswirkungen** durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 Teil A **nicht zu erwarten**. Absehbar ist hingegen eine Aufwertung des Wirkungskomplexes Mensch/ Erholung/ Landschafts- und Ortsbild. Eine Verstärkung der bestehenden Beeinträchtigungen insbesondere von faunistischen Gemeinschaften infolge dieser Aufwertung ist aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund der bauplanerischen Festsetzungen dennoch nicht zu erwarten. Aufgrund der ausschließlichen Ausweisung von Baufeldern im Bereich bestehender Gebäude ist davon auszugehen, dass Tierarten weitgehend unbeeinträchtigt sind und im Falle einer Betroffenheit auf die verfügbaren umliegenden Bereiche ausweichen, wie das bisher vom Fischotter bekannt ist (vgl. FFH- Verträglichkeitsvorstudie).

3.2.10 Zusammenfassende Darstellung der projektbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle enthält eine zusammenfassende Übersicht der zu erwartenden geringfügigen Umweltauswirkungen im SO 1 auf die Schutzgüter sowie die Bewertung der Erheblichkeit dieser Auswirkungen.

Tabelle 11: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgüt	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) 	gering erheblich bis erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenretention 	nicht bis gering erheblich
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung 	nicht erheblich
Pflanzen/ Tiere und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von mittel- bis hochwertigen Biotopen Funktionsbeeinträchtigung von mittel- bis hochwertigen Biotopen keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Biodiversität 	gering erheblich bis erheblich
Landschaftlicher Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> keine Umweltauswirkungen 	nicht erheblich
Landschaft/ Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung der bestehenden anthropogenen Strukturen Abbau von Vorbelastungen und Stärkung des Ortsbildes durch Förderung landschaftstypischer Bauweisen 	nicht erheblich
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Abbau von visuellen Beeinträchtigungen Aufwertung der Tourismus- und Erholungsfunktion 	nicht erheblich

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung von Bodendenkmalsflächen und Baudenkmalen	nicht erheblich
Wechselwirkungen	• Aufwertung des Wirkungskomplexes Mensch/ Erholung/ Landschafts- und Ortsbildes	nicht erheblich

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

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

Tabelle 12: Variantenvergleich mit /ohne Verwirklichung des Vorhabens

Schutzgut	Entwicklung ohne Vorhaben	Entwicklung mit Vorhaben
Boden	Beibehaltung der bestehenden Bodenverhältnisse	Verluste/Funktionsverluste von gering- bis mittelwertigen Böden (SO 1)
Wasser		
<i>Grundwasser</i>	Beibehaltung der bestehenden Grundwasserneubildungsrate	Verlust von Flächen mit potenziell sehr hoher Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserdargebot (Veränderung des Wasserhaushaltes durch Veränderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung)
<i>Oberflächenwasser</i>	Gewässermorphologie bleibt in seiner aktuellen Ausprägung bestehen	kein Eingriff in die Gewässermorphologie der natürlichen Standgewässer
Klima/Luft	Beibehaltung des bestehenden Klimagefüges (Strahlungs- und Luftaustauschverhältnisse)	aktuelle Luftgütesituation wird nicht verändert geringe Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Vorhabens (vorbelasteter Bereich)
Pflanzen/Tiere		
<i>Flora</i>	Beibehaltung der bestehenden Biotopausstattung	Verlust/Funktionsbeeinträchtigung nachrangiger (PER, OVP) und mittel- bis hochwertiger Biotope (GMW) im SO 1 durch Baubetrieb, Überbauung, Anlage der Freianlagen
<i>Fischotter</i>	ungestörter Aufenthalt in den Randbereichen des Vorhabensgebietes	geringe Wahrscheinlichkeit direkter physiologischer Schäden, da Randbereiche nicht betroffen
<i>Fledermäuse</i>	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	keine Änderung des Raumnutzungsverhaltens zu erwarten durch Erweiterung in baulich vorbelasteten Raum
<i>Avifauna (Brutvögel)</i>	Bestands- und Artendichten bleibt bestehen	kein Verlust/Beeinträchtigung von Brut- und Nahrungsraum, Sicherung potenzieller Lebensräume durch Festsetzungen des B-Planes (keine Reduzierung der Nahrungsverfügbarkeit oder direkte physiologische Schädigungen) keine Betroffenheit bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bauphasen
<i>Avifauna (Rastvögel)</i>	Beibehaltung der bestehenden Rastverhältnisse	keine Betroffenheit von Rastvogelarten bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bauphasen
<i>Amphibien/ Reptilien</i>	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	keine Beeinträchtigung der bestehenden Verhältnisse durch das Vorhaben
Landschaftlicher Freiraum	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit

Schutzgut	Entwicklung ohne Vorhaben	Entwicklung mit Vorhaben
Landschaftsbild	Beibehaltung bestehender Verhältnisse	Für das Landschaftsbild sind keine großräumigen Änderungen bzw. ein vollständiger Verlust landschaftsbildprägender Strukturen zu prognostizieren, Verluste ergeben sich in einem durch Siedlungs- und angrenzende Gehölzstrukturen verdeckten Bereich ergeben.
Mensch Wohnen Erholen	Beibehaltung bestehender Verhältnisse aufgrund brachliegender und fehlender Infrastrukturausstattung weiterhin nur mittlere Bedeutung für die Erholung sehr hohe Erholungseignung durch erlebniswirksame Strukturen im Umfeld und Rad- und Wanderweg	Beibehaltung bestehender Verhältnisse Erweiterung des infrastrukturellen Angebotes an Erholungsmöglichkeiten um Beherbergung und Gastronomie. Bindung von Tourismuszielgruppen an den Raum, insgesamt Erhöhung der touristischen Attraktivität des gesamten Raumes Inselsee vernachlässigbare Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Zunahme von Lärmimmissionen im SO 1 (Vorbelastung aus vorangegangener Nutzung)
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit, da das Bodendenkmal nicht beeinträchtigt wird.

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

5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhalt und Integration vorhandener Gehölzbestände im Bereich der geplanten Freiflächen (pauschales Erhaltungsgebot für den vorhandenen Einzelbaumbestand), keine Grünflächengestaltung im Uferbereich (§ 20 Biotope, u.a. Röhrichte, Erlenbruch)
- Verzicht auf intensive Pflegemaßnahmen der Grünanlagen und Freibereiche im Übergangsbereich zu geschützten Biotopen und den Wasserflächen im Bereich der FFH-Ausweisung,
- Vorschriften zur Baugestaltung der Baugebiete (siehe Teil B Textliche Festsetzungen Kapitel II 1. Vorschriften zur Baugestaltung für die Sondergebiete Bootshäuser)

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

- Verzicht auf störungsintensive Arbeiten während der Nachtstunden insbesondere im Uferbereich (Vermeidung baubedingter Störwirkungen auf nachtaktive und ufergebundene Tierarten),
- Verlagerung störungsintensiver Arbeiten im Uferbereich (SO B 1-5) auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (nicht in der Zeit von April bis Juni), sowie Verlagerung auf das Sommerhalbjahr (Juli bis September) zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Rastvögeln
- Verzicht auf eine Beleuchtung der Baustellen, sofern diese auf die Uferlinie oder den See ausstrahlen können, Vermeidung von Lichtemissionen, entsprechende Ausrichtung des Leuchtregimes der Steganlagen,
- Vermeidung bzw. Minimierung der Verluste von hochwertigen Gehölzstrukturen im Rahmen des Ausbaus von SO 1 (Bäume entlang Baufeldgrenze), Schutz der Vegetation nach DIN 18920
- Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.10. – 14.03. gemäß § 34 LNatG M-V

- Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätze u. ä. soweit möglich außerhalb der Wurzelbereiche von Gehölzbeständen bzw. Bäumen bzw. entlang bereits verdichteter (Wege-)Flächen,
- Anlage von Baustelleneinrichtungen, Baustellenzufahrten, Lagerplätzen u.ä. in bereits vorbelasteten und versiegelten Bereichen, Aufnahme von Umweltaspekten in die Baustellenordnung (SO 1),
- getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen (insbesondere bei Ausbau Nebenanlage SO 1),
- Einsatz technischer (Bau-)Geräte und Anlagen, die die Emissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen einhalten, Berücksichtigung allgemeiner Vorschriften des BImSchG.

5.2 Verbleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die nach vollständiger Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen verbleibenden Eingriffswirkungen zusammenfassend dargestellt und den geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber gestellt.

Eingriffswirkungen sind nur für das Baugebiet SO 1 „Beherbergung“ zu erwarten.

Der rechnerische Nachweis erfolgt im folgenden Kapitel 6 Eingriffsregelung. Die Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen ist dem nachfolgenden Unterkapitel zu entnehmen.

Boden, Wasser, Klima/ Luft

Eingriff	Umfang (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Umfang (m ²)
Versiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen allgemeiner Bedeutung:		Multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion	
- Baufeld (GRZ 0,4)	2.570 (3.134)		
- Zulässige Überschreitung (50%)	1.567		
Summe (pot. Neuversiegelung):	4.137		
Vorhandene Versiegelung (OEV, OVP), Garagen/Schuppen/Kiosk	1.310		
Eingriffsrelevante Neuversiegelung	2.827		

Arten und Lebensräume

Eingriff	Umfang (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Umfang (m ²)
Teilverluste bei Biotopen durch die Anlage von Gebäuden und Gärten, und sonstigen voll- und teilversiegelten Flächen	-	Kompensationsmindernde Maßnahmen:	
Wiesenflächen (GMW)	1.675		
Ruderalfluren (RHP)	794	Anlage von Garten und sonstigen Freianlagen innerhalb des Baugebietes (nicht überbaubare Grundstücksflächen)	3.258
sonstiges Siedlungsgrün (PER)	1.666		
Summe	4.135	Summe Kompensationsmaßnahmen	3.258
Fläche mit Erhaltungsgebot (VSZ, RHP)	440		

Landschafts-/ Ortsbild

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

Erholungsnutzung

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

5.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen)

Kompensationsmaßnahmen können nur zu einem geringen Anteil im B-Plangebiet erfolgen. Hierbei handelt es sich um die Einordnung von Neuanpflanzung von Einzelgehölzen entlang der Zufahrtsstraße zur „Grenzburg“ (SO 1) in den lückigen Alleebaumbestand.

Extern werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

- Entsiegelung und Aufwertung von versiegelten ungenutzten Flächen
- Extensivierung intensiv genutzter Flächen
- Anpflanzen von Sträuchern und Heistern als geschlossenen Gehölzpflanzungen

Hierbei ist bezüglich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser darauf zu achten, Maßnahmen zur Aufwertung der Grundwasserfunktion besonderer Bedeutung bei der Kompensation zu berücksichtigen.

Die Ermittlung geeigneter Maßnahmenflächen erfolgt im Rahmen der Erstellung der Entwurfsunterlage des Umweltberichtes auf der Grundlage des Maßnahmenkataloges im Landschaftsplan der Stadt Güstrow.

6. Eingriffsregelung

Gemäß den Zielen und Zwecken der Bebauungsplanung soll vorrangig eine Festschreibung des Gebäudebestandes sowie eine geringfügige Verdichtung bzw. Entwicklung bereits bebauter Gebiete mit der Aufstellung des B-Planes erzielt werden.

Der Eingriffstatbestand beschränkt sich somit auf das SO 1 Beherbergung im Süden des B-Plangebietes („Grenzburg“). Für das ausgewiesene Baufeld existiert eine bereits genehmigte Bauvoranfrage. In den übrigen WR- Gebieten erfolgten eine Festsetzung der Baufelder auf ein Mindestmaß, sodass einer weiteren Verdichtung des Bestandes entgegen gewirkt wird. Für diesen Bestand erfolgt keine Bilanzierung.

6.1 Ermittlung des Eingriffs

6.1.1 Abgrenzung der Wirkzonen

Den projektspezifischen Wirkungen entsprechend werden die folgenden Beeinträchtigungsintensitäten festgelegt:

Tabelle 13: Beeinträchtigungsintensitäten

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

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor	Leistungsfaktor
Biotopflächen mit Erhaltungsgeboten	-	-	-
gesetzlich geschützte Biotopflächen	-	-	-
kompensationsmindernde Maßnahmen (Freianlagen, Anpflanzungen, Wiesenansaat)	-	-	1,0

6.1.2 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

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

Tabelle 14: Abstände zu freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen

Freiraumbeeinträchtigungsgrade (FBG)	1	2	3	4
Abstand des Vorhabens zu vorhandenen freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen	≤ 50 m	≤ 200 m	≤ 800 m	> 800 m
Korrekturfaktor	x 0,75	x 1,00	x 1,25	x 1,50

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

6.1.3 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Bezogen auf das Baugebiet SO 1 wird entsprechend der maximal möglichen Versiegelung durch Überbauung im Baufeld (2.570 m²) das Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ermittelt. Die zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 um 50%/ 0,2 (durch Terrasse, Wege, Zufahrten etc.) beträgt 1.567 m².

Ausgenommen der Berechnung des Biotopverlustes durch die Anlage von Gebäuden auf 2.570 m² werden die Biotopverluste, bedingt aus der zulässigen Überschreitung (1.567 m²), zu den angegebenen Prozentanteilen (Fläche % in m²) von allen Biotoptypen berechnet, die nicht mit Erhaltungsgeboten festgesetzt werden. Flächen mit Festsetzungen zum Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes sind von Eingriffen ausgenommen und werden nicht zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes herangezogen. Folglich wird die potenziell versiegelbare Fläche von 1.567 m² auf die verbleibenden Flächen umgelegt (4.825 m²). Infolge dessen ergeben sich höhere Wertzahlen bei den einzelnen Flächenprozenten der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen im Baugebiet. Für die verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes, wird ein vollständiger Biotopverlust durch die Anlage von Gartenbereichen oder sonstiger Freianlagen angenommen. Zur Übersicht dient die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 15: Berechnung der verbleibenden Flächen für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes der betroffenen Baugebiete

Biotop	Kartierter Bestand im Baugebiet [m ²]	Mit Festsetzungen zum Erhalt belegte Flächen [m ²]	Verbleibende Eingriffsflächen [m ²]	Gesamtfläche im Eingriffsraum mit Festsetzungen zum Erhalt [m ²]	Restfläche im Eingriffsraum [m ²] (Gesamtumfang zur Bestimmung des Kompensationsbedarfes)
SO 1	7.835			440	7.395
GMW	3.055	0	3.055	440	7.395
VSZ	422	422	0		
PER	2.236	0	2.236		
RHP	812	18	794		

Biotop	Kartierter Bestand im Bau-gebiet [m ²]	Mit Festset-zungen zum Erhalt belegte Flächen [m ²]	Verblei-bende Eingriffsfl-ächen [m ²]	Gesamtfläche im Eingriffsraum mit Festsetzungen zum Erhalt [m ²]	Restfläche im Eingriffs-raum [m ²], (Gesamtum-fang zur Bestimmung des Kompensations-bedarfes)
OVP	825	0	825		
Gebäude (OEV), Garage, Kiosk	485	0	485		

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Tabelle 16: Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung im Bereich des Baufeldes

Biotop-typ	Fläche (m ²)	Wertstufe (Biotop-wert)	Kompensationser-fordernis + Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigung	Konkretisiertes Kompen-sations-erfordernis	Kompensations-flächenäqui-valent (Bedarf)
➤ SO 1, GRZ 0,4 Gesamtumfang 7.835 m ² , Anteil Versiegelung 2.570 m ² (Gebäude)						
GMW	1.380	2-3	4 + 0,5	0,75	3.375	4.658
PER	570	-	0,5 + 0,5	0,75	0,75	428
OVP	175	-	0 + 0	0,75	0	0
OEV/ Gebäude	445	-	-	-	-	-
Summe Funktionsverlust (gerundet)						5.086

Tabelle 17: Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung durch Nebenanlagen (Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)

Biotop-typ	Fläche (m ²)	Fläche % (m ²)	Wert-stufe (Biotop-wert)	Kompensations-erfordernis + Zuschlag Ver-siegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigung	Konkretisier-tes Kompen-sations-erfordernis	Kompensa-tionsflächen-äquivalent (Bedarf)
➤ SO 1, Überschreitung um 0,2 Gesamtumfang 7.835 m ² , Anteil Versiegelung 1.567 m ² (Nebenanlagen)							
GMW	1.675	544	2-3	4 + 0,5	0,75	3.375	1.836
PER	1.666	541	-	0,5 + 0,5	0,75	0,75	406
RHP	794	258	0-2	1 + 0,5	0,75	1.125	290
OVP	650	211	-	0 + 0	0,75	0	0
Kiosk	40	13	-	-	-	-	-
Summe Funktionsverlust (gerundet)							2.532

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Tabelle 18: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotop-typ	Fläche (m ²)	Fläche % (m ²)	Wert-stufe (Biotop-wert)	Kompensa-tionserfordernis	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigung	Konkretisier-tes Kompen-sations-erfordernis	Kompensa-tionsflächen-äquivalent (Bedarf)
➤ SO 1, Überschreitung um 0,2 Gesamtumfang 7.835 m ² , Anteil Versiegelung 1.567 m ² (Nebenanlagen)							
GMW	1.675	1.131	2-3	4	0,75	3	3.393
PER	1.666	1.125	-	0,5	0,75	0,375	422
RHP	794	536	0-2	1	0,75	0,75	402
OVP	650	439	-	0	0,75	0	0

Biotop- typ	Fläche (m ²)	Fläche % (m ²)	Wert- stufe (Biotop- wert)	Kompensa- tionserforder- nis	Korrekturfaktor Freiraumberein- trächtigung	Konkretisier- tes Kompen- sations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Kiosk	40	27	-	-	-	-	-
Summe Funktionsverlust (gerundet)							4,217

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen)

Im B-Plangebiet entstehen über die bestehenden Vorbelastungen hinaus keine weiteren erheblichen anlagen- bzw. betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Lärm und optische Störwirkungen. Für mittelbare Biotopbeeinträchtigungen wird folglich kein Kompensationsbedarf festgestellt.

6.1.4 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

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

6.1.5 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Da das Planungsgebiet bereits einer Nutzung unterliegt, ist davon auszugehen, dass die hier potenziell anzutreffenden Arten dem Nutzungsdruck und den daraus resultierenden Störwirkungen gegenüber gering empfindlich reagieren. Im Eingriffsgebiet sind weiterhin keine Gebiete mit einer essentiellen Habitatfunktion betroffen. Bei den im Umfeld angesiedelten faunistischen Gruppen kann eine geringfügige und damit nicht erhebliche bau- und betriebsbedingte erhöhte Störwirkung durch die bauliche Verdichtung im SO 1 und die daraus resultierende erhöhte menschliche Präsenz angenommen werden. Aufgrund der Biotopstruktur des Planungsgebietes mit angrenzenden gleichartigen Strukturen können jedoch benachbarte Naturräume als Rückzugsräume für diverse Tierarten gewertet werden. Es ergibt sich somit **kein** additiver Kompensationsbedarf für Beeinträchtigungen faunistischer Sonderfunktionen.

6.1.6 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden

Die durch Versiegelung und Überbauung betroffenen landseitigen Böden des B-Plangebiets besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Die Böden des naturnahen Uferbereiches sowie die Unterwasserböden im seeseitigen Bereich des Inlsees besitzen eine besondere Bedeutung im Naturhaushalt, sind jedoch nicht durch Flächen- und/ oder Funktionsverluste betroffen. Ein additiver Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Bodens besteht somit **nicht**.

Wasser

Hinsichtlich des Grundwassers wird dem Geltungsbereich eine besondere Bedeutung zugeordnet. Aufgrund der Einstufung der Grundwasserneubildungsrate mit der Stufe 4 ergibt sich ein additiver Kompensationsbedarf für den durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung betroffenen Bereich in einem Umfang von circa 2.827 m². Die Fläche ergibt sich aus dem durch das Baufeld des Sondergebietes potenziell zusätzlich versiegelten Bereich über sehr hochwertigen Flächen der Grundwasserneubildung. Der Inlensee besitzt als naturnahes Oberflächengewässer eine besondere Bedeutung im Naturhaushalt. Durch den B-Plan kommt es jedoch zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Gewässers. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit **nicht**.

6.1.7 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das B-Planvorhaben ist in Landschaftsbildräumen besonderer Bedeutung gelegen. Es beinhaltet im Wesentlichen eine geringe bauliche Überplanung bereits baulich geprägter Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für das Ortsbild als Abrundung der Siedlung. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht demzufolge **nicht**.

6.1.8 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

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

Tabelle 19: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs für die Biotopfunktion

Teilpositionen	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente) Bezugsgröße = m ²
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	7.618
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	4.217
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	-
gesamt	11.835

Tabelle 20: Erforderlichkeit einer additiven Kompensation

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

6.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

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

Tabelle 21: Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im Vorhabensgebiet

Maßnahme	Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl + Zuschlag Entsiegelung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)/KFA
SO 1, Freianlage	2.792	0	0,5	1	1.396
SO 1, Freianlage, Anteil mit Entsiegelung	466	0	0,5 + 0,5	1	466
	Gesamtumfang				1.862
	Gesamtbedarf Biotopfunktion				11.835
	verbleibender Bedarf Kompensationsmaßnahmen				9.973

6.3 Gesamtbilanzierung

6.3.1 Gegenüberstellung der KFÄ Bedarf und Planung

In der folgenden Tabelle werden Bedarf und Planung in Form von Kompensationsflächenäquivalenten gegenübergestellt.

Tabelle 22: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)	
11.835	Kompensationsmindernde Maßnahmen	1.862
	Kompensationsmaßnahmen	0
	Gesamt	1.862

Dem Bedarf an 11.835 Flächenäquivalenten stehen 1.862 Flächenäquivalente der Planung (kompensationsmindernde Maßnahmen) gegenüber. Durch die geplanten Maßnahmen werden Eingriffe in abiotische und faunistische Funktionen von allgemeiner Bedeutung sowie von allgemeinen Funktionen des Landschaftsbildes multifunktional kompensiert. **Der Eingriff kann nicht vollständig im B-Plangebiet kompensiert werden. Eine vollständige Kompensation ist über externe Kompensationsmaßnahmen, wie in Kapitel III Nr. 5.3 vorgeschlagen, möglich.**

6.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kompensationsmindernden Maßnahmen für den Eingriff im SO 1 erfolgen innerhalb des betroffenen Baugebietes. Die Kompensationsmaßnahmen werden dem SO 1 zugeordnet.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist die Abrundung, Festsetzung und partielle Erweiterung der bestehenden Bebauung am Heidberg sowie die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen hochwertigen Freiraumstrukturen. Bezüglich des ortsbezogenen Vorhabens können keine Standortalternativen herangezogen und geprüft werden. Die Untersuchung von Planungsalternativen hat sich daher im vorliegenden Fall auf die konkrete Einordnung der geplanten Ausweisung und Festsetzung der Baugebiete in die vorhandenen sensiblen Strukturen beschränkt.

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

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich vorwiegend auf den Landschaftsplan (Stadt Güstrow 2005) sowie eine durch die Stadt Güstrow erstellte aktuelle flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgreift.

Die Gutachten und Bewertungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Es liegen aufgrund der Überprüfung der relevanten Umweltfolgen der B-Planfestsetzungen hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des B-Planes vor.

Aussagen zur Vollständigkeit der Umweltprüfung

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

9. Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen / Monitoring

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind durch die Stadt Güstrow in Verbindung mit dem Landkreis folgende detaillierten Maßnahmen zu treffen:

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

Darüber hinaus sind die folgenden Arbeiten der Stadt Güstrow anzuzeigen, damit diese Maßnahmen, insbesondere die Einhaltung von Bauzeitenregelungen, durch Ortsbesichtigungen von der Stadt Güstrow überprüft werden können:

- Gehölzrodungen (nur vom 1. Oktober bis zum 14. März gem. § 34 LNatG M-V),
- lärmintensive Abrissarbeiten im Uferbereich (betrifft potenziell SO B 1-5, Durchführung nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende März zur Vermeidung der Störung der Avifauna),
- Abriss von Gebäuden (zwecks Feststellung von an bzw. in Gebäuden lebenden Tierarten)

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Güstrow sieht am nordöstlichen Ufer des Inselsees im Rahmen des B-Planes Nr. 41 „Heidberg“ die Abrundung und partielle Erweiterung der bestehenden Bebauung am Heidberg (Teil A) vor. Das B-Plangebiet Teil A soll im Wesentlichen in seiner jetzigen Ausprägung festgesetzt werden. Dies betrifft sowohl die vorhandenen baulichen, als auch die Freiraumstrukturen des Gebietes.

Die vorhandene Wohnbebauung wird als Reines Wohngebiet, die kulturelle Einrichtung „Ernst-Barlach-Gedenkstätte“ (Atelierhaus und Ausstellungsforum sowie der angrenzende Parkplatz) wird als Fläche für den Gemeinbedarf, die bestehenden Bootshäuser als Sondergebiet „Bootshäuser“ und der Bereich um die „Grenzburg“ als Sondergebiet „Beherbergung und Gastronomie“ (SO 1) festgesetzt. Eine Ausweisung neuer Bauflächen ist nur für das SO 1 vorgesehen.

Die innerhalb des Gewässerschutzstreifens befindlichen Grundstücksflächen werden als Grünflächen ausgewiesen. Der Uferbereich wird zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese umfasst auch die in diesem Bereich befindlichen § 20-Biotope. Weitere Grünflächenausweisungen umfassen die Wiesenflächen zwischen der Grenzburg der Bölkower Chaussee.

Die Waldflächen werden vollständig festgesetzt. Eine Waldumwandlung ist nicht vorgesehen. Die Erschließung der WR und des SO 1 erfolgt über die bestehende verkehrsberuhigte Straße „Heidberg“ (Anliegerverkehr/ Museumsbesucher). Diese ist an die bestehende Kreisstraße K 21 (Bölkower Chaussee) und somit an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Über diese Erschließungsstraße, die gleichzeitig als Wander- und Fernradweg genutzt wird, ist das Gebiet auch an erholungsrelevante Strukturen (u.a. Badestelle, Barlach-Weg) angeschlossen.

Umweltauswirkungen werden nur für das SO 1 prognostiziert. Als voraussichtlich gering erhebliche bis erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der B-Planung vorbereitet werden, sind im SO 1 der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate zu nennen. Lebensräume faunistischer Arten und faunistische Arten selbst bleiben aufgrund der Einordnung der Bauflächen in bereits anthropogen genutzte Flächen (Siedlungsbereich) weitestgehend unberührt von Eingriffen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft im SO 1 wird unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Der Mehrheit der erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen kann mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Diese und Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Maßnahmen reichen von gestalterischen Empfehlungen bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Durchgrünung des Grundstückes durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freianlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Schutzmaßnahmen während der Bauphasen.

Aufgrund des geringen Ausmaßes der Eingriffe in Grund und Boden zeigt sich der Verlust von einzelnen Biotoptypen und folglich Teillebensräumen von Tieren von geringer Erheblichkeit. Auf die potenzielle Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen und dieser selbst kann im B-Plan mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und durch weitere Einzelmaßnahmen zusätzlich reagiert werden.

Mit Verwirklichung der Erweiterung der Grenzburg wird die touristische Attraktivität dieses Bereiches des Insees und somit des Umlandes von Güstrow erhöht. Die bereits angesprochenen Tourismuszielgruppen werden so stärker an den Raum gebunden. Durch Vorschriften zur Baugestaltung wird eine ästhetische Einbindung in die durch landschaftstypische Bauweisen geprägten Landschaftsräume gewahrt bzw. der Bestand aufgewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung sowie der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung diese kompensiert werden können und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

IV Literaturangaben

BESCHLUSS DER VERTRAGSPARTEIEN DES ÜBEREINKOMMENS ÜBER DIE BIOLOGISCHE VIELFALT AUF IHREM SECHSTEN TREFFEN (2002):

Vorläufige Leitlinien für die Einbeziehung von Biodiversitätsaspekten in die Gesetzgebung und/ oder das Verfahren von Umweltverträglichkeitsprüfung und strategischer Umweltprüfung. Den Haag, 07.-19- April

KIPHUTH, S. & H. WEINAUGE (2005):

Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 1.

LAUN – LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (1998):

Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur, Heft 1. Güstrow-Gülzow.

LAUN UND IN DER KLÄRANLAGE PARUM BEHANDELT. – LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN (1996):

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Mittleres Mecklenburg/ Rostock. Gülzow.

LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003):

Landesweite selektive Biotopkartierung. Güstrow.

MABL M-V – MINISTERIUM FÜR ARBEIT, BAU UND LANDESENTWICKLUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005):

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). Schwerin.

PROGNOS AG (1993):

Leitbilder und Ziele einer umweltschonenden Raumentwicklung in der Ostsee-Küstenregion Mecklenburg-Vorpommerns. Teilbericht 1, Bestandsaufnahme und Bewertung. Berlin, Greifswald, Stralsund.

RPV – REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/ ROSTOCK (1994):

Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock. Rostock.

SCHUBERT & WAGNER (1988):

Pflanzennamen und botanische Fachwörter. Neumann Verlag Leipzig.

STADT GÜSTROW (2005):

Landschaftsplan der Stadt Güstrow. Erarbeitet durch UmweltPlan GmbH Stralsund/ Güstrow.

STADT GÜSTROW (2006):

Biotopkartierung zum B-Plan Nr. 46 - Heidberge -. Güstrow.

TRAUTNER, J. (2003):

Biodiversitätsaspekte in der UVP mit Schwerpunkt auf der Komponente „Artenvielfalt“. In: UVP-Report 17 (3+4), S. 155-163.

UM M-V – UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003):

Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Fortschreibung, Stand Januar 2003). Schwerin.

UM M-V – UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005):

Liste der Trophieeinstufungen der Standgewässer (Klassifizierungsergebnisse bis einschließlich 2004). Datenherausgabe Seenreferat. Schwerin.

V. Anlagen und Verzeichnisse

Bestandskarte

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 Teil A – Heidberg	8
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung des Bodens.....	25
Tabelle 2: Bewertung des Grundwassers	26
Tabelle 3: Bewertung des Oberflächenwassers.....	27
Tabelle 4: Klimatopkomplexe im B-Planbereich (STADT GÜSTROW 2005)	27
Tabelle 5: Bewertung der klimatischen Funktionsräume.....	28
Tabelle 6: Durch Kartierung nachgewiesene gefährdete Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005)	30
Tabelle 7: Durch Kartierung nachgewiesene Brutvogelarten, Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Güstrow (STADT GÜSTROW 2005)	30
Tabelle 8: Bewertung der Landschaftsbildräume.....	33
Tabelle 9: Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion	34

Tabelle 10:	Bewertung der Erholungs- und Freizeitfunktion.....	34
Tabelle 11:	Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung.....	40
Tabelle 12:	Variantenvergleich mit /ohne Verwirklichung des Vorhabens	41
Tabelle 13:	Beeinträchtigungsintensitäten	44
Tabelle 14:	Abstände zu freiraumbeeinträchtigenden Einrichtungen	45
Tabelle 15:	Berechnung der verbleibenden Flächen für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes der betroffenen Baugebiete.....	45
Tabelle 16:	Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung im Bereich des Baufeldes.....	46
Tabelle 17:	Bestimmung des Kompensationsbedarfes, Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung durch Nebenanlagen (Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO)	46
Tabelle 18:	Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust.....	46
Tabelle 19:	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs für die Biotopfunktion	48
Tabelle 20:	Erforderlichkeit einer additiven Kompensation	48
Tabelle 21:	Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen im Vorhabensgebiet.....	48
Tabelle 22:	Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung	49

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 16.04.2009

ausgefertigt am: 05.06.2009

Der Bürgermeister
Arne Schuldt



in Kraft getreten am: mit Ablauf des 1. September 2009