STADT WESENBERG
7. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Anlage1	SPA-Verträglichkeitsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“
Anlage 2	SPA-Vorprüfung Bebauungsplan Nr. 01/20 „Prieperter Landstraße“
Anlage 3	FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“

Stand: Entwurf Juni 2021

Auftraggeber:

Stadt Wesenberg
Der Bürgermeister
über Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5824051
Fax: 0395 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung 5
1. RAHMENBEDINGUNGEN 5
1.1 Anlass und Ziel der Planung 5
1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen 5
1.3 Verfahrensablauf 5
2. ZIELE DER RAUMORDNUNG 6
3. VORHANDENE SITUATION 7
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG 10
4.1 Nutzungen 10
4.2 Kennzeichnungen 13
4.3 Nachrichtliche Übernahmen 13
4.3.1 Landschaftsschutzgebiet 13
4.3.2 Wald 14
4.3.3 Bundeswasserstraße 14
4.2.4 Gewässerschutzstreifen 14
4.2.5 Bodendenkmal 14
4.3 Hinweise 14
4.3.1 Bodendenkmal 14
4.3.2 Oder-Havel-Wasserstraße 15
4.3.3 öffentlicher Busverkehr 15
4.3.4 untere Bodenschutz- / Abfallbehörde 15
4.3.5 untere Verkehrsbehörde 16
II. UMWELTBERICHT 16
1. EINLEITUNG 16
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans 17
1.1.1 Projektbeschreibung 17
1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben 17
1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 18
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes 19
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 20
2.1 Bestandsaufnahme 20
2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 20
2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 25

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 26

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen 26

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 27

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 27

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe 28

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 29

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 29

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 29

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 30

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 30

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 30

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Ab-satz 6 Nummer 7 Buchstabe j 30

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 31

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 32

I. Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Wesenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der Neubekanntmachung, die am 14.12.2002 in Kraft getreten ist. Er wurde zuletzt durch die 6. Änderung geändert, die mit Ablauf des 14.02.2015 wirksam geworden ist.

Gegenstand der 7. Änderung sind Anpassungen an Bestandsnutzungen sowie die Übernahme von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 4 Änderungsflächen:

1. Gewerbepark Strasen
2. Prieperter Landstraße in Strasen
3. Sport- und Freizeitpark Zirtow
4. Wasserwanderrastplatz Wesenberg

1.2 Rechts- und Verfahrensgrundlagen

Die Bauleitplanung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

1.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss
Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 18.06.2020 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Der Beschluss ist durch Veröffentlichung im Kleinseenlotse Nr. 03/2021 am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Landesplanerische Stellungnahme
Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse wurden der Gemeinde mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 23.04.2021 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.03.2021 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden worden von der Planung unterrichtet. Bis zum 18.06.2021 äußerten sich 17 Träger zur Flächennutzungsplanänderung; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Begründung konnten in der Zeit vom 05.04.2021 bis zum 10.05.2021 im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte eingesehen werden.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung mit einbezogen. Der Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 26.08.2021 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

2. Ziele der Raumordnung

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)
Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 wurde der Stadt Wesenberg keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Stadt liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und an einer Wasserstraße.
Im Programmsatz 4.1 heißt es:

„(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale[85] sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“

4.6 *„(2) Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.“*

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte
Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Wesenberg als Unterzentrum ausgewiesen und liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
Die Planung entspricht dem Programmsatz 3.1.3 *„(2) Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden.“* und *„(7) Durch die qualitative Verbesserung der Hafenanlagen, Anlegestellen und Wasserwanderrastplätze, einschließlich der entsprechenden Zufahrtswege und durch die Schaffung neuer Liegeplatzkapazitäten, soll die Attraktivität der einzelnen wassertouristischen Reviere der Planungsregion … für den Wassertourismus weiterentwickelt werden.“* sowie 4.1. (3) *„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte.“* und (6) *„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“*

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.04.2021 die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes aus raumordnerischer Sicht bestätigt.

3. Vorhandene Situation

Änderungsfläche 1 — Gewerbepark Strasen
Der Standort liegt im Ortsteil Strasen nördlich der Kreisstraße MSE12 (Prieperter Landstraße) und östlich des Friedhofes. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Entsprechend der nachrichtlichen Übernahme im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche im Westen vom Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ tangiert. Im Bebauungsplanverfahren wurde geklärt, dass der Plangeltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ wird die Fläche überplant. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.
Im Südwesten befindet sich die Feuerwehr.
Die Baufläche liegt im Außenbereich und ist bebaut. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,87 ha.

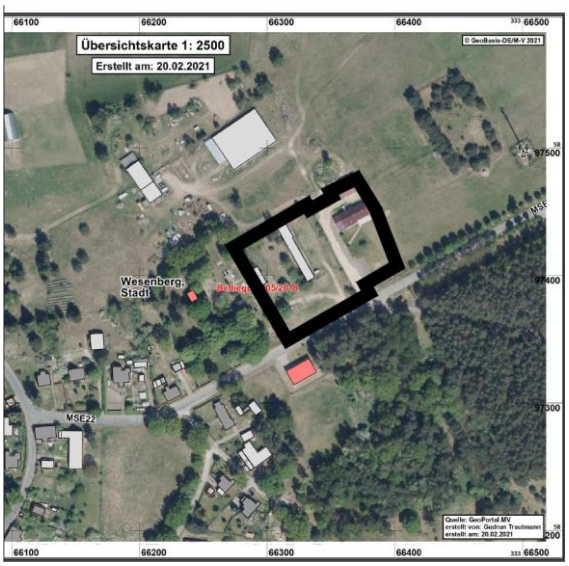

Abbildung 1: Luftbild
Quelle : https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Abruf am 20.02.2021

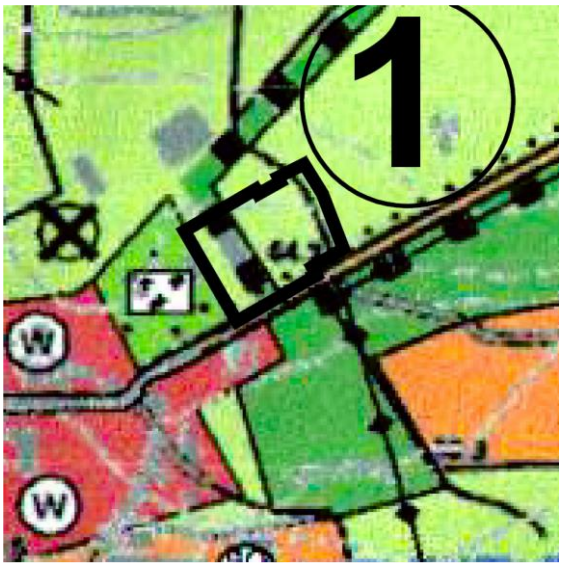

Abbildung 2: wirksamer Flächennutzungsplan

Änderungsfläche 2 — Prieperter Landstraße
Der Standort liegt im Norden des Ortsteils Strasen, nordwestlich der Kreisstraße MSE22 (Prieperter Landstraße). Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Prieperter Landstraße“ wird die Fläche überplant. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.
Der südliche Bereich (Prieperter Landstraße 1) des Bebauungsplans ist bereits bebaut und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, aus diesem Grund ist die Änderungsplanung nur noch für den unbebauten Bereich erforderlich.
Die zu bebauende Fläche befindet sich im Außenbereich und grenzt im Süden und Süd-osten an den Innenbereich an. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,27 ha.

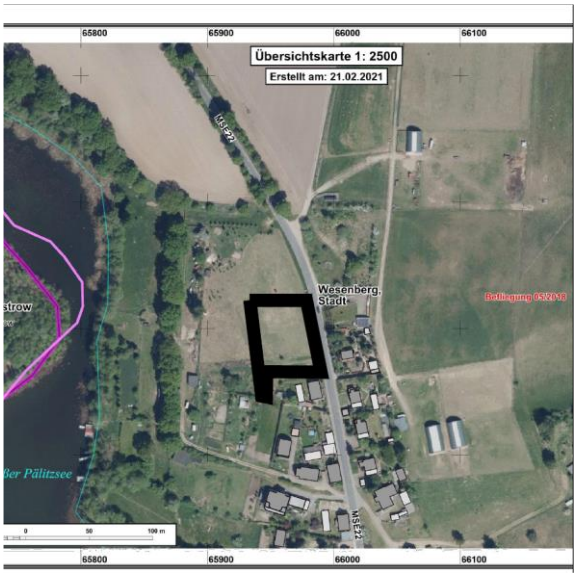

Abbildung 3: Luftbild
Quelle : https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Abruf am 21.02.2021

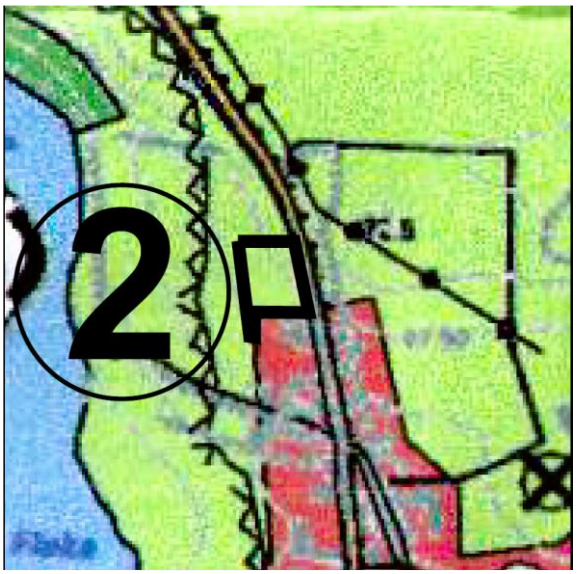

Abbildung 4: wirksamer Flächennutzungsplan

Änderungsfläche 3 — Sport- und Freizeitpark Zirtow

Der Standort liegt östlich von Zirtow in Siedenheide und südlich der Bundesstraße B198 und wird über diese erschlossen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich bei dem zu überplanenden Gebiet um eine brachgefallene Tierhaltungsanlage, welche in ein Sport- und Freizeitzentrum umgewandelt werden soll, und im Westteil der Änderungsfläche um Wald. Im Flächennutzungsplan verläuft die Schutzgebietsgrenze des Landschaftsschutzgebietes 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ und die Maßnahmefläche im Südosten über die ehemalige Tierhaltungsanlage. Die Landschaftsschutzgebietsgrenze wurde aber bereits angepasst und verläuft nun an der Geltungsbereichsgrenze. Im Flächennutzungsplan wurde ein Wasserschutzgebiet östlich des Plangeltungsbereichs nachrichtlich übernommen. Dieses Schutzgebiet wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ wird die Fläche der brachgefallenen Tierhaltungsanlage überplant. Da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern. Im Geltungsbereich müssen die Flächen in Sondergebiet Sport und Freizeit und Grünflache geändert werden. Westlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ befindet sich Wald, welcher auch in der Forstgrundkarte dargestellt ist. Dies muss nun im Flächennutzungsplan korrigiert werden. Die zu überplanende Fläche befindet sich im Außenbereich. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 7,80 ha.

Abbildung 5: Luftbild
Quelle : https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Abruf am 21.02.2021

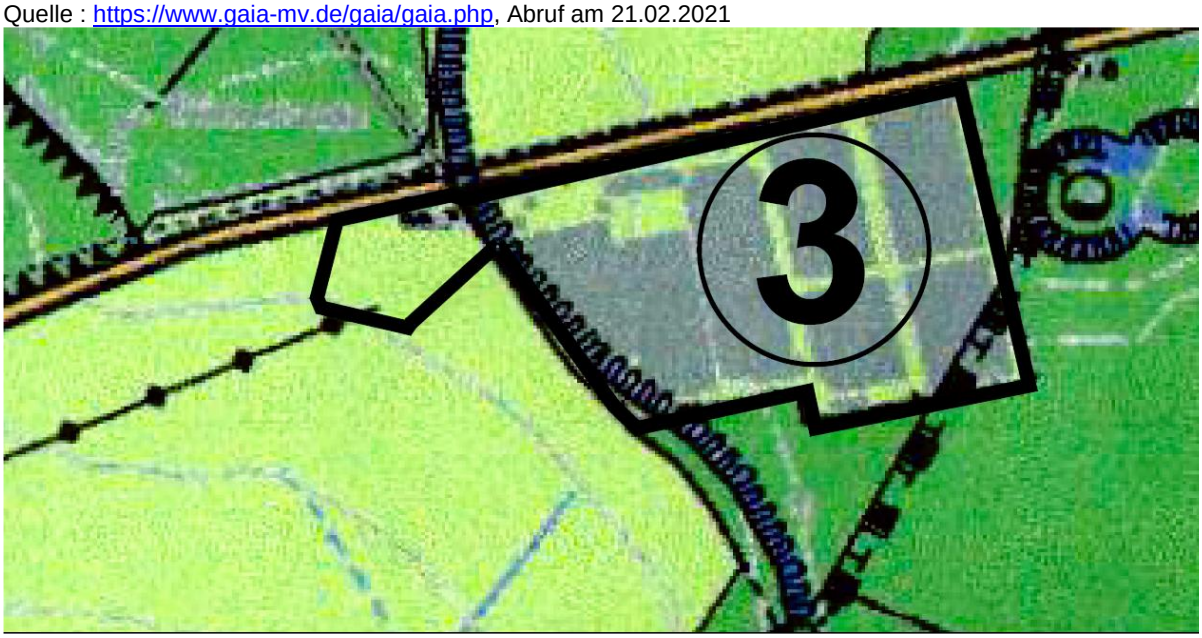

Abbildung 6: wirksamer Flächennutzungsplan

Änderungsfläche 4 — Wasserwanderrastplatz Wesenberg
Der Standort liegt südwestlich des Woblitzsees am östlichen Altstadtrand von Wesenberg. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche, Wald und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die Wasserfläche des Hafens ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wasserfläche dargestellt und somit nicht Bestandteil der Änderungsfläche 4. Nachrichtlich übernommen wurde der Gewässerschutzbereich des Woblitzsees und die Lage im Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
Das sich die geplante Nutzung des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.
Die Gemeindegrenze zwischen Wesenberg und Userin befindet sich nicht, wie im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, am Ufer des Woblitzsees, sondern weicht davon ab. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind entsprechend zu ändern. Dadurch entfallen gemischte Baufläche, Grünflächen und Wald.
Der Änderungsbereich hat eine Größe von 10,24 ha.

Abbildung 7: Luftbild
Quelle : https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, Abruf am 21.02.2021

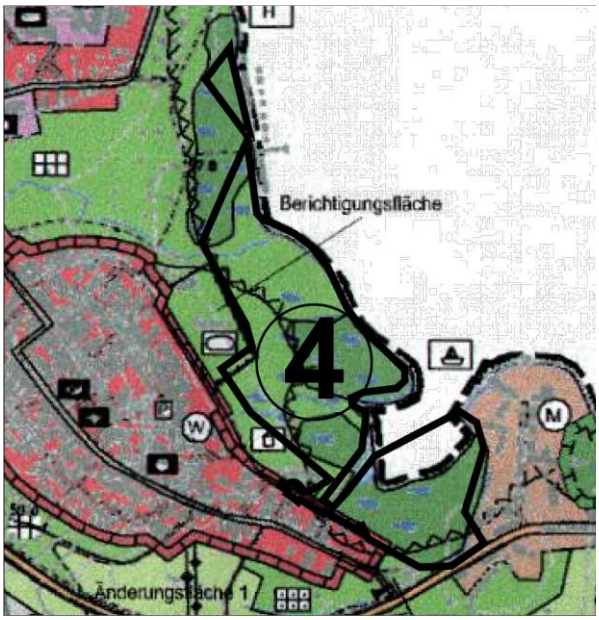

Abbildung 8: wirksamer Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche Planung

4.1 Nutzungen

Änderungsfläche 1 — Gewerbepark Strasen
Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ in gewerbliche Baufläche, da hier die Ansiedlung von im Wesentlichen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben geplant ist.
Im Südwesten schließt sich eine Wohnbaufläche, in der sich die Feuerwehr befindet, im Westen der Friedhof, der als Grünfläche dargestellt ist und im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft, an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Änderungsfläche 1 an.
Südlich der Kreisstraße befinden sich Waldflächen. Das im Süden und Westen angrenzende Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ wird nachrichtlich übernommen.

Abbildung 9: Darstellung der geänderten Nutzungsart

Änderungsfläche 2 — Prieperter Landstraße
Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Prieperter Landstraße“ in eine Wohnbaufläche, da es in der Stadt Wesenberg einen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäuser gibt. Im Süden schließt sich eine Wohnbaufläche, im Osten die Kreisstraße, über die das Gebiet erschlossen ist, im Westen und Norden Flächen für die Landwirtschaft, an den Geltungsbereich der Änderungsfläche 2 an. Östlich der Kreisstraße liegen ebenfalls Wohnbauflächen.
Die Änderungsfläche 2 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“, welches nachrichtlich übernommen wird. Der Südwesten wird von einem Bodendenkmal tangiert.

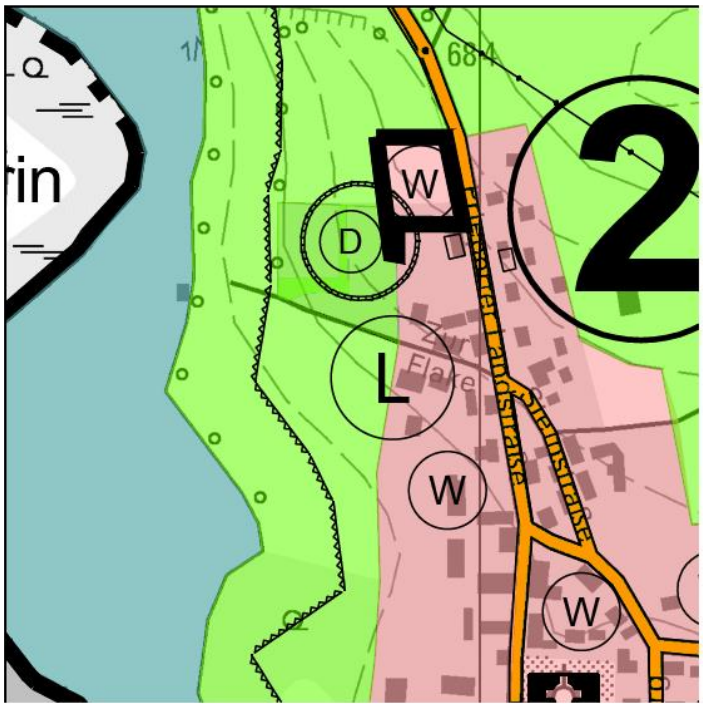

Abbildung 10: Darstellung der geänderten Nutzungsart

Änderungsfläche 3 — Sport- und Freizeitpark Zirtow
Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsarten gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ in ein Sondergebiet Sport und Freizeit, Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Zielstellung des Investors ist es unter anderem, das Gelände mit verschiedenen Parcours für das Paintball-Schießen als Sport und touristische Freizeitaktivität zu gestalten. Die Waldfläche wird entsprechend dem bestehenden Wald dargestellt. Im Norden schließt sich die Bundestraße B198, über die das Gebiet erschlossen ist, im Westen Fläche für Landwirtschaft, im Süden und Osten Wald, an den Geltungsbereich der Änderungsfläche 3 an.
Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an das Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ und eine Fläche für Maßnahmen an.

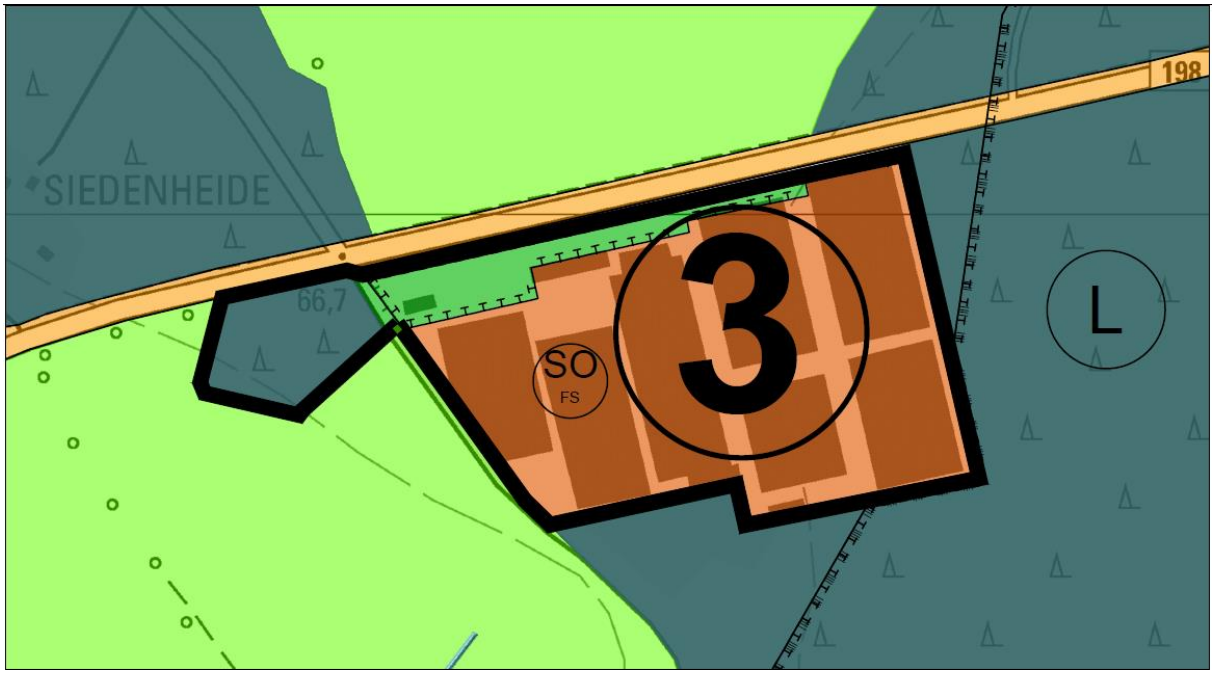

Abbildung 11: Darstellung der geänderten Nutzungsart

Änderungsfläche 4 — Wasserwanderrastplatz Wesenberg
Im Geltungsbereich erfolgt die Änderung der Nutzungsart gemäß Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz, Wasserfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz. Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet 038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ und im 50 m – Gewässerschutzbereich des Woblitzsees.
Die Flächen östlich der Gemeindegrenze Wesenberg werden nicht mehr dargestellt.

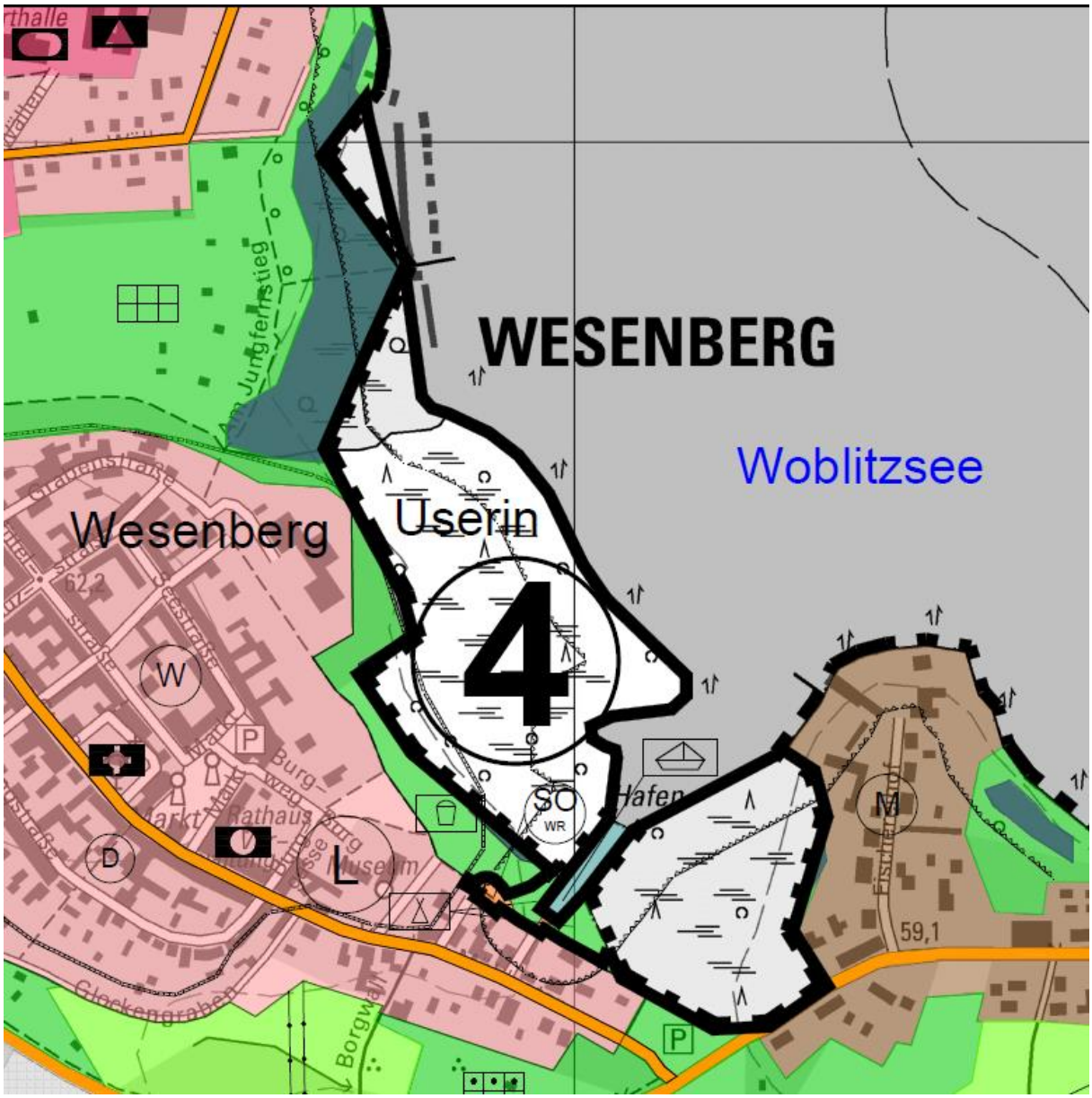

Abbildung 12: Darstellung der geänderten Nutzungsart

4.2 Kennzeichnungen

Das Bergamt Stralsund teilt in seiner Stellungnahme vom 26.04.2021 mit, dass sich der Änderungsbereich 4 innerhalb der unbefristeten Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE 264(90) „Wesenberg Süd“ befindet. Diese BWE wurde erteilt für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

4.3.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet L038 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ überdeckt den größten Teil des Gemeindegebietes der Stadt Wesenberg einschließlich der bebauten

Innenbereiche. Die Änderungsflächen 2 und 4 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und die Flächen 1 und 3 grenzen unmittelbar an.

4.3.2 Wald

Im Westen der Änderungsfläche 3 befindet sich eine 0,8 ha große Waldfläche, die nachrichtlich übernommen wurde. Gemäß § 20 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes ist zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.
An den Änderungsbereich 4 grenzen Waldflächen, die sich in der Gemeinde Userin befinden an.

4.3.3 Bundeswasserstraße

Der Woblitzsee ist Bestandteil der Oberen-Havel-Wasserstraße, die nach der Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes ist.

4.2.4 Gewässerschutzstreifen

Von Gewässern 1. Ordnung sowie von Seen, die größer als 1 ha sind, sind gemäß § 61 BNatSchG und § 29 NatSchAG M-V Gewässerschutzstreifen von 50 m frei von baulichen Anlagen zu halten.

4.2.5 Bodendenkmal

Im Ortsteil Strasen berührt ein Bodendenkmal den Änderungsbereich 2. Die denkmalrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

4.3 Hinweise
4.3.1 Bodendenkmal

Der Änderungsbereich 4 grenzt an das Bodendenkmal Altstadt Wesenberg an.
Gem. § 2 Abs. 5 i. V. m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauer, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.199, GVOBI. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBI. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegen-standes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand Zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.3.2 Oder-Havel-Wasserstraße

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2021 hin:
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs und der für die Schifffahrt erforderliche Zustand der Bundeswasserstraße dürfen durch die von Ihnen geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. …
Im betreffenden Bereich befinden sich keine Bauwerke sowie Leitungen und Kabel des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes."

4.3.3 öffentlicher Busverkehr

Die Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH hat in ihrer Stellungnahme am 07.04.2021 hingewiesen:
„Bei der Durchführung der Bauarbeiten während der Schulzeit muss die ungehinderte Durchfahrt der Busse gewährleistet sein.
Sollte die Baumaßnahme eine Verlegung der Haltestelle erfordern, müsste dies rechtzeitig mit der MVVG abgestimmt werden.
Die Verlegung der Haltestelle muss durch den Bauausführenden vorgenommen werden.
Wir bitten um rechtzeitige Information zum Baubeginn und Bauende."

4.3.4 untere Bodenschutz- / Abfallbehörde

Die untere Bodenschutz- / Abfallbehörde weist in Ihrer Stellungnahme vom 18.06.2021 auf folgendes hin:
„Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. I m Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.
Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z.B. Bodenverdichtungen, Stoffeintragen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Belange des Bodenschutzes unter Darstellung folgender Punkte zu berücksichtigen.
- *Beschreibung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf den Boden, ausgehend von den Wirkfaktoren und- pfaden (Bodenabtrag, Verdichtung, Versiegelung usw.),*
- *Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes des Bodens mit Hilfe von Methoden zur Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktion (Bodeneigenschaften, Bodenbeschaffenheit und -bewertung mit Bestandsaufnahme und Einschätzung der Vorbelastungen),*
- *Ermittlung der Erheblichkeit und Prognose der Auswirkung des Planvorhabens auf den Boden (Verlustflächenberechnung),*
- *Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen,*
- *Darstellungen vor Vermeidung und Minimierung der Beanspruchung des Bodens während der Bauphasen und anschließenden Nutzung,*
- *Falls erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung.*

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschiften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormaler Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren."

4.3.5 untere Verkehrsbehörde

Die untere Verkehrsbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 18.06.2021 weist auf folgendes hin:
„…bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahmen zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Straßenverkehrsbehörde, Adolf-Pompe -Straße 12-15, 17109 Demmin, einzuholen."

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.
Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:
1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Der Flächennutzungsplan setzt für ein Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der Bodennutzung fest. Nutzungen die bestehen, verursachen keine erhöhten Wirkungen auf die Umwelt. Dies ist nur von zu ändernden Funktionen zu erwarten. Im Rahmen vorliegenden Verfahrens sind 4 Flächen von Änderungen betroffen.

Für alle 4 Änderungsbereiche ist eine Umweltprüfung erforderlich. Die Bereiche wurden bereits in den parallel verlaufenden Bebauungsverfahren betrachtet.
Folgende Bebauungsverfahren sind hierbei gemeint:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“
- Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Prieperter Landstraße“
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“
- Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

1.1.1 Projektbeschreibung

Tabelle 1: Projektbeschreibung

Änderungsflächen	**Projektbeschreibung**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Die geplante Änderung in gewerbliche Baufläche betrifft bei der Fläche 1- „Gewerbepark Strasen“: Fläche für die Landwirtschaft.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Die geplante Änderung in Wohnbauland betrifft bei der Fläche 2 – „Prieperter Landstraße“: Fläche für die Landwirtschaft.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Die geplante Änderung in Sondergebiet Sport und Freizeit, Grünfläche, Fläche für Maßnahmen und Wald betrifft bei der Fläche 3 - „Sport- und Freizeitpark Zirtow“: Fläche für die Landwirtschaft.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Die geplante Änderung in Sondergebiet Wasserwanderrastplatz, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wasserwanderrastplatz und Wasserflächen betrifft bei der Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“: Wohnbauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Wald.

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben

Tabelle 2: Wirkungen der Vorhaben

Änderungsflächen	**Wirkungen der Vorhaben**
Fläche 1 - „Gewerbepark	Maßgeblich für die Betrachtung der Umweltauswirkung sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Büro- und Lagerräume selbst und die damit verbundenen Flächeninanspruchnahme.

Strasen“	Baubedingt Auswirkungen: Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Mensch und Siedlung. Anlagebedingt Auswirkungen: Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft durch Flächenverlust aufgrund von Neuversieglungen. Betriebsbedingte Auswirkungen: Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Menschen und Siedlung.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Baubedingte Wirkfaktoren: Flächeninanspruchnahme, Kollisions-/Tötungsgefahr, Barrierewirkung/ Zerschneidung, Lärmimmission, optische Störungen Anlagebedingte Wirkfaktoren: Flächeninanspruchnahme Betriebsbedingte Wirkfaktoren: entfällt
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Folgende Einzelkonflikte sind durch die Festsetzung des geplanten Sondergebietes als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen: Es kommt zu artenschutzrechtlichen Konflikten durch den Umbau der vorhandenen Gebäude, sowie zur Lärmbelastung durch die Entsiegelung, Beunruhigung während der Errichtungsphase und Staubbelastung. Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den Spielbetrieb kann es zur Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und Wasser kommen. Mit anlagebedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Baubedingte Wirkungen: Zerstörung potenzieller Habitate (Wasser-Röhricht, Bruchwald), temporäre Lärmemission und Erschütterungen durch den Baubetrieb, temporäre Bodenverdichtung durch Lagerplätze usw., temporäre Inanspruchnahme von Nahrungsgewässers, temporäre Emission von Schadstoffen durch den Baustellverkehr und durch Arbeits- und Betriebsmittel, temporäre optische Störungen durch Baufahrzeuge, Baustelleneinrichtung und menschliche Präsenz Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen: Überbauung der Gewässer (Steg), Neuversiegelung, Zerstörung von Habitatstrukturen, Lärmemissionen, optische Reize, physische Einwirkung auf den Schilfgürtel.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet der Fläche 1 – „Gewerbepark Strasen“ entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“.
Das Untersuchungsgebiet der Fläche 2 – „Prieperter Landstraße“ entspricht dem Geltungsbereich der in Abbildung 10: „Darstellung der geänderten Nutzungsart“ eingezeichnet wurde.
Das Untersuchungsgebiet der Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“. Für den bestehenden Wald ist keine Umweltprüfung erforderlich.
Das Untersuchungsgebiet der Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“. Für die Korrektur der Flächen außerhalb des Gemeindegebietes ist keine Umweltprüfung erforderlich.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Durch das Vorhaben wird Boden beansprucht, der nur in absolut notwendigen Umfang in Anspruch genommen wird.

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus der Umwelt insgesamt.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Laut § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V).

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu sichern. Für oberirdische Gewässer ist ein guter ökologischer und chemischer Zustand zu erreichen bzw. zu halten.

Die in den §§ 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind maßgeblich und bindend.

Die Notwendigkeit einer Natura - Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines FFH oder SPA – Gebietes beeinträchtigen können. Die Untersuchungen erfolgen auf der nächsten Planungsebene.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Belange werden auf der nächsten Verfahrensebene spezifiziert.

Weitere Grundlagen sind die §§ 18,19 des NatSchAG M-V bezüglich der Beachtung der geschützten Bäume und Alleen. Die Belange des Einzelbaumschutzes werden auf der nächsten Planungsebene konkretisiert.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), , das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden is

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Tabelle 3: Mensch

Änderungsflächen	**Schutzgut Mensch**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Unter dem Schutzgut ist insbesondere auf die Wohn- und Wohnumfeld-funktionen, die Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen abzustellen. Diese können durch physikalische, chemische oder biologische Einwirkungen beeinträchtigt werden. Für das Gebiet im Geltungsbereich sind speziell Lärmimmissionen auf angrenzende Immissionsorte, wie beispielsweise der angrenzende Friedhof und das in 50 m Entfernung liegende nächstgelegene Wohnhaus, zu berücksichtigen.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Das Plangebiet ist eine anthropogen vorbelastete Fläche im Außenbereich jedoch angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung des Ortes. Der Außenbereich dient der Naherholung der Bevölkerung. Bei Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 sind durch die Wohnbaufläche keine erheblichen Störungen für die bestehenden Nutzungen zu erwarten.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Der Planungsraum befindet sich rund 1 km östlich der Ortslage Zirtow. Innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes sind keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. des Menschen verbunden. Der Hafen wird geringfügig erweitert.

Tabelle 4: Pflanzen

Änderungsflächen	**Schutzgut Pflanzen**
Fläche 1 -	Folgende Biotoptypen sind vorhanden:

„Gewerbepark Strasen“	• artenarmer Zierrasen (PER) • Einzelgehöft (ODE) • nicht oder teilversigelte Wege (OVU) • Parkplatz (OVP) • Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen (PHW)
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Geringes Biotoppotenzial: Sandacker (ACS) und Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Das Betriebsgelände der ehemaligen Tierproduktionsanlage (ODT) ist durch einen hohen Vorversiegelungsgrad und einen geringen Natürlichkeitsgrad gekennzeichnet. Im Norden besteht eine Baumgruppe (BFX).
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Folgende Biotoptypen sind vorhanden: • Gebäude (OEL) • Pfad, Rad und Fußweg (OVD) • Wirtschaftsweg (OVW) • artenarmer Zierrasen (PER) • Hausgarten (PG) • Steganlage (PZB) • stehendes Gewässer (SEV) • Schilfröhricht (VRP) • Erlenbruch feuchter mesotropher Standort (WFA)

Tabelle 5: Tiere

Änderungsflächen	**Schutzgut Tiere**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Potenzialabschätzung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ vom Februar 2021 liegt vor.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialprüfung) liegt als Bestandteil zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 01/20 „Prieperter Landstraße“ vor.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Potenzialprüfung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ vom November 2019 liegt vor.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Es erfolgte eine Amphibienlaichplatz- und Brutvogelkartierung im Jahr 2018. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag für Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ Stand 13. März 2020 erstellt. Es sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt worden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Tabelle 6: Boden

Änderungsflächen	**Schutzgut Boden**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Im Bereich sind keine Böden mit hoher Bedeutung für Lebensraum, mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt und mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Die Darstellung als Wohnbaufläche führt zur nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Es kommt aufgrund der Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Keine Böden mit hoher Bedeutung für Lebensraum, mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt und mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte vorhanden.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Nach den Geodaten des Landkreises beträgt die Bodenzahl 32 für das Plangebiet, was einem geringen Ertragspotenzial entspricht.

Tabelle 7: Wasser

Änderungsflächen	**Schutzgut Wasser**
Fläche 1 – „Gewerbepark Strasen“	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Fläche 2 – „Prieperter Landstraße“	Innerhalb der Planung befinden sich keine Fließgewässer und keine stehenden Gewässer. Planbereich liegt mit über 90m entfernt vom Großen Pälitzsee, und damit außerhalb der nicht zu bebauenden Uferschutzzone (50m landeinwärts, § 29 NatSchAG M-V). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Durch das Vorhabe werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt. Der Planungsraum ist durch eine geringe Grundwasserabdeckung und ein stark sickerfähiger Boden gekennzeichnet.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Das Plangebiet grenzt an den Woblitzsee. Im Änderungsbereich 4 befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Tabelle 8: Klima und Luft

Änderungsflächen	**Schutzgut Klima und Luft**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	In Wesenberg ist das Klima gemäßigt warm. Wesenberg hat während des Jahres eine normale Menge an Niederschlägen zu verzeichnen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 11 °C. Der wärmste Monat ist der Monat Juli mit 22 °C und Januar der kälteste Monat mit 2 °C.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse. Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf. Hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion kommt dem Plangebiet eine sehr geringere Bedeutung zu. Die Luftqualität wird nicht signifikant beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist somit durch Ausweisung der Wohnbaufläche nicht zu erwarten.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Das Klima des Untersuchungsraums wird durch seine Lage im Übergangsfeld zwischen atlantisch geprägten Bedingungen im Westen und kontinental beeinflussten Strömungen aus dem Osten bestimmt (Mecklenburg-Brandenburgisches Übergangsklima).
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt diesem hinsichtlich seiner klimatischen Regenerationsfunktion eine geringe Bedeutung zu. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ sind wegen des geringen Umfangs der geplanten Bebauung und der kleinen Fläche für die Waldumwandlung keine erheblichen

	Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch die Luftqualität wird nicht beeinträchtigt. Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist auf Grund des geringen Umfangs der Versiegelung unerheblich.

Tabelle 9: Landschaft

Änderungsflächen	**Schutzgut Landschaft**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte und ist durch die Nutzung und die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine Vorprägung eine geringe Bedeutung für den Natur- und Landschaftsraum. Die bauliche Vorprägung sowie die Zäune innerhalb des Geltungsbereichs vermindern die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Felsmark Wustrow-Strasen“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der starkwelligen Hügel- und Endmoränengebietes mit dominanter Forstnutzung, teilweise eingestreute Ackerflächen. Charakteristisch sind: • hügeliger Landschaftsraum, Offenland zwischen Seen und Wäldern • 3 kleine Seen und eine Bucht des Plätinsees (frühere Havel) • natürliche Gehölzgürtel um die Seen, Allee Wustrow – Strasen und Wustrow – Canow Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Feldmark Wustrow – Strasen“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart als „hoch“ bewertet. Infolge der Errichtung von Wohnbebauung kommt es zu einer Veränderung der Landschaft. Auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt die Festsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits vorhandene Infrastruktur einschließlich der blickdichten Zäune und den Gebäudebestand mit Firsthöhen bis 5,0 m bestimmt. Darüber hinaus wird der Planungsraum auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus dreiseitig von einem dichten Gehölzbestand eingefasst. Die Einsehbarkeit des Betriebsgeländes einer ehemaligen Intensivtierhaltungsanlage ist derzeit durch den blickdichten Zaun und die umliegende Gehölzstrukturen nicht möglich.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Woblitzsee“ zugeordnet und wie folgt beschrieben: • großflächig wirkender, von mehreren Stellen gut einsehbarer See • unter den Havelseen nimmt er durch seine Größe eine Sonderstellung ein, beliebtes Wassersportgebiet mit einer Anzahl von Erholungseinrichtungen am NW-Ufer • schöne Blicke über den See auf Wesenberg und den Rotemoorberg • störend: 110kV-Leitung überquert den See in der Mitte Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart als „sehr hoch“ bewertet. Das Plangebiet ist bereits durch den vorhandenen Hafen geprägt. Infolge der Erweiterung der Steganlage und der Verbreiterung des Hafenbeckens kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der Landschaft. Die Veränderung ist allerdings ausschließlich im Bereich des Hafens wahrnehmbar und hat keine Auswirkung auf das Gesamterscheinungsbild der

	Landschaft, da weder technische Überprägungen, nach Vertikalstrukturen entstehen werden. Es finden keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaftsbild statt.

Tabelle 10: Schutzgebiete

Änderungsflächen	**Natura 2000 – Gebiete und Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Natura 2000 – Gebiet: Im Osten grenzt Plangeltungsbereiches an das Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA- Special Protected Area). Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde eine FFH-Vorprüfung (Stand Februar 2021) erstellt, die eine Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf das SPA feststellt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das DE 2844-305 „Großer Boberowsee“, welches mehr als 2,5 km entfernt liegt. Aufgrund der Entfernung geht die Stadt davon aus, dass das Vorhaben die Schutzziele nicht beeinträchtigt. Landschaftsschutzgebiete: Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Natura 2000 – Gebiet: Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 50 m angrenzend an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA- Special Protected Area). Für den Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Prieperter Landstraße wurde eine SPA-Vorprüfung Stand Dezember 2020erstellt. Im Ergebnis der SPA-Vorprüfung sind Auswirkungen, die sich gemäß Art. 4 Abs. 4 VSchRL erheblich auf die Zielsetzung der Vogelschutzrichtlinie auswirken können, auszuschließen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“, welches fast 2,5 km entfernt liegt. Aufgrund der Entfernung geht die Stadt davon aus, dass das Vorhaben die Schutzziele nicht beeinträchtigt. Landschaftsschutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Natura 2000 – Gebiet: Eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen europäischen Schutzgebietes FFH-Gebiet DE 2743-304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“ ist aufgrund des großen Abstandes von ca. 600 m nicht zu erwarten. Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ ist vom Standort mehr als 2 km entfernt. Aufgrund der Entfernung geht die Stadt davon aus, dass das Vorhaben die Schutzziele nicht beeinträchtigt. Landschaftsschutzgebiete: Das Plangebiet liegt grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Natura 2000 – Gebiet: Unweit nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Müritzseenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (DE 2642-401). Für den B-Plan Nr. 1/2018“Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ wurde eine FFH-Vorprüfung mit Stand: 13. März 2020 erstellt. Es wurde festgestellt, dass mit dem Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.

	Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 2744-307 „Moore und Seen bei Wesenberg“ ist 1,5 km entfernt vom Standort. Aufgrund der Entfernung geht die Stadt davon aus, dass das Vorhaben die Schutzziele nicht beeinträchtigt. Landschaftsschutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Gewässerschutzstreifen Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m-Gewässerschutzsteifens des Woblitzsees. Innerhalb des Planbereichs gibt es geschützte Biotope.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern treten verschiedenartige Wechselwirkungen auf.
Die unversiegelten Graslandflächen, die Wälder, Hecken, Pflanzungen und Bäume sind Lebensraum und schützen die Bodenoberfläche vor Erosion, binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung und die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoffproduktion und Staubbindung klimaverbessernd. Gehölze sind positive Landschaftselemente. Für den Menschen haben sie Erholungsfunktion. Der Mensch beeinflusst sämtliche Schutzgüter durch sein Wirken. Versiegelungen haben beispielsweise eher negative Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Tier- und Pflanzenwelt, auf die Beschaffenheit des Bodens, auf das Wasserregime und das Erscheinungsbild der Landschaft. Ein behutsamer Umgang mit den Umweltgütern hingegen sorgt für ein intaktes Gleichgewicht des Naturhaushaltes.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 11: Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsflächen	**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern. Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen: • die Flächenversiegelung durch Überbauung entfällt, • die Vegetationsfläche wird nicht reduziert, • kein Eingriff in das Schutzgebiet Boden.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Es ist davon auszugehen, dass die Nichtdurchführung des zu prüfenden Vorhabens auf die Stabilität und Leitungsfähigkeit des Umwelt- und Naturhaushaltes im Planungsraum keine wesentliche positive Auswirkung hätte.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Bei Nichtdurchführung der Planung ist folgendes zu erwarten: • versigelte Fläche wird nicht vergrößert, • keine Eingriffe in Grün-, Schilf- und Wasserflächen, • Waldfläche bleibt bestehen und Waldumwandlung findet nicht statt • zusätzlicher Bootsverkehr kann nicht aufgenommen werden, dadurch Stau und Gedränge im Hafen- und Einfahrtbereich und erhöhtes Unfallrisiko • unzureichende Möglichkeiten zum Ein- und Ausstieg für Kanufahrer und erhöhtes Unfallrisiko • unzureichende Sanitäranlagen

	• kein zusätzliches Habitat für wasserbewohnende Tier- und Pflanzenarten

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Tabelle 12: Prognose bei Durchführung der Planung - Ressourcen

Änderungsflächen	**Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Ressourcen**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Fläche: Die Planung ermöglicht zusätzliche Versiegelungen. Flora: Im Zuge der Umsetzung können Siedlungsbiotope beseitigt werden. Fauna: Für Boden- und Gehölzbrüter lässt sich eine Betroffenheit nicht ausschließen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen fest. Boden/Wasser: Die Boden- und Wasserfunktion wird durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen fest.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Fläche: Die Planung ermöglicht Versieglungen der Fläche. Fauna: Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Wesenberg festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „Prieperter Landstraße“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Boden/Wasser: Die Boden- und Wasserfunktion wird durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen fest.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Fläche: Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Es werden ausschließlich vorgeprägte Areale überplant. Flora/Fauna: In der SaP zum Bebauungsplan sind Vermeidungs- Minimierungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden ausgeschlossen. Boden: Die Gewährleistung der Dichtheit aller versigelten Lagerflächen, Behälter und Leitungen, die fach- und umweltgerechte Ausbringung organischer Rückstände auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die nach ATV-Regelwerk ordnungsgemäße Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden unverschmutzten oder gering beeinträchtigten Niederschlagswassers führt zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Damit sind außerhalb des Vorhabenstandortes durch das Vorhaben keine bodenrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Wasser: Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden- und Grundwasser ist bei ordnungsgemäßer Betriebsführung nicht zu erwarten. Biologische Vielfalt: Negative Auswirkungen lassen sich nicht ableiten.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Flora: Für das 221 m² große Waldstück wurde im Zuge der Bebauungsplanung Waldumwandlung beantragt sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Boden: Durch das Vorhaben wird entlang des östlichen Ufers auf einer Länge von ca. 102 Metern in den Uferbereich eingegriffen. Das Gelände wird

	dadurch verändert. Darüber hinaus wird Boden durch die Herstellung eines Radweges sowie die Errichtung eines Sanitärgebäudes und einer Kanuein- und -ausstiegsstation sowohl teil- als auch vollversiegelt. Der Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge können zu einer Bodenverdichtung und zur Änderung des Bodengefüges führen. Diese meist temporären Einwirkungen werden als gering erheblich und nicht nachhaltig bewertet. Erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt. Wasser: Durch die geplante geringfügige Versiegelung wird keine Erhöhung der Abflussrate sowie keine stärkere Belastung der Vorfluter erwartet als es gegenwärtig der Fall ist, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten sind. Durch das Vorhabenwird sich die Wasserfläche des Woblitzsees geringfügig vergrößern. Laut Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes § 29 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden für die Aufstellung von B-Plänen (§ 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V). Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens befindet sich das Plangebiet. Im Wesentlichen sind folgende Entwicklungen zu berücksichtigen: • Bauen im Landschaftsschutzgebiet • Bauen im Gewässerschutzstreifen • Artenspektrum der Flora und Fauna verändert sich geringfügig • 592 m² Schilfröhricht, 573 m² artenarmer Zierrasen, 10 m² Hausgarten und 221 m² Wald gehen im Zuge der Umsetzung der unterschiedlichen Vorhaben verloren. Des Weiteren werden 233 m² des Woblitzsees • zusätzliches Habitat für Flora und Fauna des Unterwasserlebensraums durch geringfügige Erweiterung des Hafenbeckens.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung Wohnbauflächen, Gewerblichen Bauflächen und Sondergebietsflächen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionen der geplanten Vorhaben den geltenden Orientierungswerten entsprechen werden.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung auf den Erweiterungsflächen erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die beim Bau anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen, Sondergebietsflächen „Photovoltaik“ und Gewerbeflächen auf den Erweiterungsflächen zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Tabelle 13: Prognose bei Durchführung der Planung – menschliche Gesundheit

Änderungs-flächen	**Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - menschliche Gesundheit**
Fläche 1 - „Gewerbe-park Stra-sen“	Menschliche Gesundheit: Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung generell nicht zu erwarten. Kulturelles Erbe: Im Vorhabenbereich befinden sich keine Bodendenkmäler oder archäologischen Denkmäler. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Menschliche Gesundheit: Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. des Menschen verbunden. Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch zusätzliche Lärmimmissionen nicht zu erwarten ist. Kulturelles Erbe: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht bekannt.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Menschliche Gesundheit: Mit der Umsetzung der Planung entstehen während der Bauphase baubedingter Lärm und Emissionen im geringen Umfang. Zusätzlich ist während der Bauphase mit einem erhöhten Fahrzeugverkehr zu rechen. Der Planungsraum besitzt aufgrund seiner Alleinlage und dem großen Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Sport- und Freizeitparkes Zirtow. Innerhalb der Betriebsphase werden keine Immissionen erzeugt, die im Sinne des Immissionsschutzrechts zu relevanten Belastungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen führen werden. Auch aus dem Spielbetrieb während der Betriebsphase mit bis zu 100 Gästen täglich ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung. Gefahren und Risiken für Gesundheit und Leben sowie eine Verschlechterung der Lebensbedingungen durch zusätzliche Umweltbelastungen sind nicht zu erwarten. Kulturelles Erbe: Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Fläche 4 –	Menschliche Gesundheit:

„Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen. Kulturelles Erbe: Baudenkmale kommen im Plangebiet nicht vor. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Bodendenkmale bekannt. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung wird auf der Ebene der Bebauungsplanung abgearbeitet. Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden hier festgesetzt.
Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, sind die geplanten Bauvor-haben auf den Erweiterungsflächen vermutlich nicht störfallanfällig und stehen nicht im Ver-dacht, Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld der Bauvorhaben keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren, und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffsregelung soll auf der nächsten Planungsebene abgearbeitet werden.
Mögliche zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus den in der nächsten Planungsebene durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfungen. Rechtsverbindliche Festsetzungen zur Minimierung, zum Ausgleich oder zum Ersatz von Beeinträchtigungen sollen die Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen treffen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Tabelle 14: Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Änderungsflächen	**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Der Vorhabenstandort ist bereits anthropogen vorgeprägt. Negative Beeinflussungen anderer, naturschutzfachlich bedeutender Standorte konnten so vermieden werden. Insofern haben sich im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung keine vermeintlich besseren Planungsvarianten mit geringeren Umweltauswirkungen aufgedrängt.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Eine alternative Fläche für die geplante Wohnbebauung kommt ohne Aufgabe des ursprünglichen Planziels nicht in Frage.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Nachweislich besteht für den Vorhabenstandort eine deutliche Vorprägung durch die Intensivtierhaltung. Insofern drängen sich für den Planungsraum nach derzeitigem Stand keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz	Das Plangebiet umfasst den vorhandenen Stadthafen in Wesenberg, der einer Erneuerung bedarf. Gleichzeitig werden geringfügige Erweiterungen geplant. Alternativen zum Standort sind nicht möglich. Die Verlagerung des

Wesenberg“	Fahrgastschiffverkehrs vom bestehenden nördlich gelegenen Anleger (Am Jungfernstieg) zum Plangebiet vermindert die Beeinträchtigungen im nordwestlich gelegenen Seegebiet.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Tabelle 15: Technisches Verfahren

Änderungsflächen	**Technisches Verfahren**
Fläche 1 - „Gewerbepark Strasen“	Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörde ermittelt.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4 BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Monitoringmaßnahmen können erst in den folgenden Planungsphasen festgelegt werden.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Tabelle 16: Schwere Unfälle

Änderungsflächen	**Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen**
Fläche 1 - „Gewerbepark	Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12.BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind mit

Strasen“	Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Das Vorhaben unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallbetriebe, sodass Wechselwirkungen nicht auftreten können. Die Gefahr von schweren Unfällen ist nicht gegeben. Eine erhebliche Gefahr des Austretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Betriebsstörungen und Leckagen können durch Verwendung von Bauteilen, die dem Stand der Technik entsprechen der damit in Verbindung stehenden Vorschriften entsprechen, weitgehend ausgeschlossen werden.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Die geplanten Wohnungsbauvorhaben sind vermutlich nicht störfallanfällig und stehen nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld der Wohnungsbauvorhaben keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12.BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, sind beim Bau und Betrieb des Ferienparks nicht vorhanden. Der Sport- und Freizeitpark Zirtow unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallverordnung. Eine erhebliche Gefahr des Auftretens wassergefährdender Stoffe besteht mit dem geplanten Vorhaben nicht. Das Vorhaben ist nicht geeignet schwere Unfälle zu verursachen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Tabelle 17: Zusammenfassung

Änderungs-flächen	**Zusammenfassung**
Fläche 1 - „Gewerbe-park Strasen“	Die Prüfung der Wirkung der gewerblichen Baufläche auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Die Fläche ist anthropogen vorbelastet. Negative Veränderungen sind vor allem auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Fauna und Flora sind auszugleichen. Die Eingriffe werden als ausgleichbar beurteilt. Artenschutzrechtliche Gutachten und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierungen werden auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden voraussichtlich nicht von dem Vorhaben ausgehen.
Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“	Die Fläche 2 war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Hierfür wurden für die Darstellung der Wohnbaufläche die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Schwerpunkte bilden dabei die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Alternativen zum Standort waren nicht möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Siedlungsflächen sind ferner nicht zu erwarten. Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes am nordwestlichen Rand der Siedlung Strasen weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Fläche und Boden durch Biotopverlust

	und Versieglung eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahme werden auf der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt.
Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“	Nach der Betriebsaufgabe der Nerzfarm Ende 2017 wurden die Käfigunterstände sukzessiv zurück gebaut. Neuversiegelungen über diesen Bestand hinaus sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nach derzeitigem Stand nicht geplant. Der Gebäudebestand soll für die notwendige Infrastruktur umgenutzt werden. So sind Sanitär-, Sozial-, und Umkleideräume notwendig. Weiterhin sind Nebenanlagen erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden im Artenschutzfachbeitrag erforderliche Maßnahmen festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Insbesondere zum Schutzgut Wasser ist auch aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und dem leicht versickerungsfähigen Boden zu beachten, dass das Abwasser, welches mit Polyethylenglycol verschmutzt ist, nicht in eine Kleinkläranlage eingeleitet werden darf. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summer der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.
Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“	Die Flächen des Bebauungsplanes war einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB zu unterziehen. Schwerpunkte des Umweltberichtes bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich sowie Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung und zur Durchführung der Umweltüberwachung. Alternativen zum Standort waren nicht möglich. Auf Grund der Inanspruchnahme eines anthropogen vorbelasteten Standortes werden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert. Allerdings lassen sich geringfügige Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope, ins Landschaftsschutzgebiet und in den Gewässerschutzstreifen sowie in eine Waldfläche nicht vermeiden. Vermeidungsmaßnahme werden in der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt. Hier erfolgt ebenfalls die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V.

Wesenberg, ……

Der Bürgermeister Siegel