

STADT WESENBERG

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

6. Änderung und Berichtigung des zum 29.08.2010
neu bekannt gemachten Flächennutzungsplanes
(gemäß § 1 Abs. 3 BauGB)

Begründung zum Bauleitplan, Umweltbericht
(§ 5 Abs. 5 und § 2a BauGB)

Auftraggeber:

Stadt Wesenberg
vertreten durch das
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24
17252 Mirow

Herr Hamp - Bürgermeister

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

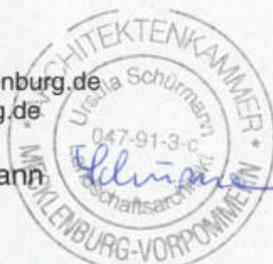
☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin



Planfassung 6. Änderung vom August 2014

INHALT

1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2. Inhalt der 6. Änderung – Entwicklungsziele und Darstellungen	3
2.1 Änderungsfläche 1 - Gewerbegebiet am Pump	3
2.2 Änderungsfläche 2 – Hotel am Labussee	5
3.0 Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Pflegezentrum am Schützenhausquartier	6
4. Umweltbericht	8
4.1 Einleitung	8
4.1.1 Vorbemerkungen	8
4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	10
4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
4.2.1 Änderungsfläche 1 – Gewerbegebiet am Pump	11
4.2.2 Änderungsfläche 2 – Hotel am Labussee	13
4.2.3 Berichtigungsfläche – Pflegezentrum am Schützenhausquartier	15
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
4.4 Zusätzliche Angaben	18
4.4.1 Technische Verfahren	18
4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
4.4.3 Zusammenfassung.....	19
5. Belange des Artenschutzes.....	19

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Der am 29.10.2002 genehmigte und am 14.12.2002 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg wurde bisher fünfmal geändert.

Im Jahr 2010 wurde der F-Plan unter Einarbeitung der 1. bis 4. Änderung digital aufbereitet und am 12.04.2014 neu bekannt gemacht. Die Neubekanntmachung der digitalen Fassung des F-Planes erfolgte rückwirkend zum 29.08.2010.

Die 5. Änderung betraf die Darstellung eines Sondergebietes Solarenergie zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer ca. 25 ha großen Ackerfläche in der Feldflur südöstlich von Strasen und wurde am 25.09.2011 wirksam.

Das am 25.11.2010 eingeleitete Verfahren zur 6. Änderung zur Errichtung einer Biogasanlage auf dem Standort der ehemaligen Rinderanlage an der Wustrower Chaussee (B122) wurde am 13.06.2013 wegen der Aufgabe des Vorhabens eingestellt.

Gleichzeitig wurde ein neues Verfahren zur 6. Änderung für die Bereiche

1. Gewerbegebiet am Pump und
2. Hotel am Labussee

eingeleitet.

Der Geltungsbereich der neuen 6. Änderung umfasst die o. g. Änderungsflächen 1-2.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird der F-Plan für das geplante Pflegezentrum am Schützenhausquartier im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Inhalt der 6. Änderung – Entwicklungsziele und Darstellungen

2.1 Änderungsfläche 1 - Gewerbegebiet am Pump

Im rechtskräftigen F-Plan ist südlich der B198 ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha dargestellt, das im Westen an Wohn- und Mischbauflächen und im Süden an eine Kleingartenanlage grenzt. Die Mischbaufläche wirkt als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe. In dem Bereich, in dem die Wohnbaufläche direkt angrenzt, schirmen in Nord-Süd-Richtung angeordnete Garagen das Wohngebiet gegenüber dem Gewerbe ab. Eine geschlossene Gehölzfläche zwischen beiden Nutzungen verstärkt die abschirmende Wirkung. Ein an die Kleingärten grenzender Bereich wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) sowie als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt. Das Gewerbegebiet wird durch die Straße Am Pump von der Mirower Chaussee (B198) erschlossen und ist teilweise bebaut. Die Straße endet mit einer Wendeanlage.

Um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken an der B198 gerecht werden zu können, hat die Stadt Wesenberg am 09.09.2010 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ beschlossen. Das Gewerbegebiet wird durch die Einbeziehung der nordöstlich angrenzenden Brachflächen (ca. 1 ha) und der östlich angrenzenden aufgelassenen Kleingärten (ca. 0,2 ha) um ca. 1,2 ha vergrößert. Die zusätzliche Gewerbefläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Straße am Pump wird um ca. 35 m in östliche Richtung verlängert.

Auch für die Erweiterungsflächen des GE_e gelten die festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Danach dürfen die Gewerbebetriebe nur im Ein-Schicht-Betrieb arbeiten. Zugänge bzw. Zufahrten sind an den den Kleingärten abgewandten Seiten anzuordnen. In den Schutzbereichen dürfen sich keine lärmintensiven Aggregate befinden bzw. sind diese dem Stand der Technik bezüglich des Schallschutzes entsprechend zu installieren. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 dürfen nicht überschritten werden.

Am äußeren Rand der Erweiterungsfläche ist eine 5 m breite Hecke anzupflanzen.

Auf der Bestandsfläche entfällt eine Wegeverbindung, um größere zusammenhängende Gewerbeflächen zu schaffen. Außerdem werden die gestalterischen Festsetzungen vereinfacht und Ausgleichsmaßnahmen korrigiert. Durch die Digitalisierung des B-Planes ergeben sich Anpassungen, z. B. bezüglich des Verlaufs der Verkehrsflächen.

Durch die Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1/91 werden der Ursprungsplan sowie die 1. und 2. Änderung vollständig ersetzt. Die Satzung wurde am 29.11.2012 beschlossen und am 04.05.2013 bekannt gemacht.

Die Festsetzungen zur Erweiterung des Gewerbegebietes werden als Darstellungen in den F-Plan übernommen. Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche, Zweckbestimmung Eigentümergeärten, überplante Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GE_e sowie als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt.

Die Verkehrsflächen sowie die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen werden auf Grund ihrer kleinen Flächen nicht übernommen.

Da die Darstellung des eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Bestandsfläche nicht mit der Festsetzung des B-Planes übereinstimmt, wird dieser Bereich in die 6. Änderung einbezogen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet reicht bis an den Garagenkomplex heran und schließt ein bereits gewerblich genutztes Grundstück ein, das im rechtswirksamen F-Plan als Eigentümergeärten ausgewiesen ist. Mit der 6. Änderung wird die Darstellung in diesem Bereich an die Festsetzungen des B-Planes angepasst.

Der am Geltungsbereich des B-Planes 1/91 angrenzende Abschnitt der Bundesstraße Nr. 198 ist als Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Wesenberg ausgewiesen. Somit dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke dienenden Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Gewerbegebietes zur Bundesstraße erfolgt über einen ausgebauten Verkehrsknoten. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind auszuschließen.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Die E.DIS AG plant für 2015 die Verkabelung der 20 kV-Freileitung.

Für die Änderungsfläche 1 sind folgende nachrichtliche Übernahmen maßgeblich:

- Die Erweiterungsfläche liegt wie weite Teile des bebauten Stadtgebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Das LSG ist im rechtskräftigen F-Plan enthalten.

- Ca. 130 m südöstlich beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA 21). Das SPA 21 gehört zu den 2007 neu ausgewiesenen und 2008 gemeldeten Natura 2000-Gebieten und ist daher im rechtskräftigen F-Plan noch nicht enthalten.

2.2 Änderungsfläche 2 – Hotel am Labussee

Inmitten des Waldes am Westufer des Großen Labussees befinden sich Hotel und Restaurant „Borchard's Rookhus“. Die Anlage entstand 1995 auf dem Standort eines ehemaligen Ferienlagers auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hotel - Restaurant am Labussee“. Darin wurden die Bauflächen für Hotel und Gastronomie, das überdachte Schwimmbecken, die Nebenanlagen sowie die Liegewiese als Sondergebiet festgesetzt. Die an die Liegewiese grenzende Wasserfläche wurde als Badeplatz gekennzeichnet. Das Gelände des Indianer-Claims wurde als Fläche für Erholung und sportliche Zwecke festgesetzt. Die südlich angrenzende Fläche sollte aufgeforstet werden und wurde als Fläche für Wald festgesetzt. Der Erlenbruchwald südlich der Liegewiese wurde als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts umgrenzt.

Mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgte, wurde das Baurecht für die Errichtung eines Schwimmbades anstelle des nicht realisierten Schwimmbeckens geschaffen. Die Satzung

über die 1. Änderung wurde am 02.02.2012 beschlossen. Das Schwimmbad entstand 2012 in Anbindung an das Bettenhaus auf einer größtenteils versiegelten Fläche direkt an der Straße Wesenberg – Zwenzow.

Im rechtskräftigen F-Plan ist der Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen B-Planes „Hotel-Restaurant am Labussee“ als Wald dargestellt. Mit der 6. Änderung werden die bebauten Flächen und die Liegewiese als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel, dargestellt. Am Ufer des Labussees wird der Badeplatz gekennzeichnet. Das Gelände des Indianer-Claims wird wie im B-Plan mit dem Symbol für sportliche Zwecke dienende Einrichtungen dargestellt.

Die bewaldeten bzw. aufzuforstenden Flächen werden nicht in den Geltungsbereich der 6. Änderung einbezogen.

Für die Änderungsfläche 2 sind folgende nachrichtliche Übernahmen maßgeblich:

- Lage im LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“, im rechtskräftigen F-Plan enthalten
- Der Müritz-Nationalpark (im F-Plan enthalten) begrenzt den Standort im Norden und Westen.
- Aus dem Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA 21) wurden das Hotel, der Parkplatz sowie die Flächen für Freizeiteinrichtungen ausgegrenzt.
- Im rechtskräftigen F-Plan ist der Gewässerschutzstreifen am Labussee gemäß § 19 LNatG M-V in einer Breite von 100 m ausgewiesen. Er wurde im Jahr 2010 mit § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V auf 50 m reduziert.

Im Teilbereich 2 wird die nachrichtliche Übernahme geändert.

- Das Kartenportal weist den Erlenbruchwald sowie die Röhrichtbestände und Riede am Ufer des Großen Labussees als geschützte Biotope aus. Sie wurden maßstabsbedingt nicht in den F-Plan übernommen.

3.0 Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Pflegezentrum am Schützenhausquartier

Das Schützenhausquartier befindet sich an der Nahtstelle zwischen der Altstadt und dem Woblitzsee mit seinem breiten Verlandungsbereich. Das ehemalige Schützenhaus und das benachbarte Wohngebäude Grabenstraße 13 wurden abgerissen. Auf der angrenzenden Fläche am Weg zur nördlich gelegenen Bootsanlegestelle wird ungeordnet geparkt.

Der Sportplatz, der mit seinen Nebenanlagen auf dem ehemaligen Schützenplatz entstanden war, soll aufgegeben werden. Damit entsteht am nordöstlichen Rand des historischen Stadtkerns eine Bau- und Nutzungsbrache, die wieder genutzt und nachverdichtet werden soll. Das ehemals bebaute Grundstück an der Grabenstraße soll erneut mit einem Wohnhaus bebaut werden. Auf dem zentrumsnahen Standort des Sportplatzes soll eine Senioren- und Pflegeeinrichtung entstehen. Die Fläche im Übergangsbereich zwischen Stadtkern und Landschaft bietet ein ausreichendes Flächenangebot für diese Nutzung. Die Einrichtung wird über die Graben- und Kreuzstraße erschlossen. Am Ende der Grabenstraße ist eine Wendeanlage für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen. Der Weg in Verlängerung der Grabenstraße dient der Erschließung öffentlicher Stellplätze und der Anliegergrundstücke bzw. soll dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten sein. Am Weg zur Bootsanlegestelle sollen 5 öffentliche Stellplätze entstehen.

Für die bauliche Nachverdichtung des altstadtnahen Gebietes hat die Stadt Wesenberg den Bebauungsplan Nr. 01/2012 „Pflegezentrum am Schützenhausquartier“ gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Darin werden zwei Baufelder als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Baufeld 2, das den größten Teil der bisherigen Sportanlage umfasst, sind nur solche Wohngebäude und baulichen Anlagen zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sowie mit der Nutzung verbundene Service- und Dienstleistungs-, soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Die Baugrenzen berücksichtigen den Waldabstand von 30 m gemäß § 20 Landeswaldgesetz, den Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz und den 50 m-Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V. Entlang des Grabens 154c, der in den Woblitzsee mündet, wurde eine mindestens 10 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Außerdem werden Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung ausgewiesen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Die Satzung über den B-Plan Nr. 01/2012 „Pflegezentrum am Schützenhausquartier“ wurde am 12.12.2013 beschlossen.

Im rechtskräftigen F-Plan sind das Grundstück Grabenstraße 13 und die südöstlich angrenzende Fläche bis zum Weg zur Seestraße bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im übrigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2012 erfolgten Darstellungen von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. ohne Zweckbestimmung. Für diesen Bereich wird der F-Plan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Rahmen der 6. Änderung im Wege der Berichtigung an die geplante Entwicklung angepasst. Somit wird der Standort der Senioren- und Pflegeeinrichtung als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die schmale Parkanlage am Graben 154c ist im F-Plan bereits als Grünfläche ausgewiesen. Sie wird von Bebauung

freigehalten und nicht in die 6. Änderung einbezogen. Von der Übernahme der festgesetzten Verkehrsflächen als Darstellung in den F-Plan wird auf Grund ihrer Kleinteiligkeit im Interesse der Übersichtlichkeit abgesehen. In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Der nicht als Allgemeines Wohngebiet überplante Teil des Sportplatzes wird in die Berichtigung einbezogen und wie weite Teile des Woblitzufers als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Für die Berichtigungsfläche sind folgende nachrichtliche Übernahmen maßgeblich:

- Der Standort liegt wie der gesamte Stadtkern im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des LSG erteilt.
Das LSG ist im rechtskräftigen F-Plan enthalten.
- Die Altstadt ist im rechtskräftigen F-Plan als Bodendenkmal gekennzeichnet. Dieses umfasst nach der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 12.02.2014 nunmehr auch die Berichtigungsfläche.
- Im rechtskräftigen F-Plan ist der Gewässerschutzstreifen am Woblitzsee gemäß § 19 LNatG M-V mit einer Breite von 100 m ausgewiesen. Er wurde mit § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V NatSchAG M-V auf 50 m reduziert.
- Das Kartenportal Umwelt M-V weist in der Uferzone des Woblitzsees mehrere gesetzlich geschützte Biotope aus. Sie wurden maßstabsbedingt nicht in den F-Plan übernommen.
- Die Wasserfläche des Woblitzsees liegt im Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“ (SPA 21).
Das SPA 21 gehört zu den 2007 neu ausgewiesenen und 2008 gemeldeten Natura 2000-Gebieten und ist daher im rechtskräftigen F-Plan noch nicht enthalten.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Wesenberg ändert bzw. berichtigt ihren Flächennutzungsplan in 3 Teilflächen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der 6. Änderung des F-Planes für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c).

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde zunächst ermittelt, ob durch die geänderten bzw. berichtigten Darstellungen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Die Vorprüfung ergab Folgendes:

Änderungsfläche 1 – Gewerbegebiet am Pump

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes relevanten Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1/91 untersucht und im Umweltbericht dokumentiert. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Eine Zusammenfassung wird in den Umweltbericht zur 6. Änderung des F-Planes übernommen.

Änderungsfläche 2 – Hotel am Labussee

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel – Restaurant am Labussee“ sowie seine 1. Änderung sind bereits umgesetzt worden. Da die Darstellungen im F-Plan geändert werden, kann gemäß Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 12.02.2014 auf eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Umwelt nicht verzichtet werden.

Berichtigungsfläche – Pflegezentrum am Schützenhausquartier

Der Bebauungsplan Nr. 01/2012 „Pflegezentrum am Schützenhausquartier“ wurde gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies bedeutet u. a., dass keine Umweltprüfung erforderlich war und dass die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig gelten. Dennoch wurden im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung die Umweltbelange hinsichtlich des beabsichtigten Eingriffs geprüft und schlussfolgernd daraus Festsetzungen und Hinweise bezüglich des Baumschutzes, der Baufeldfreimachung und zum Schutz der Fledermäuse formuliert.

In die Begründung zum B-Plan Nr. 01/2012 wurde ein Umweltbeitrag aufgenommen. Die wesentlichen Aussagen werden in den Umweltbericht zur 6. Änderung übernommen.

Eine Kurzdarstellung der einzelnen Vorhaben ist den Punkten 2.0 und 3.0 zu entnehmen.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplanungen zu berücksichtigen sind. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Änderungsfläche 2 und die Berichtigungsfläche wurden bereits in der Vergangenheit teilweise baulich genutzt.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Für die Vorhaben in der Berichtigungsfläche kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da der Bebauungsplan nach dem beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde.

Für die Änderungsfläche 1 wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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

Der so genannte Trennungsgrundsatz wird bei der Planung berücksichtigt.

Für das Gewerbegebiet am Pump wurden im B-Plan Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) dürfen bauliche Anlagen an Seen mit einer Größe von einem Hektar und mehr in einem Abstand von bis zu 50 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Der Gewässerschutzstreifen des Woblitzsees und des Großen Labussees wird von Bebauung frei gehalten.

Gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes vom 27. Juli 2011 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Gemäß § 2 Abs. 1 der Waldabstandsverordnung können Ausnahmen u. a. für Stellplätze zugelassen werden.

Die Bestimmungen zum Waldabstand werden eingehalten.

Die Änderungsflächen 1 und 2 sowie die Berichtigungsfläche liegen wie weite Teile des Stadtgebietes im LSG „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Für die Berichtigungsfläche wurde die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des LSG im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erteilt.

Fachplanungen

Die Fortschreibung des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes „Mecklenburgische Seenplatte“ vom Juni 2011 enthält in Punkt III 4.7.2 Kriterien zur Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und zur Minimierung des Flächenverbrauchs.

Diese Kriterien werden bei der Entwicklung der Stadt Wesenberg berücksichtigt.

Ein Landschaftsplan liegt für die Stadt Wesenberg nicht vor.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Änderungsfläche 1 – Gewerbegebiet am Pump

Dem Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 (Verfasser: GRÜN-ART Krebber – Landschaftsarchitekten) wurden folgende Angaben entnommen:

Bestandsaufnahme

Flora Fauna und biologische Vielfalt

Auf der ca. 1,2 ha umfassenden Erweiterungsfläche wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- 14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete
- 13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage
- 2.3.1 Strauchhecke (Weidenreihe)

Die Weidenreihe wird erhalten.

Die Havelwiesen ca. 130 m südöstlich gehören zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Obwohl in dem Natura 2000-Gebiet nahezu alle in MV heimischen Greifvögel, darunter See- und Fischadler, und viele weitere Arten mit großen Raumannsprüchen vorkommen, kann eine Gefährdung dieser und weiterer Arten aufgrund der stadt- und straßennahen Lage des Eingriffsgebietes ausgeschlossen werden.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen

Infolge der Lage parallel zur stark befahrenen B198 ist das Eingriffsgebiet bereits relativ stark durch Lärm frequentiert. Diese Vorbelastung betrifft insbesondere die südlich der B198 gelegenen Kleingärten. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes dürfte sich der Lärmpegel für diese Anlage infolge der geplanten Bauten sowie der Pflanzungen eher mindern als erhöhen. Nördlich der B198 ist keine höhere Belastung als bisher zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Der südliche Stadtrand von Wesenberg wird von alten und neuen Gewerbebauten geprägt, der Charakter der Stadt Wesenberg als Erholungsort eröffnet sich erst, nachdem man in die Innenstadt einfährt.

Das geplante Gewerbegebiet stellt daher keinen neuen Störfaktor im Orts- und Landschaftsbild dar, zumal die Bauhöhe der Gebäude auf 7,50 m begrenzt wird und

zusätzlich entlang der B198 auf mehr als der Hälfte der Strecke eine Hecke aus heimischen Sträuchern vorgesehen ist. Darüber hinaus ist auf je 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Geologie und Boden

Bei der Umgebung von Wesenberg handelt es sich um eine Landschaft aus Grundmoränen der Weichseleiszeit.

Geomorphologisch prägend für die Umgebung des Eingriffsgebietes ist das Tal der Havel. Der anstehende Boden ist aus landwirtschaftlicher See von geringem Wert.

Der Versiegelungsgrad wird in der Eingriffs-Ausgleichsberechnung berücksichtigt.

Wasser und Gewässer

Das Gelände entwässert oberirdisch in Richtung Havel.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Unbelastetes Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen, kann oberirdisch abgeleitet werden. Alle Abwässer werden der Kläranlage Wesenberg zugeleitet.

Klima / Luft sowie Emissionen und Immissionen

Es gilt nachstehende Festsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Teilgebiete GE 3, GE 4 und weiterführend GE 5 als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Arbeit der Betriebe wird auf den Einschichtbetrieb eingeschränkt. Die Zufahrten bzw. Zugänge zu den Gewerberäumen sind an den, den Kleingärten abgewandten Seiten anzuordnen.

In den Schutzbereichen dürfen sich keine lärmintensiven Aggregate befinden bzw. sind diese dem Stand der Technik bzgl. des Schallschutzes entsprechend zu installieren. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete (DIN 18005) dürfen nicht überschritten werden.

Kultur- und Sachgüter

Auf dem Gelände sind keine Bodendenkmale bekannt. Das schließt jedoch Bodenfunde nicht grundsätzlich aus.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes auf ca. 3,16 ha wird eine Fläche in die Bebauung einbezogen, welche aus wirtschaftlicher Sicht derzeit ungenutzt ist. Aus ökologischer Sicht hat sie nur eingeschränkten Wert. Der ökologische Wertverlust wurde im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsberechnung quantifiziert und wird durch (zum Teil externe) Baum- und Strauchpflanzungen zu 93,9% ausgeglichen.

Durch die Erweiterung erfolgt eine Arrondierung einer bisher ungenutzten Fläche im Sinne einer geordneten und sinnvollen städtebaulichen Entwicklung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Gelände weiter brach liegen.

Es eignet sich nicht für:

- landwirtschaftliche Nutzung (geringe Bodengüte, ungünstiger Zuschnitt)

- Erholungsnutzung (Straßennähe, zu laut)
- Naturschutzzwecke (Straßennähe, zu laut).

Ein brach liegendes Gelände in Stadtnähe aber hat eine geringe gesellschaftliche Akzeptanz, es suggeriert „Stillstand“, „Rückentwicklung“ und „Unordnung“, zumal solche Flächen erfahrungsgemäß, wenn auch unverständlicherweise, häufig zur Entsorgung von Abfällen missbraucht werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden die Erweiterungsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und entsprechende Vorkehrungen festgesetzt. Die 3.Änderung des B-Planes Nr. 01/91 enthält folgende grünordnerische Festsetzungen:

- Die Baumscheiben der vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht ungeschützt mit Baufahrzeugen zu befahren (Kronenbreite + allseitig 1,50 m). Baumschutzmaßnahmen erfolgen nach DIN 18920.
- Auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist – bezogen auf das Gesamtgebiet – unabhängig von der Randpflanzung pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- Die unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten.
- Am Rand der Erweiterungsfläche ist eine 5 m breite gemischte Hecke, bestehend aus Sträuchern, zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulässig.

Obwohl es sich bei der Ausgangssituation um keinen wertvollen Naturraum handelt, ergab die Eingriffs-Ausgleichsberechnung, dass ein vollwertiger Ausgleich im eigentlichen Eingriffsgebiet nicht möglich ist. Deshalb sind im Ortsteil Ahrensberg im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme weitere 12 Bäume (Roskastanie, Aesculus hippocastanum) unter Anleitung der Stadt Wesenberg zu pflanzen, 3 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2.2 Änderungsfläche 2 – Hotel am Labussee

Das Hotel am Labussee entstand 1995 auf dem Standort eines ehemaligen Ferienlagers. Der Gebäudebestand im Norden wurde erhalten, umgenutzt und durch ein Bettenhaus mit 32 Gästezimmern ergänzt. Anbauten und neue Gebäude entstanden in mindestens 50 m Abstand zum Großen Labussee. Die kleine Badestelle und die Liegewiese waren vorhanden und werden weiter genutzt. Eingriffe in den Schilfgürtel und in den Erlenbruchwald am Ufer des Großen Labussees, die gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope darstellen, sind nicht erfolgt. Südöstlich des Bettenhauses entstand der sogenannte Indianer-Claim.

Das Baurecht wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Hotel Restaurant am Labussee“ geschaffen. Das geplante Schwimmbecken wurde nicht realisiert. Auf der Grundlage der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstand 2012 in

Anbindung an das 1995 erbaute Bettenhaus ein Schwimmbad auf einer größtenteils versiegelten Fläche direkt an der Straße Wesenberg – Zwenzow.

Das gesamte Vorhaben wurde bereits realisiert. Weitere Planungen existieren nicht.

Die mit dem Restaurant, dem Bettenhaus und dem Schwimmbad bebaute Fläche weist eine Größe von ca. 0,6 ha aus. Die Stadt Wesenberg hat damit die bauliche Entwicklung dieses Standortes als abgeschlossen betrachtet.

Im Flächennutzungsplan werden in der Regel Flächennutzungen ab einer Größe von ca. 1 ha dargestellt. Daher wurden Hotel und Restaurant am Labussee auf Grund der kleinen Fläche im rechtskräftigen F-Plan, der 2002 analog als Schwarz-Weiß-Fassung ausgefertigt wurde, als Fläche für Wald überplant. Der F-Plan wurde 2010 digital aufbereitet. Die nun übliche farbige Aufbereitung ermöglicht, dass auch kleinere Flächen eindeutig dargestellt werden können. Daher hat die Stadt Wesenberg die 2011 erfolgte 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hotel Restaurant am Labussee“ zum Anlass genommen, diesen Bereich in die 6. Änderung des F-Planes aufzunehmen. Das Ziel besteht darin, die tatsächliche Nutzung an der Grenze zur Gemeinde Userin im F-Plan darzustellen.

Die derzeitige Situation stellt sich so dar, dass der nordwestliche Bereich mit dem Restaurant, dem Bettenhaus und dem Schwimmbad bebaut und mäßig versiegelt ist. Er wird mangels zutreffender Vorgaben in der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen in M-V (LUNG 2010) als Biotoptyp 14.3.2 Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten OGF eingestuft. Die nahezu unversiegelten und für Freizeitaktivitäten genutzten Bereiche wie Liegewiese und Indianer-Claim werden dem Biotoptyp 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage PZS zugeordnet.

Da das Vorhaben bereits gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan durchgeführt wurde, existieren keine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Damit entfallen eine detaillierte Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter, die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung, die Planung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.

4.2.3 Berichtigungsfläche – Pflegezentrum am Schützenhausquartier

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 01/2012 (Verfasser: Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart) enthält folgende Aussagen:

Die Stadt Wesenberg plant am nordöstlichen Stadtrand, östlich der Grabenstraße auf dem Gelände eines Sportplatzes in ca. 150 m Entfernung zum Woblitzsee, mittels des Bebauungsplanes Nr. 01/2012 gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren den Bau eines Pflegezentrums.

Die Planung lässt eine Bebauung entsprechend der Umgebungsbebauung zu. Dies entspricht in etwa einer GRZ von 0,4 ohne zulässige Überschreitung und ermöglicht eine maximale Verdichtung von 40%. Die Bebauung ist maximal dreigeschossig geplant. Die Planung verursacht keine Beseitigung ökologisch nennenswerter Biotope, Gebäude und Bäume. Gesetzlich geschützte Bäume wurden zur Erhaltung festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Innenstadt von Wesenberg ca. 70 m vom Zentrum entfernt. Die westlich und nördlich angrenzende Bebauung und die angrenzenden Verkehrswege sind mögliche Emittenten in der Umgebung des Plangebietes. Dieses unterliegt insbesondere den Lärmimmissionen der Verkehrsflächen, welche die Schwellenwerte für ein Wohngebiet vermutlich nicht überschreiten. Die umgebenden Wohnbebauungen sind gegenüber weiteren Immissionen empfindlich. Richtung Südosten schließt sich an das Plangebiet zunächst das Restspielfeld außerhalb des Plangebietes, dann die Umzäunung des Sportplatzes mit einer Baumreihe aus überwiegend Pappeln und danach Feuchtgrünland an, welches bis zum Woblitzsee reicht. An den im Norden des Plangebietes gelegenen Parkplatz grenzen östlich ein Graben und anschließend ein Erlenbruch an. Im Süden schließt an das Plangebiet ein Feldgehölz an, welches sich bis zum Wasserwanderrastplatz im Süden Wesenbergs hinzieht. Das Plangebiet hat aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Sport-, Spiel- und Bolzplatz Bedeutung für die Erholung. Die Planung wird keine wesentlich erhöhten Immissionen nach sich ziehen. Wenn alternative Sportflächen in Wesenberg zur Verfügung stehen, sind Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht gefährdet.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“. Das Gelände ist mit dem Spielfeld (GIM), den Sportplatzgebäuden (PZO), einem Spielplatz (PZS), einer unbewachsenen, als Parkplatz genutzten Fläche (OVU, GIM), wenigen Gehölzflächen mit überwiegend Liguster (PHY), einer Brennessel-Giersch-Staudenflur (RHU) sowie einem Teil der Grabenstraße (OVW) belegt und dementsprechend verdichtet, versiegelt und vernutzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand verläuft eine nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe aus alten Eschen, welche Richtung Osten in Gehölzbestand ohne Schutzstatus aus Eschenheister und Kastanien übergeht. Außerhalb des Plangebietes am Spielfeldrand läuft sie in eine Pappelpflanzung und das südliche Feldgehölz aus. Entlang der Grabenstraße verläuft eine nach § 19 NatSchAG MV geschützte Baumreihe, die von mächtigen alten Kastanien unter Einbeziehung zweier alter Linden und zwei alten Ahorne dominiert wird. Südlich des Spielplatzes stehen 11 weitere nach § 18 geschützte Bäume, 10 Linden und eine Kastanie. Alle geschützten Bäume sind unbedingt

erhaltenswert und werden zur Erhaltung festgesetzt. Der größte Teil des ungeschützten Eschenheisterbestandes befindet sich innerhalb eines als Grünfläche festgesetzten Bereiches, in welchem der Gehölzbestand textlich zur Erhaltung festgesetzt wird. Somit bleibt nahezu der gesamte Gehölzbestand im Plangebiet, mit Ausnahme von 7 Eschenheistern und einer Kastanie mit Stammstärken von 15-25 cm im Bereich des Sanitärgebäudes bestehen.

Das Plangebiet beinhaltet mit der ruderalen Staudenflur einen kleinen Teil des im Zuge der landesweiten Erfassung der Landschaftspotenziale MV's im Jahr 2006 kartierten, geschützten Biotopes mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 17119, dem Biotopnamen „Verlandungszone des Woblitzsees in Wesenberg“ und dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Buch-, Sumpf- und Auwälder“, mit Bogen 0607-224B4004. Der Zustand der ruderalen Staudenflur im Plangebiet entspricht keinesfalls den im Biotopbogen dargestellten Verhältnissen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein, im Zuge der landesweiten Erfassung der Landschaftspotenziale MV's im Jahr 2006 kartierter, geschützter Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 17116, dem Biotopnamen „Erlenbruch am Südwestufer des Woblitzsees in Wesenberg“, dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder und mit Bogen 0607-224B4005. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein weiterer, geschützter Biotop mit der laufenden Nummer im Landkreis MST 17107, dem Biotopnamen „Feldgehölz; Erle; Weide; Esche“, dem Gesetzesbegriff „Naturnahe Feldgehölze“ ohne Bogen. Alle aufgeführten geschützten Biotope werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da sich Ersteres im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Grünfläche und die beiden Letzten außerhalb des Plangebietes befinden.

Das Vorhaben befindet sich 150 m westlich des SPA-Gebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte (SPA 21). Es wurde geprüft, ob das Vorhaben allein oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten dieses Natura-Gebiet erheblich beeinträchtigen kann. Da kein Erhaltungsziel im Standard-Datenbogen formuliert ist, gilt die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate.

Anhand eines Vergleiches der Lebensraumsansprüche der besonders geschützten Arten mit den Bedingungen im Plangebiet wurde festgestellt, dass die Lebensraumelemente dieser Arten auf der Vorhabenfläche nicht vorkommen und entsprechende Lebensräume außerhalb des Plangebietes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden, da die zu erwartenden Immissionen diese nicht erreichen werden und sich der Nutzungsdruck auf diese Bereiche aufgrund der beabsichtigten Funktion „Pflegezentrum“ nicht erhöhen wird. Rastgebiete werden nicht reduziert. Rastende Arten werden nicht beeinträchtigt. Die Erhaltungsziele der Natura-Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

Im Plangebiet stehen Sand- / Tieflehm-Braunerden / Braunerde-Podsol (Braunpodsole) / Fahlerden mit geringem Wassereinfluss in sandigen, ebenen bis welligen Grundmoränen an, welche durch die Baugrundbearbeitung für den Sportplatzbau gestört sind. Das Grundwasser hat im Bereich des Spielfeldes einen Flurabstand von < 2 m, auf der Restfläche von > 10 m. Es erfolgt eine bis zu 40%ige Versiegelung von bereits verdichteten und gestörten Böden und zum Teil versiegelten Flächen.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringe Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch relativen Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Gehölze und den Siedlungsstandort geprägt. Die Gehölze übernehmen eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungsrandlage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, der Großlandschaft „Neustrelitzer Kleinseenland“ und der Landschaftseinheit „Neustrelitzer Kleinseenland“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als eine südlich der Pommerschen Hauptendmoräne verbliebene Grundmoräneninsel inmitten der der Hauptendmoräne angelagerten Sander. LINFOS light, hier unter „Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale – Landschaftsbildpotenzial“, ordnet den westlichen Teil des Plangebietes als urban ohne Bewertung und den östlichen Teil des Plangebietes (Spielfeld) betreffenden Landschaftsbildraum „Woblitzsee VI 6 – 1“ in die Bewertung sehr hoch ein. Das Plangebiet ist Siedlungsbereich. Es liegt 150 m westlich des Woblitzsees und ist allseitig außer in Richtung Woblitzsee von Siedlungsräumen umgeben. Aufgrund der zu erhaltenden Gehölze ergeben sich keine Sichtachsen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Die geplanten Gebäude sollen den Innenstadtrand komplettieren. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt aufgrund der bestehenden Sichtbarrieren nicht.

Das Plangebiet hat mit ca. 1,7 ha eine Größe von unter 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung und gilt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, wodurch die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Eingriffe im Verfahren so behandelt werden, als wären diese „vor der planerischen Entscheidung vorgenommen worden“.

So gelten alle möglichen Auswirkungen des B-Planes, wie Flächenversiegelung, Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Lärm, Licht, Erschütterungen und Änderungen des Landschaftsbildes als bereits erfolgt und nicht durch das Vorhaben verursacht. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind aus oben genanntem Grund ebenfalls nicht vorgesehen. Zudem ist das vorhandene Lebensraumpotenzial der Fläche aufgrund der andauernden Nutzung der Fläche als Sportplatz relativ gering und das Vorkommen bzw. die Störung streng geschützter Arten weitgehend ausgeschlossen. Zum Schutz der Avifauna erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit und die meisten Gehölze im Plangebiet werden zur Erhaltung festgesetzt.

Erfolgen die Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober, sind diese zuvor durch einen Fledermaussachverständigen und einen Ornithologen im Rahmen einer einmaligen Begehung zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Im Interesse einer naturverträglichen Siedlungsentwicklung enthält der B-Plan Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume am Weg in Verlängerung der Grabenstraße und der

Gehölze auf der Grünfläche am Graben 154 c sowie zur Pflanzung von Gehölzen auf den Baugrundstücken (30 m² Sträucher und ein Laubbaum je 100 m² zu versiegelnder Fläche).

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesenberg wurde nach der Einarbeitung der 1. bis 4. Änderung am 28.08.2010 neu bekanntgemacht und mit der 5. Änderung fortgeschrieben. Für die Bereiche Gewerbegebiet am Pump und Schützenhausquartier hat die Stadt Wesenberg ihre Planungsziele geändert und über die Änderung bzw. Aufstellung von Bebauungsplänen Baurecht geschaffen. Die 6. Änderung des F-Planes stellt die geplante Entwicklung als alternative Lösung für diese Bereiche dar. Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hotel-Restaurant am Labussee“ wird zum Anlass genommen, die bisher als Wald überplante Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung darzustellen.

4.4 Zusätzliche Angaben

4.4.1 Technische Verfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung kamen technische Verfahren nicht zur Anwendung.

4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Auswirkungen können erst mit der Realisierung der geplanten Vorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen oder speziellen Genehmigungen, zum Beispiel nach dem BImSchG, entstehen. In den Bebauungsplänen wurden keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung festgelegt.

4.4.3 Zusammenfassung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die 6. Änderung des F-Planes der Stadt Wesenberg eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Änderungsfläche 1 und der Berichtigungsfläche wurden die entsprechenden Angaben aus dem Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ und aus dem Punkt 5.0 Umweltbeitrag der Begründung zum B-Plan Nr. 01/2012 „Pflegezentrum am Schützenhausquartier“ übernommen. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes am Pump wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Für das Pflegezentrum am Schützenhausquartier kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Beide Vorhaben führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2642-401 „Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte“.

Die Vorhaben auf der Änderungsfläche 2 wurden bereits realisiert. Daher existieren keine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Damit erübrigen sich die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie die weiteren Angaben gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der in der 6. Änderung und Berichtigung des F-Planes der Stadt Wesenberg dargestellten Entwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

5. Belange des Artenschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen
- und
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG gewährt werden. Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist der Landkreis.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt kann entstehen, wenn ein geplantes Vorhaben bzw. seine mittelbaren bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich der 56 in M-V vorkommenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng

geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie der europäischen Vogelarten sich überschneiden.

Die Auswirkungen auf die geschützten Arten wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend dargelegt.

In der Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hotel Restaurant am Labussee“ wurde festgestellt, dass in dessen Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit keine streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Bezüglich der Erweiterung des Gewerbegebietes am Pump und des Pflegezentrums am Schützenhausquartier wurde auf das Zeitfenster für die Beseitigung von Gehölzen hingewiesen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Beseitigung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Für das Pflegezentrum am Schützenhausquartier gilt außerdem folgender Hinweis:

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

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplanten Nutzungen bzw. diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

