

STADT WESENBERG

7. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

| | |
|----------|--|
| Anlage 1 | SPA-Verträglichkeitsuntersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Strasen“ |
| Anlage 2 | SPA-Vorprüfung Bebauungsplan Nr. 01/20 „Priepertter Landstraße“ |
| Anlage 3 | FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ |

Auftraggeber:

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

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5824051
Fax: 0395 5824051
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 | 5 |
| 3. VORHANDENE SITUATION | 6 |
| 4. STÄDTEBAULICHE PLANUNG | 10 |
| 4.1 Nutzungen | 10 |
| 4.2 Nachrichtliche Übernahmen | 13 |
| 4.2.1 Landschaftsschutzgebiet..... | 13 |
| 4.2.2 Wald..... | 13 |
| 4.2.3 Gewässerschutzstreifen..... | 14 |
| 4.3 Hinweise | 14 |
| 4.3.1 Bodendenkmal..... | 14 |
| II. UMWELTBERICHT | 14 |
| 1. EINLEITUNG | 14 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans | 15 |
| 1.1.1 Projektbeschreibung..... | 15 |
| 1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen der Vorhaben..... | 15 |
| 1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes..... | 16 |
| 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 17 |
| 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 18 |
| 2.1 Bestandsaufnahme | 18 |
| 2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden..... | 18 |
| 2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung..... | 23 |
| 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 | 24 |
| 2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen..... | 24 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 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..... | 25 |
| 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..... | 25 |
| 2.2.4 | Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe..... | 26 |
| 2.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | 27 |
| 2.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen | 27 |
| 2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 27 |
| 3. | ZUSÄTZLICHE ANGABEN..... | 28 |
| 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 | 28 |
| 3.2 | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen..... | 28 |
| 3.3 | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j | 28 |
| 3.4 | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 29 |
| 3.5 | Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden | 30 |

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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),
- 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.

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 Innenentwicklungspotenziale⁸⁵ 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.*“

3. Vorhandene Situation

Änderungsfläche 1 — Gewerbepark Strasen

Der Standort liegt im Ortsteil Strasen nördlich der Kreisstraße MSE12 (Priepeter 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

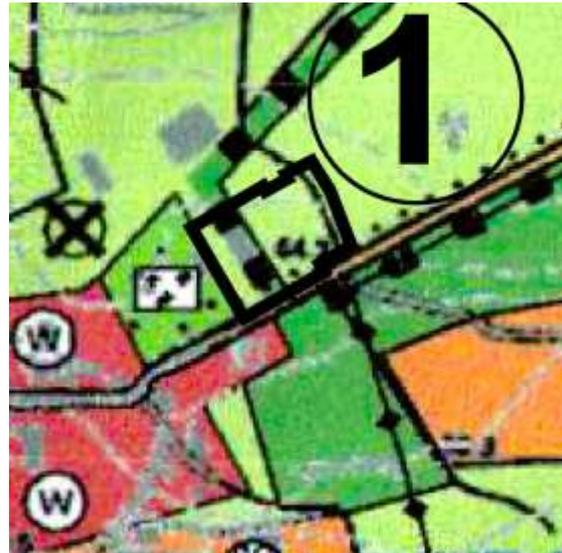


Abbildung 2: wirksamer Flächennutzungsplan

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.

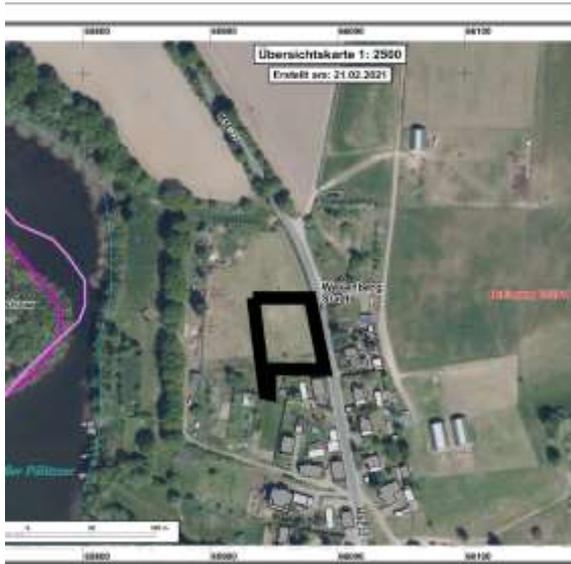


Abbildung 3: Luftbild
Quelle : <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf
am 21.02.2021



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 Grünfläche 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“. Da 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.

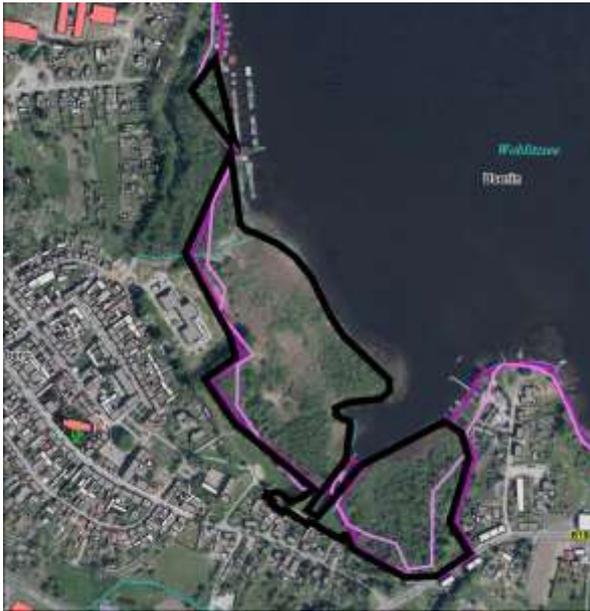


Abbildung 7: Luftbild
Quelle : <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf
am 21.02.2021



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.

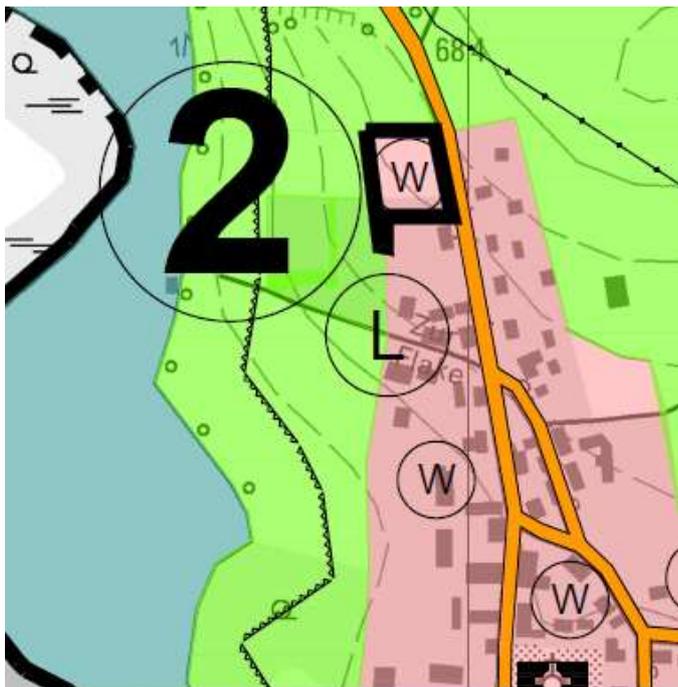


Abbildung 10: Darstellung der geänderten Nutzungsart

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 Bundesstraße 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.

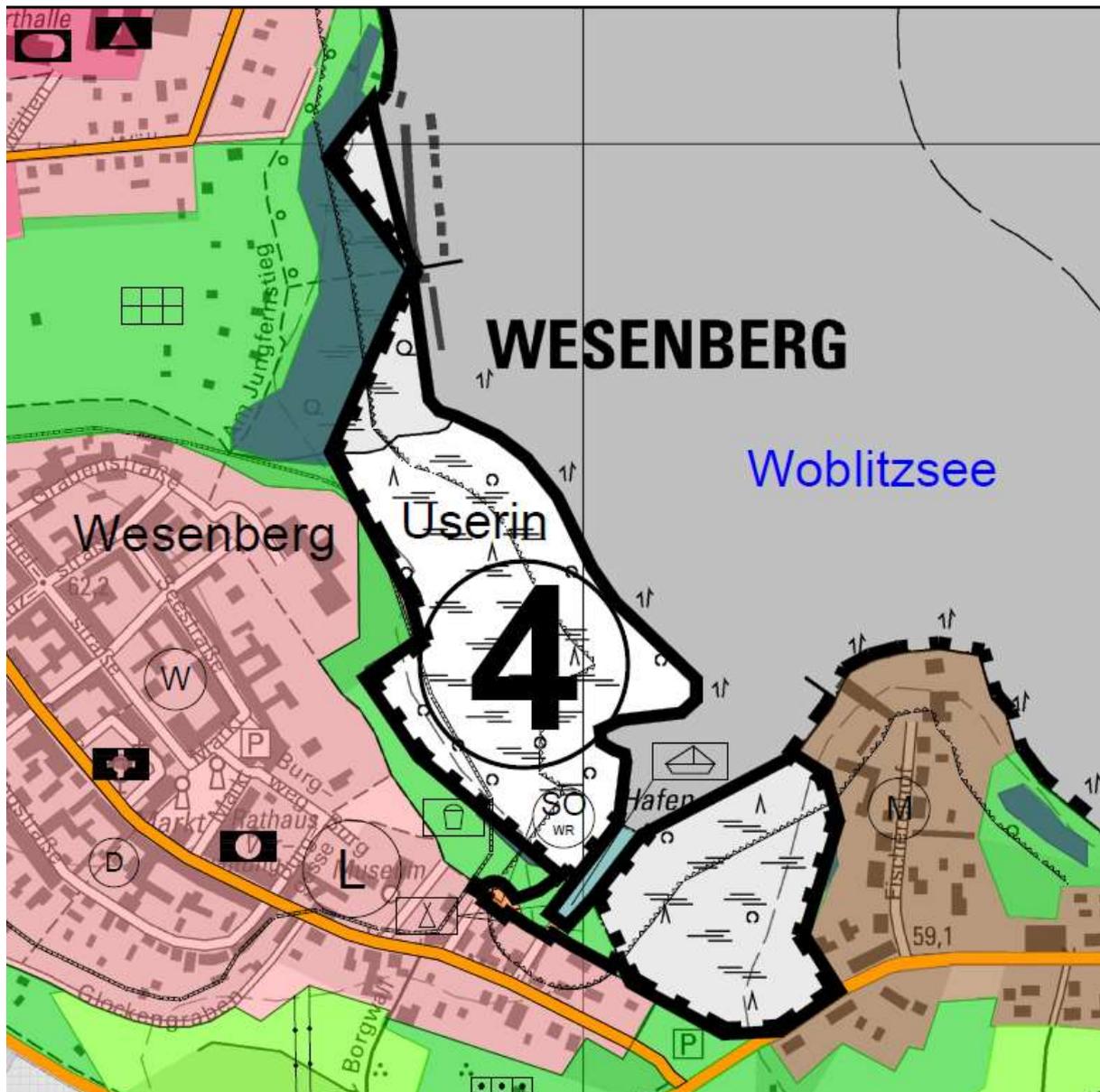


Abbildung 12: Darstellung der geänderten Nutzungsart

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.3 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, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 201 (GVOBl. 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 Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

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 „Priepeter 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 - „Priepeter Landstraße“ | Die geplante Änderung in Wohnbauland betrifft bei der Fläche 2 – „Priepeter 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 Strasen“ | Maßgeblich für die Betrachtung der Umweltauswirkung sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Büro- und Lagerräume selbst und die damit verbundenen Flächeninanspruchnahme. Baubedingt Auswirkungen: |

| | |
|--|---|
| | <p>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 Neuversiegelungen. Betriebsbedingte Auswirkungen: Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Menschen und Siedlung.</p> |
| Fläche 2 - „Priepeter Landstraße“ | <p>Baubedingte Wirkfaktoren: Flächeninanspruchnahme, Kollisions-/Tötungsgefahr, Barrierewirkung/ Zerschneidung, Lärmimmission, optische Störungen Anlagebedingte Wirkfaktoren: Flächeninanspruchnahme Betriebsbedingte Wirkfaktoren: entfällt</p> |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p>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.</p> |
| Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ | <p>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 Baustellenverkehr 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.</p> |

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 – „Priepeter 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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 - „Gewerkepark Straßen“ | Unter dem Schutzgut ist insbesondere auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, 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 - „Priepertter 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 - „Gewerkepark Straßen“ | Folgende Biotoptypen sind vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> • artenarmer Zierrasen (PER) • Einzelgehöft (ODE) |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • nicht oder teilversiegelte Wege (OVU) • Parkplatz (OVP) • Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen (PHW) |
| Fläche 2 - „Prieparter 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“ | <p>Folgende Biotoptypen sind vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Straßen“ | Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Potenzialabschätzung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2019 „Gewerbepark Straßen“ vom Februar 2021 liegt vor. |
| Fläche 2 - „Prieparter Landstraße“ | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialprüfung) liegt als Bestandteil zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 01/20 „Prieparter 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 <u>nicht</u> erforderlich. |

Tabelle 6: Boden

| Änderungsflächen | Schutzgut Boden |
|------------------------------------|---|
| Fläche 1 - „Gewerbepark Straßen“ | 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 - „Prieparter 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 | Keine Böden mit hoher Bedeutung für Lebensraum, mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt und mit hoher Bedeutung als |

| | |
|--|--|
| Freizeitpark Zirtow“ | 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 – „Gewerkepark Straßen“ | Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. |
| Fläche 2 – „Priepeter 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 Vorhaben 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 - „Gewerkepark Straßen“ | 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 - „Priepeter 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 - „Gewerkepark Straßen“ | <p>Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte und ist durch die Nutzung und die vorhandenen baulichen Anlagen geprägt.</p> <p>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.</p> <p>Die bauliche Vorprägung sowie die Zäune innerhalb des Geltungsbereichs vermindern die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum.</p> |
| Fläche 2 - „Priepeter Landstraße“ | <p>Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Feldmark Wustrow-Straßen“ zugeordnet. Dieser zählt zum Landschaftsbildtyp der starkwelligen Hügel- und Endmoränengebieten mit dominanter Forstnutzung, teilweise eingestreute Ackerflächen. Charakteristisch sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hügeliger Landschaftsraum, Offenland zwischen Seen und Wäldern • 3 kleine Seen und eine Bucht des Plätinsees (frühere Havel) • natürliche Gehölzgürtel um die Seen, Allee Wustrow – Straßen und Wustrow – Canow <p>Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes „Feldmark Wustrow – Straßen“ wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart als „hoch“ bewertet.</p> <p>Infolge der Errichtung von Wohnbebauung kommt es zu einer Veränderung der Landschaft. Auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt die Festsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.</p> |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p>Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch die bereits vorhandene Infrastruktur einschließlich der blickdichten Zäune und den Gebäudebestand mit Firsthöhen bis 5,0 m bestimmt.</p> <p>Darüber hinaus wird der Planungsraum auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus dreiseitig von einem dichten Gehölzbestand eingefasst.</p> <p>Die Einsehbarkeit des Betriebsgeländes einer ehemaligen Intensivtierhaltungsanlage ist derzeit durch den blickdichten Zaun und die umliegende Gehölzstrukturen nicht möglich.</p> |
| Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ | <p>Das Plangebiet wird dem Landschaftsbildraum „Woblitzsee“ zugeordnet und wie folgt beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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, noch Vertikalstrukturen entstehen werden.</p> |

| | |
|--|--|
| | 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 - „Gewerkepark Straßen“ | <p><u>Natura 2000 – Gebiet:</u> 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.</p> <p><u>Landschaftsschutzgebiete:</u> Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an das Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.</p> |
| Fläche 2 - „Priepeter Landstraße“ | <p><u>Natura 2000 – Gebiet:</u> 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 „Priepeter Landstraße“ wurde eine SPA-Vorprüfung Stand Dezember 2020 erstellt. 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.</p> <p><u>Landschaftsschutzgebiete:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.</p> |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p><u>Natura 2000 – Gebiet:</u> 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.</p> <p><u>Landschaftsschutzgebiete:</u> Das Plangebiet liegt grenzt an das Landschaftsschutzgebiet L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.</p> |
| Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ | <p><u>Natura 2000 – Gebiet:</u> 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</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Stadt davon aus, dass das Vorhaben die Schutzziele nicht beeinträchtigt.</p> <p><u>Landschaftsschutzgebiete:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L38 „Neustrelitzer Kleinseenplatte“.</p> <p><u>Gewässerschutzstreifen</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des 50 m-Gewässerschutzstreifens des Woblitzees.</p> <p>Innerhalb des Planbereichs gibt es geschützte Biotope.</p> |
|--|--|

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 - „Gewerkepark Straßen“ | 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 - „Prieparter Landstraße“ | Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet zukünftig nicht nennenswert verändern. Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • versiegelte 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 Hafens- und Einfahrtbereich und erhöhtes Unfallrisiko • unzureichende Möglichkeiten zum Ein- und Ausstieg für Kanufahrer und erhöhtes Unfallrisiko • unzureichende Sanitäreinrichtungen • 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 - „Gewerbestraßen“ | <p>Fläche: Die Planung ermöglicht zusätzliche Versiegelungen.</p> <p>Flora: Im Zuge der Umsetzung können Siedlungsbiotope beseitigt werden.</p> <p>Fauna: Für Boden- und Gehölzbrüter lässt sich eine Betroffenheit nicht ausschließen. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen fest.</p> <p>Boden/Wasser: Die Boden- und Wasserfunktion wird durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen fest.</p> |
| Fläche 2 - „Priepeter Landstraße“ | <p>Fläche: Die Planung ermöglicht Versiegelungen der Fläche.</p> <p>Fauna: Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Wesenberg festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „Priepeter Landstraße“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.</p> <p>Boden/Wasser: Die Boden- und Wasserfunktion wird durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Maßnahmen fest.</p> |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p>Fläche: Die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Es werden ausschließlich vorgeprägte Areale überplant.</p> <p>Flora/Fauna: In der SaP zum Bebauungsplan sind Vermeidungs- Minimierungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden ausgeschlossen.</p> <p>Boden: Die Gewährleistung der Dichtheit aller versiegelten 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.</p> <p>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.</p> <p>Biologische Vielfalt: Negative Auswirkungen lassen sich nicht ableiten.</p> |
| Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ | <p>Flora: Für das 221 m² große Waldstück wurde im Zuge der Bebauungsplanung Waldumwandlung beantragt sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>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</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Durch das Vorhaben wird sich die Wasserfläche des Woblitzsees geringfügig vergrößern.</p> <p>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.</p> <p>Im Wesentlichen sind folgende Entwicklungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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

| Änderungsflächen | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - menschliche Gesundheit |
|---|--|
| Fläche 1 - „Gewerkepark Straßen“ | <p>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.</p> <p>Kulturelles Erbe: Im Vorhabenbereich befinden sich keine Bodendenkmäler oder archäologischen Denkmäler. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.</p> |
| Fläche 2 - „Priepertter Landstraße“ | <p>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.</p> <p>Kulturelles Erbe: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kultur- und sonstige Sachgüter nicht bekannt.</p> |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p>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 rechnen. Der Planungsraum besitzt aufgrund seiner Alleinlage und dem großen Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Sport- und Freizeitparks Zirtow. Innerhalb der Betriebsphase werden keine Immissionen erzeugt, die im Sinne des Immissionsschutzrechts zu relevanten Belastungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen führen werden.</p> <p>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.</p> <p>Kulturelles Erbe: Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.</p> |
| Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz“ | <p>Menschliche Gesundheit: Lediglich während der Bauzeit ist mit zeitlich begrenzten Auswirkungen durch Baulärm und ein erhöhtes Fahrzeugaufkommen zu rechnen.</p> |

| | |
|------------|---|
| Wesenberg“ | 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 Bauvorhaben auf den Erweiterungsflächen vermutlich nicht störfallanfällig und stehen nicht im Verdacht, 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 - „Gewerkepark Straßen“ | 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 - „Priepeter 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 Wesenberg“ | 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 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 - „Gewerkepark Straßen“ | 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 - „Priepertter 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 - „Gewerkepark Straßen“ | 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 Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Das Vorhaben unterliegt somit nicht den Anforderungen der Störfallbetriebe, |

| | |
|---|--|
| | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“ | <p>Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben zum Einsatz kommen werden.</p> <p>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.</p> |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p>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.</p> |

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Tabelle 17: Zusammenfassung

| Änderungsflächen | Zusammenfassung |
|------------------------------------|---|
| Fläche 1 - „Gewerkepark Straßen“ | <p>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.</p> <p>Die Fläche ist anthropogen vorbelastet. Negative Veränderungen sind vor allem auf das Schutzgut Boden zu erwarten.</p> <p>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.</p> |
| Fläche 2 - „Prieperter Landstraße“ | <p>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 Versiegelung eine geringe Erheblichkeit auf.</p> <p>Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden</p> |

| | |
|--|---|
| | durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahme werden auf der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt. |
| Fläche 3 – „Sport- und Freizeitpark Zirtow“ | <p>Nach der Betriebsaufgabe der Nerzfarm Ende 2017 wurden die Käfigunterstände sukzessiv zurück gebaut.</p> <p>Neuersiegelungen über diesen Bestand hinaus sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nach derzeitigem Stand nicht geplant.</p> <p>Der Gebäudebestand soll für die notwendige Infrastruktur umgenutzt werden. So sind Sanitär-, Sozial-, und Umkleideräume notwendig. Weiterhin sind Nebenanlagen erforderlich.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden im Artenschutzfachbeitrag erforderliche Maßnahmen festgesetzt.</p> <p>Im Bebauungsplan wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summer der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.</p> |
| Fläche 4 – „Wasserwanderrastplatz Wesenberg“ | <p>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.</p> <p>Alternativen zum Standort waren nicht möglich.</p> <p>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.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen werden in der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt. Hier erfolgt ebenfalls die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.</p> |

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.