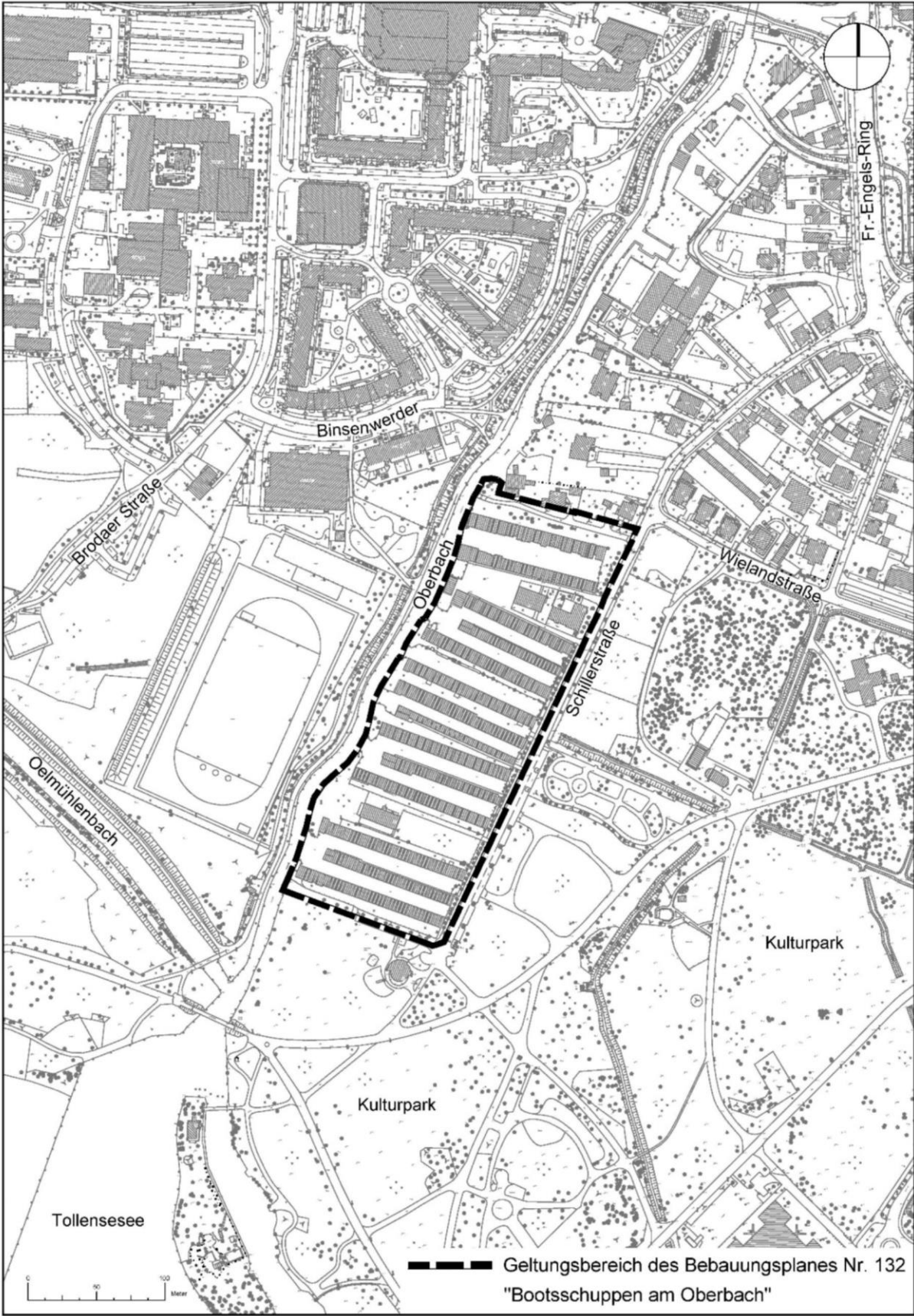


VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 132
„Bootsschuppen am Oberbach“
B e g r ü n d u n g
Fassung zum Satzungsbeschluss
Oktober 2024

Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“

Fassung zum Satzungsbeschluss, Stand: Oktober 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2.	Plangrundlage	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.	Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	7
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.3.	Flächennutzungsplan	7
4.4.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	8
4.5.	Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“	8
5.	Städtebauliche Ausgangssituation	8
5.1.	Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets	8
5.2.	Erschließung.....	9
5.3.	Grünflächen, Natur und Landschaft.....	9
5.4.	Wasserflächen und Hochwasserschutz	10
5.5.	Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	12
5.6.	Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden.....	12
6.	Inhalt des Bebauungsplans	13
6.1.	Städtebauliche Studie	13
6.2.	Bauflächen	13
6.3.	Wasserflächen, Grünkonzept, Natur und Landschaft	16
6.4.	Verkehrliche Erschließung	17
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	18
8.	Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung	21
8.1.	Immissionsschutz.....	21

8.2.	Klimaschutz und -anpassung.....	21
9.	Ver- und Entsorgung.....	21
10.	Nachrichtliche Übernahmen.....	22
11.	Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	22
12.	Flächenbilanz.....	23
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	23
13.1.	Nutzungen und Bebauung.....	23
13.2.	Umweltauswirkungen	23

Anlagen

- 1 Umweltbericht
- 2 Artenschutzfachbeitrag
- 3 Biotoptypenkartierung

1. Ziele der Planung, Aufstellungsbeschluss

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist Oberzentrum in der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte und als größte kreisangehörige Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte. Hier leben 64.003 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2021 Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Hg.) 2022: Statistisches Jahrbuch 30. Jahrgang).

Im April und im Mai 2022 wurden am Oberbach zahlreiche Bootsschuppen durch Brand zerstört. Mit der vorliegenden Planung soll der geordnete Wiederaufbau der einzelnen Bootsschuppen ermöglicht werden. Dabei sollen für das Gesamtgebiet einheitliche, ortstypische Bau- und Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden, um den Gesamtcharakter der historisch gewachsenen Anlage zu erhalten und gleichzeitig den Bearbeitungsaufwand für Einzelanträge zu reduzieren. Der Standort der gewerbsmäßigen Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen/Umbau bestehender Gebäude), Gastronomie und eine Verkaufseinrichtung für Fischprodukte gesichert und aufgewertet werden.

Für den Wiederaufbau der zerstörten Bootsschuppen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Stadtvertretung hat hier am 11.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ mehrheitlich beschlossen.

Planungsziel ist demnach die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung, Gastronomie und Beherbergung. Das Plangebiet befindet sich in einer hochwasserexponierten Lage am Oberbach, für die zum weit überwiegenden Teil ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. Ziel der Planung ist daher auch die Sicherung einer hochwasserangepassten Bauweise.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVOBl. MV S. 934)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 24.01.2024, öffentlich bekannt gemacht am 24.01.2024 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 25.01.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. 03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Verordnung über die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete im Risikogebiet Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24.10.2018
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011

2.2 Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg.

- Stand Kataster: April 2023
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016
- Lagebezug: ETRS 89
- Maßstab: 1 : 1000

Inhaltliche Plangrundlage:

- Planung Morgenstern: Städtebauliche Studie „Bootsschuppen am Oberbach“ von März 2023

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha. Er erstreckt sich im Stadtgebiet Süd westlich des Kulturparks. Er umfasst dort in der Gemarkung Neubrandenburg:

- in der Flur 9 die Flurstücke 132/8, 132/13, 132/14, 132/15, 134/9, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/20, 134/21, 135/18, 135/19, und auf Teilflächen der Flurstücke 132/16, 135/20 und 144/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- nördlich durch Wohnbaugrundstücke entlang einer Stichstraße, die von der Schillerstraße zum Oberbach abzweigt,
- östlich durch die Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße,
- südlich durch den Kulturpark und
- westlich durch den Oberbach

4. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09.06.2016 ein Oberzentrum. Als Kernstadt bildet Neubrandenburg mit dem umgebenden Randbereich einen Stadt-Umland-Raum. Neubrandenburg ist außerdem Teil eines Vorbehaltsgebiets Tourismus. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

4.6 (5) Grundsatz: [...] Auf eine entsprechende Erweiterung des touristischen Angebotes und der Infrastruktur sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis der verschiedenen Beherbergungsformen soll hingewirkt werden.

5.4.4 (1) Grundsatz: Bedarfsgerecht sollen in allen Teilräumen, vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Einrichtungen für Sport, Spiel und Bewegung vorgehalten werden.

5.4.4 (2) Grundsatz: Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass sie gut erreichbar sind und eine Mehrfachnutzung möglich ist.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 konkretisiert die Plansätze des Landesraumentwicklungsprogramms. Der Tollensesee wird vom RREP MS als Tourismusschwerpunktraum dargestellt, das Plangebiet wird ebenso wie der Stadtkern der Vier-Tore-Stadt von dieser Darstellung überlagert.

3.1.3 (7) Grundsatz: 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

- Vorpommersche Flusslandschaft (Peene-Tollense-Trebel) einschließlich Malchiner See, Kummerower See und Tollensesee

- [...]

für den Wassertourismus weiterentwickelt werden. Anlagen für den Wassertourismus sollen unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen entwickelt werden. Der Ausbau und die Umnutzung bestehender Anlagen soll Vorrang vor dem Bau neuer Anlagen haben. Der Bau neuer Anlagen soll auf die Schließung von Netzlücken und auf die Schaffung wasser- und landseitiger Angebote ausgerichtet werden. Auf ein ausgewogenes Verhältnis von Dauer- bzw. Gastliegeplätzen in den Basishäfen soll geachtet werden.

6.3.5 (3) Grundsatz: Standorte für Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass eine Mehrfachnutzung möglich ist. Eine räumliche Nähe zu Schulen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und Einrichtungen der Jugendarbeit soll angestrebt werden.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Neubekanntmachung vom 02.06.2021, letztmalig berichtigt am 21.12.2022) stellt im Bereich der Bootsschuppenanlage Wasserflächen und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wassersportanlage (Symbol überlagernd für Wasser- und Landflächen) dar. In der Begründung des Flächennutzungsplans wird klargestellt, dass diese Darstellung für die

Bootsschuppen am Oberbach aufgenommen wurde. Bezüglich dieser Darstellung wird die Bedeutung des Tollensesees für den Wassersport unterstrichen. Aufgrund der Maßstäblichkeit sind die bestehenden wasserbezogenen Gebäude und Bootsschuppen nicht gesondert als Bauflächen dargestellt, sondern der Umgebungsnutzung zugeordnet. Nachrichtlich sind außerdem die direkt angrenzenden Denkmale „Kulturpark“ und „Oberbach“ übernommen.

Dem o. g. Entwicklungsgebot wird planerisch Rechnung getragen, indem für den Bereich der vom Oberbach abgehenden Stichkanäle auch weiterhin Wasserflächen und für die nicht bebauten Landbereiche öffentliche und private Grünflächen als dominierende Flächennutzungsart festgesetzt werden. Der Bereich der einzelnen Bootsschuppenreihen (Bestand und geplanter Wiederaufbau) wird als „Sondergebiet Bootsschuppen“ und der Bereich des bestehenden Fischereibetriebes als „Sondergebiet Fischerhof“ festgesetzt. Mit der Festsetzung von engen Baugrenzen für die bestehenden Bootsschuppen und Gebäude (Sommerbootshaus, Fischerei, Gaststätte) werden keine flächigen baulichen Erweiterungen ermöglicht. Da der Bebauungsplan durch diese Festsetzungen darauf abzielt, hauptsächlich die Nutzung des Plangebiets für den Wassersport und die Fischerei zu sichern, wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) leitet im Abschnitt 4.3 fünf allgemeine Handlungsfelder aus den strategischen Entwicklungszielen der Stadt ab und definiert Handlungsschwerpunkte innerhalb dieser Felder. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind vor allem folgende Handlungsschwerpunkte zu berücksichtigen:

- Erhalt stadtbildprägender/architektonisch-städtebaulich wertvoller Gebäude und Anlagen/ Gestaltungselemente (Handlungsfeld A),
- Reaktivierung/Neuordnung und Aufwertung von Einrichtungen und Anlagen für Freizeit und Naherholung (Handlungsfeld B),
- Maßnahmen zur Sicherung/Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur (Handlungsfeld E)
- Maßnahmen zum Ausbau der touristischen Infrastruktur (Handlungsfeld E)

4.5 Städtebaulicher Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“

Der Städtebauliche Rahmenplan „Vor dem Treptower Tor“ von 2010 sieht im nördlichen Teil des Plangebiets zwei Maßnahmen vor. Für die Bootsschuppenreihe Nr. 1 ist eine ergänzende Nutzung durch Ferienwohnungen vorgesehen. Diese Maßnahme wird jedoch nicht weiter verfolgt. Als weitere Maßnahme beinhaltet der Rahmenplan, nordwestlich der Bootsschuppenreihe Nr. 1 eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Oberbach. Die Brücke soll eine Verbindung zwischen der Wielandstraße und dem Oberbachquartier herstellen und eine besser Verknüpfung zwischen bedeutsamen Orten der Stadt bilden (Innenstadt mit den Wallanlagen, der Vierrademühle, dem Kulturpark/Sportpark, dem Tollensesee und dem Oberbachquartier mit der Hochschule). Auch wenn von der Realisierung einer solchen Brücke zeitnah noch nicht ausgegangen werden kann, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die einen zukünftigen Brückenbau ausschließen würden.

5. Städtebauliche Ausgangssituation

5.1 Bestand, Nutzung und Umgebung des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets ist bereits überwiegend mit Bootsschuppen bebaut, wovon ein Teil durch Brände zerstört wurde. Weiterhin befinden sich im Plangebiet ein Restaurant/Café und ein Fischereibetrieb. Das Gelände ist durch die Vertiefungen mehrerer Hafenbecken der Bootsschuppenanlage gekennzeichnet. Unmittelbar nordwestlich der Bootsschuppenreihe 1 besteht (nicht nur für Pächter) die Möglichkeit Boote über eine Slipanlage zu Wasser zu lassen.

Die Slipanlage befindet sich im Eigentum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Nutzungsbedingungen werden im Einzelnen über den Eigenbetrieb Immobilienmanagement geregelt. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an den Oberbach. Südlich und östlich des Plangebiets befindet sich der Kulturpark. Im Norden schließt sich die Wohnbebauung entlang der Schillerstraße an.

5.2 Erschließung

Die landseitige Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Schillerstraße, welche das Plangebiet im Osten vom Kulturpark abgrenzt. Durch den Kulturpark ist das Plangebiet außerdem über diverse Geh- und Radwege zu erreichen. Weiterhin kann das Plangebiet per Boot über den Oberbach erreicht werden.

Die nächstgelegene Stadtbus-Haltestelle Am Treptower Tor (alle Stadtlinien) befindet sich in ca. 400 m Weglänge Entfernung zur nördlichen Begrenzung des Plangebiets in der Schillerstraße. Öffentliche PKW-Parkplätze befinden sich entlang der Schillerstraße auf Höhe der Festwiese.

Im Bereich der Schillerstraße und in den öffentlichen Grünflächen unmittelbar rechts und links davon, befinden sich Leitungsverläufe der zur Erschließung erforderlichen stadttechnischen Medien (insbesondere Elektrizität und Trinkwasser). Von diesen Leitungsverläufen abzweigend befinden sich innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebiets Leitungen, die die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke sichern.

Entlang der Schillerstraße befinden sich außerdem zwei Löschwasserentnahmestellen.

5.3 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nordwestlich des Kulturparks. Westlich angrenzend befindet sich die Wasserfläche des Oberbachs, die beidseitig von Gehölzen gesäumt ist. Durch die offene und flache Bebauung des Plangebiets entfalten besonders die höheren Gehölze der Umgebung auch innerhalb des Plangebiets eine raumprägende Wirkung.

Im Plangebiet selbst bestehen am Rand des Oberbachs und entlang der Schillerstraße weitere Gehölze. Zwischen den Bootsschuppenreihen bestehen landseitig außerdem Wiesenflächen, die jedoch in die Nutzung als Wassersportanlage einbezogen werden. So werden die größeren Flächen teilweise als temporärer Abstell- oder Trockenplatz für Boote genutzt. Ebenso gehört das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen zur gängigen Praxis. Einzelne kleinere Teilflächen werden durch bauliche Nebenanlagen der Bootsschuppen in Beschlag genommen, bspw. durch Terrassen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Das Zutreffen der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Berücksichtigung folgender im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen vermieden werden:

VM 1: Bauzeitenregelung zum Schutz insb. potenzieller Lebensräume von Fledermäusen

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

VM 2: Bauzeitenregelung zum Schutz insb. potenzieller Nist- und Lebensstätten von Vögeln

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Auf die Vorschriften gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird verwiesen.

5.4 Wasserflächen und Hochwasserschutz

Zum Geltungsbereich gehören die Hafenbecken, die vom Oberbach in östlicher Richtung abzweigen. Sie dienen der wasserseitigen Erschließung der Bootsschuppen. Bei den Hafenbecken handelt es sich selbst um Gewässer zweiter Ordnung, die unter der Bezeichnung „Oberbach 1“ bis „Oberbach 9“ geführt werden (Zählweise von Süd nach Nord).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Tollensesee, welcher durch den Oberbach mit dem Plangebiet verbunden ist. Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 136 LWaG M-V.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 28.08.2023 wurden in der Vergangenheit folgende Wasserstandswerte gemessen (Zeitreihe 1967-2022, gemessen an der Messstelle PKZ O4809.0):

	[cm]	[mNHN]		
NW	25	14,66	Eintrittsjahr NW	1972
MNW	36	14,77		
MW	53	14,94		
MHW	71	15,12		
HW	96	15,37	Eintrittsjahr HW	1970

(NW - niedrigster Wasserstand, MNW - mittlerer niedrigster Wasserstand, MW - mittlerer Wasserstand, MHW - mittlerer höchster Wasserstand, HW - höchster Wasserstand)

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 04.09.2023 wird der Wasserstand und dessen Abfluss bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ100) durch die im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben nicht nachteilig verändert. Da die Vorhaben außerhalb des Hochwasserabflusses (durch die Tollense/Oberbach) liegen und die Bootsschuppen Teil der Wasserfläche sind, wird das Überschwemmungsgebiet der Tollense demnach nicht verkleinert.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense (ÜSG Tollense). An die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im ÜSG Tollense richten sich die im § 78 Abs. 2 WHG genannten Bedingungen. Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern diese Bedingungen durch die Planung erfüllt werden:

1. *„keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“*

Die Lage des Plangebiets zwischen Tollensesee und Stadtzentrum ist in Neubrandenburg einzigartig. Neben der Nachbarschaft zum Kulturpark und der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt bieten insbesondere die direkte Anbindung an den Oberbach und die gute verkehrliche Erreichbarkeit ideale Bedingungen für die geplanten Nutzungen wie beispielsweise Wassersport, Fischerei sowie wasserbezogene Gastronomie und Freizeit/Naherholung. Die geplanten Nutzungen sind z. T. bereits seit Jahrzehnten im Plangebiet etabliert. Durch die langjährige Nutzung befinden sich innerhalb des Plangebiets zahlreiche Baulichkeiten (Bootsschuppen, Hafenbecken, fischereiwirtschaftliche und sonstige bauliche Anlagen), deren Nutzungsaufgabe und Rückbau unverhältnismäßig wäre. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht für sinnvoll erachtet.

2. *„das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt“*

Obwohl die geplanten Baugebiete mit der Aufstellung des Bebauungsplans im städtebaurechtlichen Sinn erstmalig ausgewiesen werden, ist das Gebiet durch die bauliche Nutzung (vordergründig durch Bootsschuppen) vorgeprägt. Die Planung sieht eine Wiederherstellung, Fortführung und Weiterentwicklung dieser vorgeprägten Nutzung vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden unmittelbar an das bestehende Wohngebiet westlich der Schillerstraße sowie den Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Vor dem Treptower Tor“. Weiterhin grenzt das Plangebiet nordöstlich an den 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 70 „Wielandstraße“.

3. *„eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind“*

Die Nutzung des Gebiets wird sich durch die Planung nicht wesentlich ändern. Die Hauptnutzung bleibt weiterhin die Lagerung von Booten in Bootsschuppen. Wohnnutzungen sind nicht geplant. Lediglich in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 sieht die Planung Nutzungen von größerer Dauerhaftigkeit vor (Vereinshaus, Ferienwohnungen, Gastronomie und Einzelhandel). Diese Nutzungen bestehen jedoch auch schon teilweise seit einigen Jahren.

Eine wesentliche Verschärfung der Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder für erhebliche Sachschäden wird durch die Planung nicht erwartet. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag, Gefährdungen zu minimieren.

4. *„der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden“*

Abgesehen von der Wiederherstellung der im Sommer 2022 durch Brand zerstörten Bootsschuppen sieht die Planung lediglich die Weiternutzung der bereits bestehenden baulichen Anlagen vor. Daher ist weder mit Einengung noch mit resultierender Verzögerung des Abflusses zu rechnen. Die ÜSGTollenseVO M-V wurde 2018 beschlossen. Im Vergleich dazu wird die Planung also keine Abweichungen für die Verhältnisse des Wasserabflusses und die Höhe des Wasserstands, verursachen.

5. *„die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird“*

Auch die bisherigen Verhältnisse der Hochwasserrückhaltung bleiben von der Planung unberührt. Es ist mit keiner Überbauung und dementsprechend keinem Verlust von Rückhalteraum/Retentionsraum zu rechnen.

6. *„der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird“*

Wie oben erläutert sind Einflüsse auf den Hochwasserschutz außerhalb des Plangebiets nicht abzusehen. Einflüsse auf den Hochwasserschutz sind ggf. innerhalb des Plangebiets durch die jeweiligen Nutzungen abzusehen. So sind Gefahrensituationen bei Hochwasser durch die Nutzung des Plangebiets nicht ausgeschlossen. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag, Gefahren bei Hochwasser zu minimieren.

7. *„keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind“*

Wie unter 4. und 5. bereits ausgeführt, bereitet dieser Bebauungsplan weder eine Überbauung von Hochwasserretentionsräumen vor, noch sind Verengungen oder anderweitige

Beeinträchtigungen des Abflusses zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch die vorliegende Planung sind demnach nicht anzunehmen.

(8) *„die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind“*

Die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes findet statt. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag zur vorsorglichen Gefahrenabwehr.

(9) und *„die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 (WHG), das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind“.*

Bei der bereits vorhandenen wie auch geplanten Bebauung des Gebiets handelt es sich um Anlagen, welche in ihrer baulichen Art bereits an Hochwasserereignisse angepasst sind. Ergänzend trifft die Planung Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise.

5.5 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Durch die freizeitbezogene Wassersportnutzung der Anlage sind das Plangebiet und sein näheres Umfeld bereits von einer gewissen Geräuschkulisse vorgeprägt. Die eruierte Beschwerdelage legt nahe, dass diese Geräuschkulisse bis dato kein beeinträchtigendes oder gar schädliches Maß erreichte. Insbesondere in den Monaten April bis Oktober treten höhere Emissionen durch folgende Nutzungen auf:

- Nutzung und Instandhaltung von Booten (Geräusche durch Handwerksarbeiten, der Betrieb von Bootsmotoren, ...),
- Sportliche Aktivitäten jeglicher Art (Kommunikationsgeräusche, gelegentliches Ballspiel ...)
- Verkehr auf der Schillerstraße und auf den Landflächen zwischen den Bootsschuppen (KFZ-Bewegungen durch einzelne Pächterinnen und Pächter, Be- und Entladen von Fahrzeugen).

Mit der Wohnbebauung im Bereich der Schiller- und Wielandstraße befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets Nutzungen, die grundsätzlich immissionssensibel sind, jedoch ist ihre Lage ebenfalls durch obig skizzierte Geräuschkulisse langjährig vorgeprägt. Weitere evtl. störende Immissionen, die auf das Plangebiet wirken oder vom Plangebiet ausgehen, sind nicht bekannt.

Es ist nicht abzusehen, dass durch die Planung maßgebliche Immissionen verursacht werden, die über die bisher anzutreffenden Immissionen hinausgehen.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes („Störfallverordnung“ - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen im Sinne dieser Verordnung ist nicht gegeben.

5.6 Kampfmittel, sonstige Altlasten, Boden

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Im Plangebiet sind ebenfalls keine Altlastenflächen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, weder der Stadt noch der unteren Bodenschutzbehörde. Der im Plangebiet anzutreffende Boden hat sich in den letzten Jahrzehnten als für die Lasten von Bootsschuppen ausreichend tragfähig erwiesen. Es wird davon ausgegangen, dass er diese Tragfähigkeit in den kommenden Jahrzehnten nicht verlieren wird.

Eine von der unteren Bodenschutzbehörde geforderte bodenkundliche Baubegleitung wird aufgrund der punktuellen Betroffenheit (Pfahlgründungen für Bootsschuppen) als nicht sachgerecht erachtet und ist deshalb nicht Teil der Planung. Im Einzelfall ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen ob eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden sollte.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliche Studie

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll auf dieser Grundlage u.a. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigen. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll dazu die Nutzung der Flächen neu geordnet werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage einer städtebaulichen Studie von März 2023. Diese sieht den Erhalt der (vor den Bränden) bestehenden stadträumlichen und Freiraum-Strukturen vor. Sie unterstreicht die Bedeutung prägender Gestaltungsmerkmale und sieht eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Anlage vor.

Als Grundbaustein der Bootsschuppenanlage lassen sich Raumeinheiten der einzelnen Bootsschuppen identifizieren. Diese reihen sich in Form von schlichten, weitgehend gleichförmigen Bauten aneinander. Die Raumfolge der Bootsschuppenreihen und der länglichen Hafenbecken und Grünflächen ist prägender Bestandteil der städtebaulichen Struktur. In größeren Aufweitungen zwischen den Bootsschuppenreihen wird diese Struktur durch solitäre Gebäude ergänzt (mit besonderen Funktionen: Vereins-/Gemeinschaftshaus, Fischereibetrieb und Restaurant). Für das Plangebiet ist das Nebeneinander von Farb- und der Variantenreichtum einzelner Bauteile (bspw. der Tore und Fenster) und der schlichten Gleichförmigkeit der Bootsschuppenreihen herauszustellen. Diese Gleichzeitigkeit von generischer Architektur und individueller Gestaltung bedingt sich durch die selbstbestimmte Aneignung der Bootsschuppen durch ihre Pächterinnen und Pächter sowie durch einen bestimmten Gestaltungsrahmen für die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen. Als zu erhaltende Hauptnutzung unterstreicht die städtebauliche Studie die Bootslagerung in den einzelnen Parzellen. Ergänzend ist die Entwicklung des sogenannten Fischerhofs vorgesehen, ein ergänzendes Nutzungskonzept für den bestehenden Fischereibetrieb innerhalb des Plangebiets. Vorgesehen ist eine touristische Ausrichtung des Betriebsgeländes zwischen Reihe 2 und Reihe 3 mit Gastronomie, Fischkaufhaus und Ferienwohnungen. Die Lage der vorgesehenen Ferienwohnungen beschränkt sich auf drei Gebäude die bisher ausschließlich für die Fischereiwirtschaft bzw. als Restaurant genutzt wurden. Der bisherige fischereiwirtschaftliche Betrieb mit Fischfang, -anlandung und -verarbeitung als Hauptnutzung wird fortgeführt.

Die Überlagerung bzw. Mehrfachnutzung von Bootsschuppen mit Ferienwohnungen bzw. Beherbergung wurde im Zuge einer nunmehr verworfenen Variante der städtebaulichen Studie geprüft. Dieser Ansatz wird in der weiteren Planung nicht mehr verfolgt.

6.2 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete (SO) als SO 1 „Bootsschuppen“, SO 2 „Fischerhof“, SO 3 „Wassersport“ und SO 4 „Zugangssteg“ festgesetzt.

Die Sonstigen Sondergebiete sind so festgesetzt, dass die gemäß städtebaulicher Studie angestrebten Nutzungen ermöglicht werden. Die Festsetzung ist zum Erreichen der Planungsziele erforderlich. Ohne Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wäre die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung, Gastronomie und Beherbergung nicht möglich. Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart bzw. eines anderen Baugebiets gemäß BauNVO ist im Sinne der angestrebten städtebaulichen Ordnung nicht zweckmäßig.

Die Zweckbestimmung des SO 1 „Bootsschuppen“ liegt in der Unterbringung von Bootsschuppen, die vornehmlich durch natürliche Personen für den Freizeit-Wassersport genutzt werden. Zulässig sind:

- Bootsschuppen, die durch natürliche Personen zur Lagerung von Booten oder sonstigen Wassersportgeräten genutzt werden,
- ebensolche Bootsschuppen, wenn sie gemeinschaftlich genutzt werden (etwa durch Sportvereine) oder wenn sie durch Behörden oder die gewerbsmäßige Fischerei genutzt werden,
- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung und
- Hafenbecken.

Unzulässig sind Bootsschuppen zur gewerblichen Lagerung von Booten, PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge.

Gewerbliche Bootsschuppen sind als unzulässig festgesetzt, um den privaten Charakter der Bootsschuppenanlage zu bewahren. Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge sind ebenfalls als unzulässig festgesetzt, um die Flächen am Wasser möglichst effektiv zum Zweck des freizeitorientierten Wassersports nutzen zu können. Der PKW-Stellplatzbedarf kann wie bisher im unmittelbaren bzw. im weiteren Umfeld des Plangebiets gedeckt werden.

Folgende Nebenanlagen sind im SO 1 als unzulässig festgesetzt:

- Hütten, Schuppen, Abstellgebäude und sonstige Verschläge, die keine Bootsschuppen sind,
- Wintergärten,
- Terrassen von mehr als 7 m² Größe.

Als zulässig sind im SO 1 hingegen insbesondere folgende Nebenanlagen festgesetzt:

- Anlegestege,
- kleinflächige Terrassen mit bis zu 7 m² Größe

Die Eingrenzung zulässiger Nebenanlagen erfolgt, um die Nutzung des SO für den Freizeit-Wassersport nicht übermäßig zu überprägen. Die knappen Flächen, auf denen Nebenanlagen zugelassen werden, sollen insbesondere durch die Arten von Nebenanlagen nutzbar sein, die zum Zeitpunkt der Planung bereits im Plangebiet vorhanden sind. Die Eingrenzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.

Die Zweckbestimmung des SO 2 „Fischerhof“ liegt in der Unterbringung fischereiwirtschaftlicher und gastgewerblicher Nutzungen. Zulässig sind:

- Anlagen zur fischereiwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der gewerbsmäßigen Lagerung von Booten,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Ferienwohnungen und
- Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche zur Vermarktung von Fisch und Fischerzeugnissen. Auf bis zu 30 % der Verkaufsfläche sind als Nebensortiment außerdem sonstige Erzeugnisse aus Aquakulturen sowie Souvenirartikel zulässig.

Die Spezifizierung zur zulässigen Verkaufsfläche und zu Sortimenten wurde im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neubrandenburg in die Festsetzung aufgenommen. Insbesondere soll der Etablierung eines Lebensmittelmarktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegengewirkt und dem besonderen Charakter des Ortes als historischer Fischereistandort Rechnung getragen werden.

Die Zweckbestimmung des SO 3 „Wassersport“ liegt in der Unterbringung sozialer und kultureller Einrichtungen im Rahmen des Wassersports. Zulässig sind:

- Vereins- und Gemeinschaftshäuser zur sozialen, sportlichen und kulturellen Nutzung und
- Anlagen zur nichtgewerblichen Lagerung von Booten und Sportgeräten.

Damit soll insbesondere ansässigen (Wasser-) Sportvereinen eine weitere Nutzung der Fläche (als Ergänzung des benachbarten öffentlich nutzbaren Kulturparks) ermöglicht werden. Als unzulässig sind PKW-Stellplätze sowie Garagen für PKW und ähnliche Kraftfahrzeuge festgesetzt.

Die Zweckbestimmung des SO 4 „Erschließungsstege“ liegt in der Unterbringung von Stegen über die die anliegenden Bootsschuppen fußläufig erreicht werden können. Zulässig sind Steganlagen, die den Zugang zu den anliegenden Bootsschuppen durch Fußgänger gewährleisten.

Bestimmte Baugebietsflächen sind mit der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen überlagert. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO trifft der Plan die Festsetzung von Flächen für Anlegestege. Innerhalb dieser Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Planung bereits Anlegestege, die auch weiterhin zulässig sein sollen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB trifft der Plan außerdem die Festsetzung von Flächen für PKW-Stellflächen, um den Stellplatzbedarf innerhalb des SO 2 auf geeigneten Flächen zu konzentrieren.

Den übrigen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorangestellt, ist eine Klarstellung, was die Planung unter dem Begriff „Bootsschuppen“ versteht. Hierunter fallen sowohl „Einzel- und Doppelschuppen“ als auch sogenannte „Zwischenstände“. Zwischenstände sind Bootsschuppen mit je einem wasserseitigen Tor, die sich zwischen Doppel- oder Einzelschuppen befinden und die sich den benachbarten Doppel- bzw. Einzelschuppen in Höhe und Breite deutlich erkennbar unterordnen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), einer Grundfläche 2 (GR 2), der Breite von Einzel- und Doppelschuppen als Höchstmaß und der Höhe baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) jeweils als Höchstmaß geregelt. Diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ff. BauNVO.

Die zulässige bebaubare Grundfläche (GR) ist für jedes Teil-Baugebiet individuell festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Die jeweils angegebene überbaubare Grundfläche (GR) übersteigt an einigen Stellen die Größe der festgesetzten Baufenster nur geringfügig, um ergänzende Nebenanlagen wie beispielsweise Terrassen oder Stege zu ermöglichen. Um ergänzende Nebenanlagen in einem angemessenen Rahmen zuzulassen wurde für einige Teil-Baugebiete eine Grundfläche 2 festgesetzt. Zulässige Nebenanlagen dürfen die Grundfläche um das Maß der Grundfläche 2 überschreiten.

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind insbesondere auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und die örtlichen Bauvorschriften zur Breite der wasserseitigen Tore von Bootsschuppen zu berücksichtigen.

Durch textliche Festsetzung ist klargestellt, dass als Traufhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach gilt. Ebenso durch textliche Festsetzung bestimmt ist die Firsthöhe. Sie gilt als Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante des Daches. Beide Festsetzungen dienen der Bestimmtheit der für die jeweiligen Baugebiete zeichnerisch festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Letztere Festsetzungen wurden getroffen, um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf ein für die Bootsschuppenanlage sensibles Maß zu begrenzen.

Die Breite von Einzel- und Doppelschuppen ist auf 7,0 m begrenzt, um die bestehende kleinteilige Struktur der Bootsschuppenanlage zu sichern.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO Bezugshöhen bestimmt. An mehreren Punkten in der Planzeichnung wurden Bezugspunkte mit Höhenangabe des anzulegenden Geländeneiveaus in m, Bezug NHN DHHN 2016, festgesetzt. Textlich wurde festgesetzt, dass sich alle Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen beziehen. Maßgeblich ist die einer baulichen Anlage am nächsten gelegene Bezugshöhe. In Fällen, wo mehrere Bezugshöhen in der gleichen Entfernung zu einer baulichen Anlage festgesetzt sind, ist der Durchschnittswert (arithmetisches Mittel) dieser Bezugshöhen maßgeblich.

Dem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da der Bebauungsplan keine wesentliche weitere Flächeninanspruchnahme vorbereitet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen bilden sogenannte Baufenster, die eine Bebaubarkeit im Sinne der bestehenden Bebauung (vor den Bränden) ermöglichen.

6.3 Wasserflächen, Grünkonzept, Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Im Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung wird u. a. die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt.

Wasserflächen

Die Flächen der bestehenden Hafenbecken sind in der Planzeichnung als Wasserflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt im Sinne der städtebaulichen Studie um die für die Nutzung der Bootsschuppenanlage essenziellen Anschlüsse an den Oberbach zu sichern. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB.

Hochwasserangepasste Bauweise

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB trifft die Planung Festsetzungen, die eine hochwasserangepassten Bauweise erzielen sollen. So ist festgesetzt, dass für die Einrichtung von Elektro- und Heizungsinstallationen eine Mindesthöhe von 15,42 m NHN zu berücksichtigen ist. Hierbei handelt es sich um den Bemessungswasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100).

Außerdem werden Räume im SO 2, die sich vollständig innerhalb des Überschwemmungsgebiets Tollense befinden und als Schank- bzw. Speisewirtschaft oder als Ferienwohnung genutzt werden, nur mit einer OKFF (Oberkante Fertigfußboden) über der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN zugelassen. Die Spezifikation für Räume die sich vollständig innerhalb des ÜSG Tollense befinden, verhindert auch unnötige Härten gegenüber bestehenden Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des SO 2.

Räume innerhalb des SO 2 und des SO 3, die sich unterhalb der Höhe des Bemessungswasserstands von 15,42 m NHN befinden, sind als flutbar und flutangepasst auszuführen. Eine flutangepasste Ausführung kann beispielsweise durch den Einsatz wenig schadensanfälliger Baustoffe und -teile sowie Konstruktionsweisen erfolgen. Alternativ können auch zeit- und kostengünstig ersetzbare Baustoffe und -teile sowie Konstruktionsweisen eine flutangepasste Ausführung gewährleisten.

Im Zuge von baulichen Vorhaben sind außerdem die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Jedermann ist nach § 5 Abs. 2 WHG verpflichtet, in Eigenverantwortung geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminimierung zu treffen.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind private und öffentliche Grünflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Sie wurden unter Berücksichtigung bestehender Freiräume und Grünstrukturen getroffen und leisten einen wesentlichen Beitrag zur (auch gemäß Flächennutzungsplan) angestrebten Sicherung des bestehenden Grüncharakters.

Die festgesetzten Grünflächen werden nach ihrer öffentlichen bzw. privaten Zweckbestimmung differenziert. Grünflächen öffentlicher Zweckbestimmung werden durch die Nutzung durch die Allgemeinheit geprägt, während Grünflächen privater Zweckbestimmung durch die Nutzung durch bestimmte Nutzerkreise geprägt sind. Das vorübergehende Abstellen von Anhängern und Fahrzeugen auf den festgesetzten Grünflächen entspricht der gängigen Praxis und ist im Rahmen der Festsetzung zulässig. Eigentumsverhältnisse sind für die Unterscheidung im Sinne der Festsetzung nicht von Belang, so dass Grünflächen bspw. auch von privater Prägung sein können, wenn sie sich im Eigentum der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg befinden.

Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts

Der naturschutzrechtliche Gewässerschutzstreifen des Oberbachs (50 m landseitig der Uferlinie) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Übernahme soll auf den gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam machen.

Naturschutzrechtliche Kompensation.

Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den Rückgriff auf das Ökokonto VG-050 „Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin“ ausgeglichen. Um auf die Zuordnung dieser Maßnahme aufmerksam zu machen, enthält Teil B – Text folgenden Absatz:

„Dem Bebauungsplan Nr. 132 wird die im Ökokonto VG-050 "Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin" vorgesehene Ausgleichsmaßnahme bis zur Höhe des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 3722 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) zugeordnet.“

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Verkehrsfläche der Schillerstraße, welche sich östlich an das Plangebiet anschließt.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Schillerstraße, der Bootsschuppenreihe 1 sowie der Slipanlage trifft die Planung außerdem die zeichnerische Festsetzung einer

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „private Verkehrsfläche“. Diese Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Um den Anschluss der Baugebiete an die anliegende Verkehrsfläche der Schillerstraße zu sichern, erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben, aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für dieses Handeln ist durch § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) gegeben.

Die in der Planzeichnung und im Text – Teil B enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der wesentliche Gestaltungsmerkmale des Plangebiets insbesondere für die Bootsschuppenanlage sichert. Angestrebt wird dabei eine sensible Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung im Sinne der städtebaulichen Studie. Folgende örtliche Bauvorschriften sind Teil des Plans:

Bootsschuppen

„Bootsschuppen sind sowohl im Wechsel von Einzel-, Doppelschuppen und Zwischenständen, als auch als Einzel- oder Doppelschuppen nebeneinander zulässig.“

Kern der bestehenden Bootsschuppenanlage bilden die Raumzellen der einzelnen, aneinander gereihten Bootsschuppen. Hierdurch wird eine kleinteilige städtebauliche Struktur ausgebildet, die durch die Bauvorschriften gesichert werden soll. Obige Bauvorschrift bezweckt die Weiterführung der typischen kleinteiligen und wechselhaften Struktur der Bootsschuppenreihen. Zwischenstände sollen auch weiterhin nur zwischen Einzel- bzw. Doppelschuppen stehen.

Dachform von Bootsschuppen

„Das Satteldach ist mit seinem Giebel auf die wasserseitige Toröffnung auszurichten.“

Die zum Wasser hin giebelständige Ausrichtung der Bootsschuppen gehört zu den prägenden Gestaltungsmerkmalen der Bootsschuppenanlage. Durch diese Orientierung wird die kleinteilige Struktur der Anlage weiter betont. Die Bauvorschrift wurde getroffen, um dieses wichtige Gestaltungsmerkmal zu sichern.

„Abweichend von der gemäß Planzeichnung zulässigen Dachform sind für Zwischenstände innerhalb der als SO 1 festgesetzten Flächen nur Flachdächer zulässig.“

Diese Regelung der für Zwischenstände zulässigen Dachform wurde aufgenommen, da das Flachdach als geeignet angesehen wird, die untergeordnete Erscheinung von Zwischenständen zu unterstützen.

Tore von Bootsschuppen

„Die wasserseitigen Tore von Bootsschuppen sind für Einzel- und Doppelschuppen ausschließlich als zweiflügelige Tore zulässig. Für Zwischenstände sind auch einflügelige Tore zulässig. Für die wasserseitigen Tore ist eine Breite von maximal 3,20 m zulässig. Fenster in Form von Oberlichtern sind über den wasserseitigen Toren zulässig.“

Die wasserseitigen Flügeltore der Bootsschuppen verstärken den harmonischen Eindruck der einzelnen Reihen. Andersartige Tore, etwa in Form von Jalousientoren, stören diesen Eindruck und sind daher ausgeschlossen. Der Zusammenhang der Bootsschuppen in den Reihen kann durch bandartige Oberlichter über den Toren verstärkt werden. Fensteröffnungen über den Toren sind daher explizit zulässig.

Farbgebung von Bootsschuppen

„Fassaden und Dächer von Bootsschuppen sind in gedeckten Farbtönen zulässig.“

Die Bootsschuppenanlage zeichnet sich durch eine vergleichsweise unauffällige Dachgestaltung in überwiegend grauen und braunen Tönen aus. Teilweise sind auch weiße

Dächer vorhanden. Zu farbenfroh gestalteten Bauteilen (insbesondere den Flügeltoren) bilden die Dächer und Fassaden so einen unauffälligen Hintergrund. Die Bauvorschrift wurde aufgenommen, um diese unauffällige Farbgestaltung zu sichern. Im Sinne des bestehenden Ortsbilds sollen störende grelle Farbtöne (im Gegensatz zu gedeckten Farbtönen) durch die Regelung ausgeschlossen werden. Den Bootsschuppenbesitzern sollen aber auch Spielräume zur individuellen farblichen Gestaltung eingeräumt werden, daher wird von konkreteren Bestimmungen abgesehen.

„Tore, Türen, Fensterrahmen sowie andere untergeordnete, nach außen sichtbare Bauteile von Bootsschuppen sind in Farb- bzw. Grautönen zulässig, die sich erkennbar von weißen und schwarzen Tönen unterscheiden.“

Die Bootsschuppenanlage soll sich auch weiterhin durch eine farbenfrohe Gestaltung auszeichnen. Für die Farbgestaltung spielen insbesondere die in der Bauvorschrift genannten Bauteile eine herausragende Rolle. Die Bauvorschrift eröffnet daher ein breites Spektrum zulässiger Farben. Die Planung strebt ein buntes Erscheinungsbild der Bootsschuppenanlage an, schwarze und weiße Anstriche sind daher ausgeschlossen. Die Regelung zu solchen Farbtönen die sich erkennbar von weißen und schwarzen Farbtönen unterscheiden, wurde aufgenommen um Farbtöne auszuschließen, die sich beim Betrachten mit dem bloßen Auge nicht zweifelsfrei von Schwarz und Weiß unterscheiden lassen. Damit soll die angestrebte farbenfrohe Gestaltung der Bootsschuppen unterstützt werden. Auf eine konkretere Regelung wird jedoch verzichtet, um den Bootsschuppenbesitzern auch weiterhin Spielräume zur individuellen farblichen Gestaltung einzuräumen.

„Grelle, hoch glänzende und reflektierende Farben sowie Signalfarben sind für alle nach außen sichtbaren Bauteile unzulässig.“

Dieser Ausschluss wurde in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um störenden Farbgestaltungen entgegenzuwirken. Im Bestand zeichnet sich die Bootsschuppenanlage auch dadurch aus, dass auf besonders auffällige Gestaltungen durch eine in ihrer Helligkeit besonders herausstechende Farbwahl (im allgemeinen Sprachgebrauch auch als „grell“ bezeichnet), oder blendende Anstriche verzichtet wurde. Auch glitzernde oder spiegelnde Farbgestaltungen würden das Gesamtbild der Anlage stören. Die Regelung soll in diesem Sinne dazu beitragen, dass auch weiterhin eine harmonische Farbgestaltung innerhalb der Anlage erreicht wird.

Materialität von Bootsschuppen

„Die nach außen sichtbaren Fassaden, Tore und Türen von Bootsschuppen sind aus Holz oder Holzwerkstoffen auszuführen. Kunststoffe oder Metalle sind hierfür unzulässig.“

Holz ist das vorherrschende Material für die Fassaden der Bootsschuppenanlage. Durch seine Natürlichkeit prägt das Material den Charakter der Anlage maßgeblich mit. Im Gegensatz zu Kunststoffen oder Metallen behält Holz auch im Zuge des Alterungsprozesses seine natürliche Anmutung bei, was der Bootsschuppenanlage teilweise einen besonderen Charme verleiht. Die Bauvorschrift wurde aufgenommen, um diese natürlichen Gestaltungsaspekte zu sichern.

„Dachbedeckungen von Bootsschuppen sind nur aus nicht-reflektierenden und nicht-glatten Materialien zulässig.“

Die getroffene Bauvorschrift zur Materialität von Dächern wurde getroffen, um die angestrebte Schlichtheit der Dächer zu sichern. Die zulässigen Materialien entsprechen den bisher in der Bootsschuppenanlage verwendeten Materialien. Im Bestand zeichnet sich die Bootsschuppenanlage auch dadurch aus, dass auf besonders auffällige Materialien auch für die Dachbedeckung verzichtet wird. Materialien die durch auffällige Reflektionen oder glatte Oberflächen („glatt“ im Sinne des allgemeinen Sprachgebrauchs, gegenteilig von „rau“) auffallen, werden ausgeschlossen, um das harmonische Gesamtbild der Anlage nicht zu stören. Im Rahmen dieser Grenzen soll den Bootsschuppenbesitzern aber ein möglichst großer Spielraum für Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten werden. Von konkreteren Regelungen wird daher abgesehen.

Farbgebung und Materialität sonstiger Bauwerke

„Dächer von Bauwerken innerhalb der als SO 2 "Fischerhof" und SO 3 "Wassersport" bezeichneten Flächen sind in gedeckten Farbtönen zulässig. Hoch glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind hier Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen.“

Die Bauwerke in diesen beiden Baugebieten sollen sich harmonisch in die bauliche Umgebung zwischen den Bootsschuppenreihen einfügen. Die Bauvorschrift wurde getroffen, um einer in Farbigkeit und Materialität unpassenden Bebauung entgegenzuwirken.

Zulässige Dachform und -neigung

Die Planzeichnung enthält örtliche Bauvorschriften zur zulässigen Dachform und -neigung baulicher Anlagen spezifisch für jedes Baugebiet.

Die Bauvorschrift wurde getroffen, um eine differenzierte Dachlandschaft aus giebelständigen Satteldächern zu erzielen. Aus diesen Gründen wird hier teilweise auch von den in der städtebaulichen Studie vorgesehenen Dachformen abgewichen.

Dachbegrünung und Photovoltaik

„Ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften zur Farbigkeit und Materialität sind Dächer aller baulichen Anlagen als vegetatives Gründach zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind, sofern sie von den Außenwänden um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sind und in der Dachebene liegen, ebenfalls zulässig.“

Die Zulässigkeit von vegetativer Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf Dächern ist Teil der Planung, um eine im Rahmen von Klimaschutz und Klimaanpassung gebotene Dachgestaltung zu ermöglichen. Die Bauvorschrift wurde so gefasst, dass der gestalterisch angestrebte unauffällige Charakter der Dächer auch bei Ergänzung von Photovoltaikanlagen erzielt wird.

Werbeanlagen

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der beworbenen Leistung und dort bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig.“

Werbeanlagen stören das Siedlungsbild, dies trifft besonders auf den sensiblen Bereich in der Nähe des Kulturparks zu. Die Bauvorschrift wurde daher aufgenommen, um Werbeanlagen auf ein akzeptables Maß zu begrenzen.

„Ergänzend zu Satz 1 sind im SO 3 und in den privaten Grünflächen, die südlich und südöstlich an das SO 3 grenzen, im Wege der Ausnahme auch solche einzelnen Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zulässig, die eine Größe von 2 m² und eine Gesamthöhe von max.1,20 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen sind nur entlang der Einfriedung an der nördlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 135/19 zulässig. Dabei dürfen max. 30 % der Zaunlänge belegt werden. An der Einfriedung zur Schillerstraße und am vorhandenen Gebäude sind keine Werbeanlagen zulässig.“

Da das SO 3 und die angrenzende private Grünfläche bis zur Schillerstraße durch den Vereinssport genutzt werden und sich Sportvereine teilweise durch Werbeeinnahmen finanzieren, sollen hier ausnahmsweise abweichende Möglichkeiten zur Unterbringung von Werbeanlagen eröffnet werden. Durch die örtliche und größen- bzw. höhenmäßige Begrenzung der Werbeanlagen wird gewährleistet, dass das Gelände und die benachbarten Bootsschuppen auch weiterhin durch die Öffentlichkeit einsehbar sind. Der Gestalterische Anspruch und die Wahrnehmbarkeit der Gesamtanlage bleiben damit gewahrt.

Unbefestigte Verkehrsflächen

„Innerhalb der als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen sind die zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke 133/2 und 134/17 erforderlichen Verkehrsflächen nur in unbefestigter Bauweise zulässig.“

Die bestehende private Zufahrtsstraße nördlich der Bootsschuppenreihe 1 erfüllt eine wichtige Erschließungsfunktion. Sie ist als unbefestigte Verkehrsfläche ausgebaut und soll auch in

Zukunft nicht der ständigen Befahrung durch Kraftfahrzeuge dienen. Die örtliche Bauvorschrift wirkt außerdem einer an dieser Stelle unpassenden Flächenversiegelung entgegen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

8. Immissionsschutz, Klimaschutz und Klimaanpassung

8.1 Immissionsschutz

Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.07.2023 wird eingeschätzt, dass die mit der Planung einhergehenden Immissionen den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht entgegenstehen. Diese Festsetzungen wurden anhand der bestehenden Nutzungen getroffen. Die zu erwartenden Lärm- und sonstigen Immissionen werden also im Wesentlichen der vor Ort bereits jetzt anzutreffenden Immissionskulisse entsprechen.

Unabhängig von Festsetzungen der Bauleitplanung gelten die weiteren gesetzlichen Maßgaben des Immissionsschutzes. Demnach sind schädliche Umwelteinwirkungen laut § 3 Abs.1 BImSchG zu vermeiden bzw. wenn dies nicht realisiert werden kann zu vermindern.

8.2 Klimaschutz und -anpassung

Der Bebauungsplan dient der Rekonstruktion von Bootsschuppen, die durch Brand zerstört wurden, und ermöglicht die weitere Nutzung der bestehenden Bootsschuppen und sonstigen Gebäude im Plangebiet. Dadurch werden Ressourcen geschont, da die in den Gebäuden gebundene graue Energie weiterhin genutzt wird sowie die verkehrliche und stadtechnische Erschließung/Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die städtebaulich integrierte Lage des Plangebiets bedingt zudem kurze Verkehrswege.

Festsetzungen, welche für die Nutzung von Photovoltaik ungünstig sind oder ihr entgegenstehen, werden durch die Planung nicht getroffen. Festsetzungen, die vergleichsweise klimaverträgliche Bauweisen (bspw. unter Verwendung von Holz und mit vegetativem Gründach) verhindern, werden ebenfalls nicht getroffen. Emissionen von Treibhausgasen durch den Bau und die Nutzung von Gebäuden können durch die Planung jedoch grundsätzlich nicht vermieden werden.

9. Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Das für die Erschließung des Plangebiets ggf. zu ergänzende öffentliche Leitungsnetz findet grundsätzlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und ergänzend innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Platz. Um die Erschließung der vorgesehenen Bebauung zu sichern, wurden Festsetzungen von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in die Planzeichnung und in den Teil B – Text aufgenommen.

Eine mögliche Einleitung von Niederschlagswasser in die anliegenden Gewässer bedarf bei Gebäuden des SO 2 und SO 3 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine solche wasserrechtliche Erlaubnis wird für das SO 1 hingegen nicht gefordert, da die Einleitmenge

der einzelnen Bootsschuppen sehr gering ist und die geringe Belastung des Niederschlagswassers der Dachflächen den Gewässerschutz nicht gefährdet. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Löschwasserentnahmestellen, deren Lage in der Planzeichnung auch abgebildet ist. Laut Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 01.09.2023 sind diese erforderlich, da es bei der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz zu Druckabfall kommen kann.

10. Nachrichtliche Übernahmen

Die Planzeichnung enthält die Abbildung des naturschutzrechtlichen Gewässerschutzstreifens des Oberbachs. Innerhalb dieses Streifens sind insbesondere die Vorgaben des § 29 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung wurde außerdem die Lage der naturschutzrechtlich geschützten Bäume (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V) und des Überschwemmungsgebiets Tollense nachrichtlich übernommen. Kartengrundlage für das Überschwemmungsgebiet sind die Darstellungen des Geoportals GAIA, die gemessen an der Maßstäblichkeit der Planung jedoch sehr ungenau sind.

Diese nachrichtlichen Übernahmen wurden in der Planzeichnung aufgenommen, um auf wichtige landesrechtliche Vorschriften aufmerksam zu machen.

11. Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Gesetzlicher Baumschutz

Bei Umnutzungs- bzw. Neu- und Umbauvorhaben im Umfeld geschützter Bäume und Gehölze sind die jeweiligen naturschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Vorgaben bzgl. des Wurzelschutzes.

Überschwemmungsgebiet

Textlich wurde der Hinweis aufgenommen, dass sich die überbaubaren Flächen fast ausschließlich innerhalb des durch die Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets Tollense des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÜSGTollenseVO M-V) vom 24.10.2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiets befinden.

Vermeidungs- und weitere CEF- Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff., wird hingewiesen. Für die Umsetzung des B-Plans sind insbesondere die Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Plangrundlage

Zeichnerische Grundlage des Plans ist die digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Viertel-Stadt Neubrandenburg (Stand 2007 - 2012) mit eigenen Ergänzungen nach Bestandsaufnahme vom April 2023. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden. Der Hinweis im Text – Teil B ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

12. Flächenbilanz

Zu den einzelnen Flächenarten ergibt sich für den räumlichen Geltungsbereich folgende Bilanz:

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

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Zwischen der Summe einzelner Teilflächen und der Gesamtfläche können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Nutzungen und Bebauung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine verbindliche Bauleitplanung, die verbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie örtliche Bauvorschriften enthält. Mit der Planung werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen setzen wichtige Rahmenbedingungen für die weitere wassersportliche Nutzung, die Fischerei, die Freizeitgestaltung bzw. die Naherholung, die Gastronomie und die Beherbergung. Außerdem wird ein Rahmen für eine hochwasserangepasste Bebauung gesetzt. Durch die Festsetzung geeigneter Baufenster sichert die Planung den Fortbestand der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung mit Bootsschuppen.

13.2 Umweltauswirkungen

Während der Planung lag großes Augenmerk auf dem Erhalt der bestehenden städtebaulichen Struktur. Bei der Realisierung der Planung sind somit keine Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds zu erwarten. Der Planung liegt das Prinzip der Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen zugrunde. So werden keine wesentlichen zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht, die über das Maß der bereits überbauten Flächen hinausgehen. Im naturschutzrechtlichen Sinne sind mit der Planung dennoch Eingriffe in die Umwelt verbunden. Diese Eingriffe werden durch den Rückgriff auf das Ökokonto VG-050 "Ökologische Bewirtschaftung von Ackerflächen bei Gellin" ausgeglichen.

ANLAGE 1 - UMWELTBERICHT (§ 2 A BAUGB)

Inhaltsverzeichnis

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

Der Umweltbericht legt dar,

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

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

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

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

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

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

1.2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Neubrandenburg stellt den Bebauungsplan Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ mit der Festsetzung Sonstiger Sondergebiete (SO 1-4) und von Wasser-, Verkehrs- und Grünflächen auf. Der ca. 3,7 ha große räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt im Stadtgebiet Süd westlich des Kulturparks und östlich des Oberbachs. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Neubrandenburg in der Flur 9 die Flurstücke 132/8, 132/13, 132/14, 132/15, 134/9, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/20, 134/21, 135/18, 135/19 sowie Teilflächen der Flurstücke 132/16, 135/20 und 144/3.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich durch Wohnbaugrundstücke entlang einer Stichstraße, die von der Schillerstraße zum Oberbach abzweigt,
- östlich durch die Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße,
- südlich durch den Kulturpark und
- westlich durch den Oberbach.

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

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

Im April und im Mai 2022 wurden am Oberbach zahlreiche Bootsschuppen durch Brand zerstört. Mit der vorliegenden Planung soll der geordnete Wiederaufbau der einzelnen Bootsschuppen ermöglicht werden. Dabei sollen für das Gesamtgebiet einheitliche, ortstypische Bau- und Gestaltungsvorschriften festgesetzt werden, um den Gesamtcharakter der historisch gewachsenen Anlage zu erhalten. Der Standort der gewerbsmäßigen Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen/Umbau bestehender Gebäude), Gastronomie und eine Verkaufseinrichtung für Fischprodukte gesichert und aufgewertet werden. Zur Erreichung dieser Ziele werden Bauflächen in Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 3), Stege (SO 4), Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Wasserflächen festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1 Allgemeines

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

2.2 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

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

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

Baumschutzkompensationserlass M-V

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

Wasserrahmenrichtlinie

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

2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011 (RREP MS)

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

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

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

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

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

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

III.1 Konkretisierte Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

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

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

Landschaftsplan

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

Klimaschutzkonzept

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

2.4 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Internationale Schutzgebiete

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

Nationale Schutzgebiete

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

Küsten- und Gewässerschutz

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

Geschützte Biotope

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

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

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

Alleenschutz, Baumschutz

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

Flächennaturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile

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

Kompensationsflächen

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

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

3.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Durch die freizeitbezogene Wassersportnutzung der Anlage ist das Plangebiet und sein näheres Umfeld bereits von einer gewissen Geräuschkulisse vorgeprägt. Die eruierte Beschwerdelage legt nahe, dass diese Geräuschkulisse bis dato kein beeinträchtigendes oder gar schädliches Maß erreichte. Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass diese Geräuschkulisse zu keiner Zeit ein beeinträchtigendes Maß erreicht. Besonders in den Monaten April bis Oktober treten höhere Emissionen durch folgende Nutzungen auf:

- Nutzung und Instandhaltung von Booten (Geräusche durch Handwerksarbeiten, das Starten und der Betrieb von Bootsmotoren, ...),
- Sportliche Aktivitäten jeglicher Art (Kommunikationsgeräusche, gelegentliches Ballspiel, ...)
- Verkehr auf der Schillerstraße und auf den Landflächen zwischen den Bootsschuppen (KFZ-Bewegungen durch einzelne Pächterinnen und Pächter, Be- und Entladen von Fahrzeugen).

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

Mit der Wohnbebauung im Bereich der Schiller- und Wielandstraße befinden sich unmittelbar nördlich des Plangebiets Nutzungen, die grundsätzlich immissionssensibel sind, jedoch ist ihre Lage ebenfalls durch obig skizzierte Geräuschkulisse langjährig vorgeprägt. Weitere evtl. störende Immissionen, die auf das Plangebiet wirken oder vom Plangebiet ausgehen, sind nicht bekannt.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

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

Kampfmittel

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

Erholungsnutzung

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

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

3.1.2 Schutzgut Fläche

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

3.1.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

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

Oberflächenwasser

Zum Geltungsbereich gehören die Hafenbecken, die vom Oberbach in östlicher Richtung abzweigen. Sie dienen der wasserseitigen Erschließung der Bootsschuppen. Bei den Hafenbecken handelt es sich selbst um Gewässer zweiter Ordnung, die unter der Bezeichnung „Oberbach 1“ bis „Oberbach 9“ geführt werden (Zählweise von Süd nach Nord).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Tollensee, welcher durch den Oberbach mit dem Plangebiet verbunden ist.

Laut Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt vom 28.08.2023 wurden in der Vergangenheit folgende Wasserstandswerte gemessen (Zeitreihe 1967-2022, gemessen an der Messstelle PKZ O4809.0).

	[cm]	[mNHN]		
NW	25	14,66	Eintrittsjahr NW	1972
MNW	36	14,77		
MW	53	14,94		
MHW	71	15,12		
HW	96	15,37	Eintrittsjahr HW	1970

(NW - niedrigster Wasserstand, MNW - mittlerer niedrigster Wasserstand, MW - mittlerer Wasserstand, MHW - mittlerer höchster Wasserstand, HW - höchster Wasserstand)

Wasserschutzgebiete

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

Überschwemmungsgebiet

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

3.1.4 Schutzgut Landschaft

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

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

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

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

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

3.1.5 Schutzgut Boden

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

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

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

Altlasten

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

3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

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

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

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

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

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

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

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

Vorhandene und heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

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

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

Biotoptypen

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

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

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

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

(Nummer Biotopcode – Biotoptyp – (Code Biotoptyp)

Im Plangebiet:

6.4.1 Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern (VHS)

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

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

13.3.1 Artenreicher Zierrasen (PEG)

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

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

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

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

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

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

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

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

13.9.7 Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage (PZB)

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

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

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Grünfläche direkt an einem Bootsschuppen.

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

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

Zwischen den Bootsschuppen befindet sich das Café und Restaurant Wichmanns.

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

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

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

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

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Rad- und Fußweg parallel zur Schillerstraße.

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

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse) (OVP)

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

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

14.7.13 Hafen- und Schleusenanlage (OVH)

Das Gewässer um die Bootsschuppen ist eine Hafenanlage für Sportboote.

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

14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)

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

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

In der 50 m – Zone:

2.6.1 Geschlossene Baumreihe (BRG)

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

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

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

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

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

4.3.3 Geschädigter Bach (FBG)

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

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

4.5.1 Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)

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

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

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten (PWY)

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

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

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

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

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

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette entlang des Radwegs.

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

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage (PPA)

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

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

13.8.2 Hausgarten mit Großbäumen (PGB)

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

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

13.9.1 Sportplatz (PZO)

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

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

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

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

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

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Garten mit Liguster (*Ligustrum*).

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

14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet (OEL)

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

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

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

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

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

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

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

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

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

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

14.7.5 Straße (OVL)

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

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

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse) (OVP)

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

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

In der 200 m – Zone:

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

2.2.1 NBG00177 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

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

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

6.1.3 NBG00180 Rasiges Großseggenried (VGR)

Beschreibung im Geodatenportal: Ried

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

6.1.3 NBG00182 Rasiges Großseggenried (VGR)

Beschreibung im Geodatenportal: Riedkomplex

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

6.2.1 NBG00193 Schilfröhricht (VRP)

Beschreibung im Geodatenportal: Ried-Röhricht-Komplex

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

6.6.6 NBG00196 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

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

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

6.6.6 NBG00164 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: See; Gehölz; Weide

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

6.6.6 NBG00170 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: See; Gehölz; Erle; Weide

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

6.6.6 NBG00166 Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)

Beschreibung im Geodatenportal: See; Gehölz; Erle

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

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

Vögel

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

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

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

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

Fledermäuse

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

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

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

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

Falter

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

Biber

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

Fischotter

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

3.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

3.1.10 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

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

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

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

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

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

3.3.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

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

Sonstiger Immissionsschutz

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

Kampfmittel

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

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

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

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

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

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

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets:

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

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

Tab. 2: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

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

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

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

Tab. 3: Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Lagefaktors

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tab. 5: Biotoptypen im Wirkbereich I

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

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

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

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

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

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

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

Wasserflächen				0
			SUMME	1566

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Berechnung des Eingriffsäquivalents kompensationsmindernder Maßnahmen

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

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung +	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m² EFÄ
2.297	-	1.566	3.863
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen Bereits reservierte Ökopunkte			141-
SUMME			3.722

Tab. 7: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 3.722 m² EFÄ.

Baumschutz

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

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

Artenschutz

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

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

„Es ist verboten,

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

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

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

Biologische Vielfalt

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

Bewertung

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

3.3.3 Schutzgut Fläche

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

Bewertung

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

3.3.4 Schutzgut Boden

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

Geotope

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

Baugrund

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

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

Altlastenflächen

Altlasten und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Bewertung

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

3.3.5 Schutzgut Wasser

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

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

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

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

Überschwemmungsgebiet

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

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 04.09.2023, werden der Wasserstand und dessen Abfluss bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) durch die im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben nicht nachteilig verändert. Da die Vorhaben außerhalb des Hochwasserabflusses (durch die Tollense/ Oberbach) liegen und die

Bootsschuppen Teil der Wasserfläche sind, wird das Überschwemmungsgebiet der Tollense demnach nicht verkleinert. Mit Stellungnahme vom 04.09.2023 stellt die Untere Wasserbehörde das Einvernehmen zur Ausnahmegenehmigung gem. §78 Abs. 2 WHG zum §3 Der ÜSG Tollense VO M-V in Aussicht. Bauliche Vorgaben sind in den nächsten Planungsschritten zu beachten.

Bewertung

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

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

3.3.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Bewertung

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

3.3.7 Schutzgut Landschaft

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

Bewertung

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

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

3.3.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche

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

3.3.11 Zusammenfassung der Prognose

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

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

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

3.4 Additiver Kompensationsbedarf

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

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Boden

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

Wasser

An die Zulässigkeit der geplanten Bebauung im ÜSG Tollense richten sich die im § 78 Abs. 2 WHG genannten Bedingungen. Im Folgenden wird dargelegt, inwiefern diese Bedingungen durch die Planung erfüllt werden:

1. „keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können“

Die Lage des Plangebiets zwischen Tollensesee und Stadtzentrum ist in Neubrandenburg einzigartig. Neben der Nachbarschaft zum Kulturpark und der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt bieten insbesondere die direkte Anbindung an den Oberbach und die gute verkehrliche Erreichbarkeit ideale Bedingungen für die geplanten Nutzungen wie beispielsweise Wassersport, Fischerei sowie wasserbezogene Gastronomie und Freizeit/Naherholung. Die geplanten Nutzungen sind z.T. bereits seit Jahrzehnten im Plangebiet etabliert. Durch die langjährige Nutzung befinden sich innerhalb des Plangebiets zahlreiche Baulichkeiten (Bootsschuppen, Hafenbecken, Fischereiwirtschaftliche und sonstige bauliche Anlagen), deren Nutzungsaufgabe und Rückbau unverhältnismäßig wäre. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht für sinnvoll erachtet.

2. „das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt“
Obwohl die geplanten Baugebiete mit der Aufstellung des Bebauungsplans im städtebaurechtlichen Sinn erstmalig ausgewiesen werden, ist das Gebiet durch die bauliche Nutzung (vordergründig durch Bootsschuppen) vorgeprägt. Die Planung sieht eine Wiederherstellung, Fortführung und Weiterentwicklung dieser vorgeprägten Nutzung vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden unmittelbar an das bestehende Wohngebiet westlich der Schillerstraße sowie den Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Vor dem Treptower Tor“. Weiterhin grenzt das Plangebiet nordöstlich an den 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 70 „Wielandstraße“.

3. „eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind“

Die Nutzung des Gebiets wird sich durch die Planung nicht wesentlich ändern. Die Hauptnutzung bleibt weiterhin die Lagerung von Booten in Bootsschuppen. Wohnnutzungen sind nicht geplant. Lediglich in den Sonstigen Sondergebieten sieht die Planung Nutzungen von größerer Dauerhaftigkeit vor (Vereinshaus, Ferienwohnungen, Gastronomie und Einzelhandel).

Eine wesentliche Verschärfung der Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder für erhebliche Sachschäden wird durch die Planung nicht erwartet. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag, Gefährdungen zu minimieren.

4. „der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden“

Abgesehen von der Wiederherstellung der im Sommer 2022 durch Brand zerstörten Bootsschuppen sieht die Planung lediglich die Weiternutzung der bereits bestehenden baulichen Anlagen vor. Daher ist weder mit Einengung noch mit resultierender Verzögerung des Abflusses zu rechnen. Die ÜSGTollenseVO M-V wurde 2018 beschlossen. Im Vergleich dazu wird die Planung also keine Abweichungen für die Verhältnisse des Wasserabflusses und die Höhe des Wasserstands, verursachen.

5. „die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird“

Auch die bisherigen Verhältnisse der Hochwasserrückhaltung bleiben von der Planung unberührt. Es ist mit keiner Überbauung und dementsprechend keinem Verlust von Rückhalteraum/Retentionsraum zu rechnen.

6. „der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird“

Wie oben erläutert sind Einflüsse auf den Hochwasserschutz außerhalb des Plangebiets nicht abzusehen. Einflüsse auf den Hochwasserschutz sind ggf. innerhalb des Plangebiets durch die jeweiligen Nutzungen abzusehen. So sind Gefahrensituationen bei Hochwasser durch die Nutzung des Plangebiets nicht ausgeschlossen. Die von der Planung getroffenen

Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag, Gefahren bei Hochwasser zu minimieren.

7. „keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind“
Wie unter 4. und 5. bereits ausgeführt, bereitet dieser Bebauungsplan weder eine Überbauung von Hochwasserretentionsräumen vor, noch sind Verengungen oder anderweitige Beeinträchtigungen des Abflusses zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch die vorliegende Planung sind demnach nicht anzunehmen.

8. „die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind“

Die Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes findet statt. Die von der Planung getroffenen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise leisten einen Beitrag zur vorsorglichen Gefahrenabwehr.

9. und „die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 (WHG), das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind“.

Bei der bereits vorhandenen wie auch geplanten Bebauung des Gebiets handelt es sich um Anlagen, welche in ihrer baulichen Art bereits an Hochwasserereignisse angepasst sind. Ergänzend trifft die Planung Festsetzungen zur Hochwasserangepassten Bauweise.

Klima / Luft

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

Emissionen von Treibhausgasen zur Deckung des Wärmebedarfs sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. So lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch die in der Planung vorgesehene kompakte Bebauung reduzieren. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann¹. Um eine im Rahmen von Klimaschutz und Klimaanpassung gebotene Dachgestaltung zu ermöglichen, sind ergänzend zu den örtlichen Bauvorschriften zur Farbigkeit und Materialität, Dächer aller baulichen Anlagen als vegetatives Gründach zulässig. Photovoltaikanlagen auf Dächern sind, sofern sie von den Außenwänden um mindestens 0,50 m zurückgesetzt sind und in der Dachebene liegen, ebenfalls zulässig

Pflanzen

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

Tiere

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

- **VM 1: Bauzeitenregelung zum Schutz insb. potenzieller Lebensräume von Fledermäusen**

Sollen Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden (insb. der vorhandenen gewerbsmäßigen Fischerei) zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober geplant werden, sind diese zuvor durch einen Fledermaussachverständigen und einen Ornithologen im

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

Rahmen einer einmaligen Begehung zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen. Sollten bei der Begutachtung Lebensstätten geschützter Tierarten entdeckt werden, darf ein Abriss erst nach einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

- **VM 2: Bauzeitenregelung zum Schutz insb. potenzieller Nist- und Lebensstätten von Vögeln**

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Auf die Vorschriften gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird verwiesen.

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

Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft

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

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

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

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

Alternative Flächen zur Anlage von Bootsschuppen stehen nicht zu Verfügung.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

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

Tab. 8: Maßnahmen zur Überwachung

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im April und im Mai 2022 wurden am Oberbach zahlreiche Bootsschuppen durch Brand zerstört. Mit der vorliegenden Planung soll der geordnete Wiederaufbau der einzelnen Bootsschuppen ermöglicht werden. Der Standort der gewerbsmäßigen Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten (Ferienwohnungen/Umbau bestehender Gebäude), Gastronomie und eine Verkaufseinrichtung für Fischprodukte gesichert und aufgewertet werden. Zur Erreichung dieser Ziele werden Bauflächen in Sonstigen Sondergebieten (SO 1 – SO 4), Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Wasserflächen festgesetzt.

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

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

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

4.4 Quellenverzeichnis

Literatur und Gutachten

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

Fachpläne

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

Internetquellen:

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

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, den 23.10.2024

ANLAGE 2

ARTENSCHUTZFACHBEITRAG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 132 „BOOTSSCHUPPEN AM OBERBACH“

1. Anlass und Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 11.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ beschlossen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootschuppen am Oberbach“ ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootsschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung und Gastronomie. Die vorhandene gewerbsmäßige Fischerei soll durch Beherbergungsmöglichkeiten gesichert und aufgewertet werden.

Neubrandenburgs größte Bootsschuppenanlage am Oberbach umfasst mehr als 400 Bootsschuppen und ist nah am Zentrum der Stadt gelegen. Der Oberbach, der zu den Gewässern 1. Ordnung zählt, umfasst einen Abschnitt der Tollense vom nördlichen Ufer des Tollensesees bis zur Einmündung der Linde.

2. Gesetzliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

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

1. wildlebenden 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. wildlebende 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. wildlebende 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 wildlebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wildlebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG gewährt werden. Für die Belange des Artenschutzes ist die zuständige untere Naturschutzbehörde, die zuständige Behörde.

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

3. Relevanzprüfung

In der folgenden Tabelle wird das potenzielle Vorkommen der streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geprüft.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) zu stellen.

Die Lebensraumansprüche der in der folgenden Tabelle aufgeführten Pflanzen- und Tierarten werden zusammenfassend dargestellt und den innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ vorkommenden Standortverhältnissen sowie den Auswirkungen der Bebauung gegenübergestellt.

Tabelle 1: mögliche potenzielle Vorkommen im Untersuchungsgebiet (*aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius)

wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Artengruppe Gefäßpflanzen			
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	- nasse, anmoorige Standorte - humusreiche Böden - Bindung an Niedermoorstandorten	nein
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich -Sellerie	- offene, feuchte, im Winter zeitweise überschwemmte, höchstens nährstoff- und basenreiche Standorte - auch im fließenden Wasser, selbst flutend oder untergetaucht	nein
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	- mäßig frische bis feuchte basenreiche, kalkhaltige Lehm- und Kreideböden	nein
<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	- offene Sandtrockenrasen mit stark luckiger Vegetation - nährstoffarme basen- bis kalkreiche Dünen- oder Schwemmsand - oberflächlich austrocknende Böden	nein
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	- nasse, mesotroph-kalkreiche Niedermoore - offene, bis halboffene Bereiche mit niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe - Vorkommen meist in Quell- und Durchströmungsmooren, auf jungen Absenkungsterrassen von Seen, in feuchten Dünen-tälern an der Ostseeküste	nein
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	- Flache meso- bis oligotrophe Stillgewässer (Seeufer, Heidenweiher, Teiche, Tümpel, Altwasser, Fischteiche) sowie Bäche und Gräben - Wassertiefen von 20 bis 60 cm - mäßig nährstoffreiche und kalkarme sowie meist schwach saure Untergründe	nein
<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	- Laub- und Buchenwälder kräftiger bis reicher Nährstandorte - Sonderstandorte mit hoher Luftfeuchte (senken- und Hanglage, Bachnähe)	nein
<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firnislänzendes Sichelmoos	- pH-neutrale bis schwach saure, basen-reiche aber kalkarme, offene bis schwach beschattete, dauerhaft kühl-feuchte, meist sehr nasse Standorte	nein
Artengruppe Weichtiere			
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	- Altwässer, Lehm- und Kiesgruben sowie Kleingewässer in Flussauen - ufernahe Zonen von Seen mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation - Moortümpel oder gut strukturierte Wiesen-gräben	nein
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	- saubere Fließgewässer mit strukturiertem Substrat und abwechslungsreicher Ufergestaltung - schnell fließende Bäche und Flüsse	nein
Artengruppe Libellen			

<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässer mit Beständen der Krebschere - Gewässer wie Altarme, windgeschützte flache Seebuchten und Flachseen, Weiher, Teiche, Tümpel, Torfstiche, Moorkolke und Gräben - Gewässer mit mittleren Nährstoffversorgung, die niemals vollständig austrocknen 	nein
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	<ul style="list-style-type: none"> - strömungsberuhigte Abschnitte und Zonen von Flüssen - nach dem Schlupf blütenreiche Lebensräume wie z. B. Brachen, Ufer-röhrichte, Waldränder und -lichtungen 	nein
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	<ul style="list-style-type: none"> - kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit einer Verlandungszone - Braunkohlen- und Kiesabbaugewässer sowie Altarme mit untergetauchten Pflanzenbeständen aus Moosen oder Armleuchteralgen sowie Rieden und kleineren Binsen- oder Seggenarten 	nein
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	<ul style="list-style-type: none"> - flache Gewässer mit untergetauchten Pflanzenbeständen in wärmebegünstigten Lagen - relativ klares Wasser mit mäßigen Nährstoffbedarf - Kleinseen, Buchten, Torfstiche, Altarme - künstliche Gewässer in Kies- und Tongruben 	nein
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässer mit reichhaltiger Ausstattung unterschiedlicher jedoch nicht zu dichter Pflanzenbestände - wärmebedürftige Art 	nein
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	<ul style="list-style-type: none"> - flache, besonnte und offene Gewässer mit Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen - neben Weihern, Seen und Teichen werden auch Moorgewässer besiedelt 	nein
Artengruppe Käfer			
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	<ul style="list-style-type: none"> - als Brutbäume werden vor allem Stieleichen aber auch Traubeneichen besiedelt - Brutbäume müssen alt sein und einen nach Süden exponierten, warmen Standort aufweisen - Hudewälder oder Eichen in Parkanlagen oder Alleen 	nein
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	<ul style="list-style-type: none"> - größere, möglichst nährstoffarme stehende Gewässer (Seen, Teiche auch Fisch-teiche) mit dichtem Pflanzenbewuchs an den Ufern 	nein
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<ul style="list-style-type: none"> - schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer mit pflanzenreichen Uferzonen 	nein
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	<ul style="list-style-type: none"> - Larven entwickeln sich im Mulm alter, hohler, aufrechtstehender Laubbäume - Einzelbäume an Waldrändern, auf Lichtungen, in Parkanlagen und Alleen 	nein
Artengruppe Falter			
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	<ul style="list-style-type: none"> - ampferreiche Nass- und Feuchtwiesen, Röhrichte und Hochstaudensäume - Raupen leben auf blütenreichen Wiesen und Brachen 	nein
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	<ul style="list-style-type: none"> - Feuchtwiesen, meist nahe von Flüssen, Seen und Hochmoore mit großen Beständen des Schlangenknöterichs – der Nahrungspflanze der Raupen 	nein

<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	- Raupen sind oft an Wiesengraben, Bach- oder Flussauen sowie auf jüngeren Feuchtbrachen zu finden - nasse Staudenfluren, Flussufer-, Unkrautgesellschaften, niedrigwüchsige Röhrichte	nein
Artengruppe Fische			
<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Artengruppe Lurche			
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	- Auen- und Tieflandflüsse mit ihrem vielfältigen Angebot an Stillgewässern und die Flachwasserzonen der Tieflandseen - als Larvengewässer dienen gut besonnte, fischfreie- und pflanzenreiche Stillgewässer	nein
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	- natürliche oder naturnahe Flüsse - völliges oder weitgehendes Fehlen von Pflanzenbewuchs - Abgrabungsflächen, militärische Übungsflächen, Industriebrachen sowie Bergehalden	nein
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	- trockenwarme Lebensräume in Gebieten mit lockeren, sandigen Böden - offene, vegetationsarme bis freie Flächen mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten - weitgehend vegetationsfreie Gewässer (Flach- und Kleingewässer)	nein
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	- fischfreie, besonnte Kleingewässer bis vegetationsreiche, amphibische Flach- und Wechselwasserzonen - extensiv bewirtschaftete Feucht- und Nasswiesen - Gehölzstreifen, Auwälder, Feldgehölze	nein
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	- als Laichbiotop kleinere eutrophe Stillgewässer mit vegetationsreichen Uferzone	nein
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	- Lebensräume mit hohem Grundwasserstand oder Überschwemmungsgebiete, Niedermoore, Bruchwälder, Nasswiesen	nein
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	- lichte, gewässerreiche Laubmischwälder - als Laichgewässer dienen Waldtümpel, Weiher, kleine Teiche und Wassergräben	nein
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	- Moorgebiete von Waldflächen - als Laichgewässer dienen vegetations-reiche Weiher, Tümpel und Gräben	nein
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	- größere Teiche und Weiher in völliger oder teilweise sonnenexponierten Lage mit mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation - Strukturierter Gewässerboden - fischarme Gewässer	nein
Artengruppe Kriechtiere			
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	- trockenheits- und wärmeliebende Art - mosaikartiger, kleinräumiger Wechsel aus offenen, niedrigbewachsenen und teils gehölzdominierten Standorten - hohe Kleinstruktur- und Unterschlupfdichte	nein

<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	- offene, vegetationsreiche, meist eutrophe Stillgewässer mit Schlammablagerungen - reich strukturierte Verlandungs-gesellschaften in Verbund mit gut durch-sonnenen aber deckungsreichen Uferpartien	nein
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	- Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume - offene, lockerbödig Abschnitte für die Eiablage	nein
Artengruppe Meeressäuger			
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Ostsee	nein
Artengruppe Fledermäuse			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsbereich	nein
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsbereich	nein
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsbereich	nein
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/Gewässer	ja
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Gewässer/Wald	ja
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Gewässer/Wald	ja
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Wald	nein
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/Siedlungsbereich	nein
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Kulturlandschaft/Wald	nein
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Gewässer/Wald/Siedlungsbereich	ja
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Gewässer/Wald	nein
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet	ja
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet	ja
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet	ja
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet	ja
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-fledermaus	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiet	ja
Artengruppe Landsäuger			
<i>Canis lupus</i>	Wolf	- hoher Waldanteil und relativ geringe menschliche Besiedlung	nein

<i>Castor fiber</i>	Biber	- natürliche oder naturnaher Ufer von Gewässern mit dichter Vegetation - strömungsarme Abschnitte von Fließgewässern, reiche Flussauen, Überflutungsräume, natürliche Seen, Verlandungsmoore	ja
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	- großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) - störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer	ja
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	- Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher	nein

4. Prüfung

Die Stadt Neubrandenburg hat sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootsschuppen am Oberbach“ mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Pflanzen – und Tierarten auseinandergesetzt. Das Vorkommen der überwiegenden Mehrzahl der geschützten Arten kann aufgrund der fehlenden geeigneten Habitats innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 132 der Stadt Neubrandenburg ausgeschlossen werden.

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

Biber

Der Biber besiedelt natürliche oder naturnahe Ufer von Gewässern mit dichter Vegetation und an Weichholzarten reichen Gehölzsäumen oder Auenwald, insbesondere störungsarme Abschnitte langsam strömender Fließgewässer, an Altwässern reiche Flussauen und Überflutungsräume, natürliche Seen, Verlandungsmoore oder allenfalls extensiv bewirtschaftete Niedermoorgebiete.

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

Fischotter

Der Fischotter benötigt großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen, schadstoffarmen und unverbauten Gewässern. Er führt ein verborgenes Leben an Gewässern mit einer reich gegliederten und bewachsenen Uferzone. Der Hauptteil seiner Nahrung besteht aus Fischen. Daneben erbeutet er vor allem noch Kleinsäuger, Vögel und Lurche. Das Revier eines Männchens erstreckt sich entlang von Fließgewässern und Seeufern über eine Distanz von 10 bis 20 km. Die Reviere der Weibchen sind kleiner und können mit den Revieren mehrerer Männchen überlappen. In einer Nacht legen die Tiere bis zu 15 km zurück. Etwa alle 1000 m braucht der Fischotter einen Unterschlupf, zum Beispiel unter den Wurzeln alter Bäume, in dichten Weiden- und Erlenbüschen direkt am Ufer oder in

einem ufernahen Kaninchenbau. In diesen Verstecken verschläft er den Tag, denn in weiten Teilen Mitteleuropas wurde er durch jahrhundertlange Verfolgung zum Nachttier. Die Begegnung mit dem Menschen weiß er weitgehend zu vermeiden. Bei seinen Wanderungen über Land hält sich der Fischotter immer wieder an die gleichen Routen, so dass mit der Zeit deutlich ausgetretene Pfade entstehen.

Die erst seit 1968 unter Naturschutz stehende Art ist in M-V stark gefährdet. Die Ursachen für die Gefährdung sind Lebensraumzerstörung und Verschlechterung der Lebensbedingungen in den besiedelten Habitaten infolge von Entwässerung, Grundwasser- und Pegelabsenkung, technischem Gewässerausbau, Uferbefestigung und Hochwasserschutzmaßnahmen sowie durch Fragmentierung von Landschaften, besonders durch Zersiedlung und Neu- sowie Ausbau von Verkehrsstrassen mit Zerschneidung der Migrationskorridore. Zu einer erhöhten Mortalität kann es durch Individuenverluste im Straßenverkehr, Ertrinken in Fischreusen und –netzen, illegale Verfolgung sowie Schadstoffbelastung von Gewässern kommen.

Ein erhöhtes Störungspotenzial kann die Erschließung von Gewässern und Uferzonen für touristischen Zwecke bieten. Ökologische Erfordernisse für einen günstigen Erhaltungszustand stellen großräumig vernetzte semiaquatische Lebensräume jeglicher Art (Fließgewässersysteme, Seenplatten, Weihergruppen, Moore, Teichgebiete, Kanäle, Grabensysteme der Niederungen) sowie störungsarme naturbelassene oder naturnahe Gewässerufer in hydrologisch intakten Feuchtgebieten mit nahrungsreichen schadstoffarmen und unverbauten Gewässern dar.

Nach der Darstellung der Verbreitung des Fischotters gemäß Messtischblattquadranten-Kartierung im Kartenportal Umwelt M-V liegt das gesamte Gebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in einem großräumigen Fischotterverbreitungsgebiet. Der Lebensraum des Fischotters wird durch die Wiederherstellung der Bootsschuppen im Bereich des anthropogen vorbelasteten Gebietes jedoch nicht beeinträchtigt. Der Oberbach gehört nicht zu den störungsarmen und naturbelassenen Gewässern mit naturnahen Gewässeruferräumen. Das Plangebiet ist bereits durch die direkt angrenzende Bebauung, Verkehrslärm sowie die Freizeitnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes anthropogen stark vorbelastet. Im Bereich des Oberbachs ist die Uferkante durchgehend befestigt bzw. mit den Bootsschuppen bebaut und bietet dem Fischotter in diesem Bereich keine geeigneten Lebensräume und geschützten Unterschlupfmöglichkeiten.

Fledermäuse

Nach dem Winterschlaf in Winterquartieren suchen Fledermäuse im März/April Sommerquartiere auf. Je nach Art befinden sich diese in Gehölzen (Baumhöhlen) oder auch an oder in Gebäuden (unter Dachstühlen, in Spalten hinter Verkleidungen usw.). Im Mai/Juni legen die Weibchen ihre Wochenstuben an. Zur Überwinterung werden in der Regel geeignete Gebäude oder Baumhöhlen genutzt, sofern sie weitgehend frostfrei sind. Zu den Jagdgebieten der Fledermäuse gehören insektenreiche, parkähnliche Landschaften. Die meisten Arten orientieren sich bei ihren Flügen an Leitlinien wie Hecken, Baumreihen, Alleen, Gewässerrändern usw.

Durch den Wiederaufbau der Bootsschuppen werden keine potenziellen Reproduktionsstätten oder Winterquartiere der Fledermäuse beeinträchtigt. Die relativ jungen Bäume entlang der Schillerstraße weisen keine Höhlen und Spalten auf, die von Fledermäusen als Sommer- oder Übergangsquartiere genutzt werden könnten. Das Plangebiet sowie der angrenzende Kulturpark können weiterhin zur Nahrungssuche genutzt werden.

Für die vorhandene gewerbsmäßige Fischerei gilt folgender Hinweis:

Sollen die Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober geplant werden, 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.

Vögel

Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

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

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

Das Vorkommen von störungsempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15. März bis 15. Juli) erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden. Damit wird vermieden, brütende Vögel zu töten.

5. Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Bootschuppen sowie die Neuordnung des Gebietes für die Funktionen Fischerei, Wassersport, Freizeit/Naherholung und Gastronomie nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 „Bootschuppen am Oberbach“ die durch in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die geplanten Bauflächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg – Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Gefäßpflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Kriechtiere, Fledermäuse oder Säuger zählt.

Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor. Auch störungsempfindliche Vogelarten sind nicht vorhanden. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 31. März zulässig.

Für die vorhandene gewerbsmäßige Fischerei gilt folgender Hinweis:

Sollen die Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober geplant werden, 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 geplante Nutzung sowie die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden, streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten gegenüber, die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Biotoptypen

Schraffur	Biotop-Nummer	Biotoptyp	Code
	2.6.1	Geschlossene Baumreihe	BRG
	2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA
	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ
	4.3.3	Geschädigter Bach	FBG
	4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	FGN
	6.4.1	Uferstaudenflur an Fließ- und Stillgewässern	VHS
	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nicht-heimischen Baumarten	PWY
	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX
	13.3.1	Artenreicher Zierrasen	PEG
	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER
	13.4.2	Strukturarme, ältere Parkanlage	PPA
	13.8.2	Hausgarten mit Großbäumen	PGB
	13.9.1	Sportplatz	PZO
	13.9.7	Bootshäuser und -schuppen mit Steganlage	PZB
	13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	PZS
	13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	PSJ
	14.4.2	Lockerer Einzelhausgebiet	OEL
	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	OVD
	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	OVF
	14.7.5	Straße	OVL
	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Fläche (Terrasse)	OVP
	14.7.13	Hafen- und Schleusanlage	OVH
	14.11.1	Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	OBS

Übersichtskarte



Übersichtskarte über das Plangebiet inklusive seines 50-m-Umkreises, Maßstab 1:2500

Legende

- Geschützte Bäume mit Nummerierung
- GR 1250 m² Zulässige bebaubare Grundfläche
- Sondergebiet mit Nummer gemäß Bebauungsplan
- Baugrenze
- Abgrenzung verschiedener Flächenfestsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 50-m-Umkreis um das Plangebiet

Konfliktflächen

- Sondergebiete
- Verkehrsflächen teilversiegelt



Planung Morgenstern

Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Fon 03834 898366 • Fax 03834 898384

bauherr	Stadt Neubrandenburg		
projekt	Bootsschuppen am Oberbach		
plan	Biotoptypenkartierung		
bauort	Neubrandenburg am Oberbach		
plan nr.	22.09-01	maßstab	1:1.000
			11.03.2024

