

STADT GÜTZKOW
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN

B E G R Ü N D U N G

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„Seeperle, Mehrzweckhalle und
Caravan- Campingplatz“
am Kosenowsee



SATZUNGSFASSUNG VON 07-2015

Inhaltsverzeichnis

TEIL I

	Seite
1.0 EINLEITUNG	4 - 11
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 7
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 10
1.4 Rechtsgrundlagen	10 - 11
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	12 - 41
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	12 - 31
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	12 - 17
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18 - 20
2.1.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl	18 - 19
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	19 - 20
2.1.3 Bauweise	20 - 21
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen	21 - 22
2.1.6 Flächen für Nebenanlagen	22 - 23
2.1.7 Von der Bebauung freizuhalten Flächen	23
2.1.8 Verkehrsflächen	23 - 24
2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	24
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	24 - 25
2.1.11 Grünflächen	25 - 26
2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26 - 31
2.1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	32 - 35
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	32 - 34
2.2.1.1 Fassade	32
2.2.1.2 Dachform/ Dachneigung/ Dacheindeckung	33
2.2.1.3 Werbeanlagen	33 - 34
2.2.2 Einfriedungen	34
2.2.3 Abfallsammelbehälter und Chemieentsorgung	34
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	35

	Seite
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	35 - 36
2.4 Hinweise	37 - 41
2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege	37 - 38
2.4.2 Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz	38 - 39
2.4.3 Hinweise zum Brandschutz	39
2.4.4 Belange der Forstbehörde	39 - 41
 3.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES unterstützt durch eine Schallimmissionsprognose	 41 - 45
 4.0 ERSCHLIESSUNG	 46 - 53
4.1 Verkehr	46 - 48
4.2 Ver- und Entsorgung	48 - 53
 5.0 FLÄCHENBILANZ	 53
 6.0 Eingriffs-Ausgleichsbilanz	 54 - 59
6.1 Kompensationserfordernis im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet	54 - 55
6.2 Kompensationserfordernis im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle	55
6.3 Sonstige Kompensationserfordernisse	55
6.4 Kompensationsmaßnahmen	56 - 59
 7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	 59 - 66

TEIL 2

U MWELTB ERICHT mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen	1 - 45
--	--------

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Gützkow hat am 22.02.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Sondergebiet „Seeperle und Campingplatz“ am Kosenowsee gefasst.

Das Verfahren wurde im gleichen Jahr bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geführt.

Ab diesem Zeitpunkt ruhte das Verfahren, da der damalige Betreiber der Gaststätte „Seeperle“ und Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 4 verstarb.

Herr Armin Görs, wohnhaft in 17506 Gützkow, „Zum Kosenowsee“7 hat die maßgeblichen Flächen des Plangebietes erworben und beabsichtigt als Vorhabenträger die Planungen in präziser Form wieder aufzunehmen. Er hat hierzu einen entsprechenden Antrag an die Stadt Gützkow gestellt.

Da das Aufstellungsverfahren rund 10 Jahre ruhte, die Planungsinhalte modifiziert werden sollen und eine Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen unumgänglich ist, wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Sondergebiet „Seeperle und Campingplatz“ am Kosenowsee mit Beschluss der Stadtvertretung Gützkow vom 31.01.2012 aufgehoben und ein neuer Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan- Campingplatz“ am Kosenowsee gefasst.

Der Kosenowsee mit Freibad, Sportflächen und Bootsverleih sowie Gastronomie stellt das Naherholungszentrum der Stadt Gützkow und des Umlandes dar.

Die Stadt Gützkow hat dies im wirksamen Flächennutzungsplan durch entsprechende Sondergebietsausweisungen dokumentiert, die eine touristische Entwicklung mit Angeboten für Camping, Sport und Freizeit sowie Gastronomie zum Wohle der Allgemeinheit vorsehen.

Daher werden die Bemühungen des neuen Vorhabenträgers zur weiteren Umsetzung und Ausgestaltung der Sondergebiete unterstützt.

Insbesondere begrüßt wird die im Bereich zwischen Fährdamm und „Seeperle“ geplante Errichtung einer Mehrzweckhalle, welche mit Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen sowie für die sportliche Freizeitgestaltung für die Bürger der Stadt Gützkow, Naherholer und Urlauber fungieren soll.

Die Realisierung der Investitionen dient der langfristigen Sicherung des touristischen Standortes mit einem ganzjährig nutzbaren Caravan- und Campingplatz, Sport- und Freizeitangeboten sowie Gastronomie.

Nicht zuletzt trägt die Planung dazu bei vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und zusätzliche Beschäftigung zu schaffen.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand unmittelbar am Kosenowsee.

Es wird im Norden durch die Straße „Zum Kosenowsee“, im Osten durch den Kosenowsee, im Süden durch Ackerflächen und im Westen durch den Fährdamm begrenzt.

Nachfolgend aufgeführte Grundstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen:

Gemarkung	Gützkow
Flur	4
Flurstücke	18/1, 19/1, 20/1, 20/2, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24/1 und 27/1
Flur	5
Flurstücke	231/1, 231/2, 232 und 234

Einfahrtsbereich über die Straße „Zum Kosenowsee“ und den Fährdamm:

Flur	3
Flurstück	46 teilw.
Flur	5
Flurstücke	224 teilw., 225 teilw. und 278/1 teilw.

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Flurstücke 18/1, 19/1, 20/1, 22/1, 23/1, 24/1 und 27/1, 231/1, 231/2 und 232 ist Herr Armin Görs.

Das Flurstück 234 im südlichen Bereich des Caravan- und Campingplatzgebietes wurde vom Vorhabenträger angekauft.

Die zur Klarstellung der Anlieferungszufahrt nördlich der Gaststätte „Seeperle“ einbezogenen Flurstücke 20/2, 21/1, 22/2 und 23/2 sind Eigentum der Stadt Gützkow.

Die Stadtvertretung Gützkow hat mit Beschluss vom 13.12.2012

- der grundbuchlichen Sicherung des Überfahrtsrechts für v. g. Flurstücke zugestimmt und
- die Beibehaltung des vorhandenen grundbuchlich gesicherten Wegerechtes für die Flurstücke 19/3 und 19/4 bestätigt.

Zur Darstellung der Sichtdreiecke an der „Zum Kosenowsee“ bzw. am Fährdamm wurden die Flurstücke 46 (Bundesrepublik), 224 (privat) sowie 225 und 278/1 (Stadt Gützkow) einbezogen.

Die Überfahrt vom Fährdamm erfolgt über das private Flurstück 224 und städtische Flurstück 225. Für beide Flurstücke liegt der Nachweis des Überfahrtsrechtes für das Plangebiet vor.

Für die außerhalb des Plangebietes nördlich der geplanten Mehrzweckhalle angrenzenden Flurstücke 222, 226, 228, 229 und 230 teilweise hat die Stadtvertretung Gützkow mit Beschluss vom 13.12.2012 dem Verkauf an Herrn Görs zugestimmt.

Die Gehölzflächen sollen in die Freiflächengestaltung einbezogen werden.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 27.892 m².

Eine detaillierte Flächenbilanz findet sich unter Punkt 5 der Begründung.

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Mathias - Anders - Böhne von 12-2011/Aktualisierung 07-2012 erstellt.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet weist im östlichen Teil einen Gaststättenbereich sowie ein ehemaliges Sozialgebäude, welches Ferienwohnungen beherbergen soll, auf. Die Gaststätte „Seeperle“ war zu DDR- Zeiten eine beliebte Ausflugsgaststätte. Das Gebäude befand sich jedoch in desolatem Zustand und wurde daher umfassend saniert und erweitert. Großflächige Terrassen und gepflasterte Sitzbereiche mit Sichtbeziehungen zum Kosenowsee bieten Möglichkeiten des Verweilens und Erholens.

Der westliche Teil des Plangebietes weist ein andersartig geprägtes Erscheinungsbild auf. Hier dominieren aufgelassene ruderal Hochstauden- und Grasfluren sowie ackerbaulich genutzte Flächen, die von Gehölzbeständen begrenzt werden.

Unmittelbar westlich des Gaststättenbereichs schließen sich, auf einer Anhöhe liegend, ruderalisierte Biotopflächen an, die im Zuge der fortgeschrittenen Auffassung Gehölzinitiale aufweisen. Die ruderalen Fluren werden im Norden von einer Siedlungs- Gehölzfläche aus *Ahorn* (*Acer spec.*), *Vogelkirschen* (*Prunus avium*) und *Eschen* (*Fraxinus excelsior*) begrenzt, der ein wärmeliebendes Gebüsch aus *Schlehen* (*Prunus spinosa*), *Holunder* (*Sambucus nigra*) und *Weißdorn* (*Crataegus monogyna*) vorgelagert ist.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine noch in Nutzung befindende Ackerfläche. Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet eine Allee aus Ahornbäumen, die im Bereich der geplanten Zufahrten zum Sondergebiet in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Die Allee entlang des Fährdamms wird von älterem Baumbestand gekennzeichnet, der im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Pflasterbelag ein besonderes Ensemble bildet. Der Gehölzbestand der Allee ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Dieses trifft auch auf die Bäume entlang der Straße „Zum Kosenowsee“ zu, die zur Darstellung der Erschließung des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingeschlossen wurde.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Bestandserfassungen nicht vorgefunden. Auch das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Bäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet fällt nach allen Seiten mit steilen Böschungen zum anschließenden Gelände ab. Es liegt, mit Ausnahme der bebauten Fläche im Bereich des Kosenowsees, auf einer mittleren Höhe von 12,00 m ü HN. Es steigt von zwei Seiten (Ost- und Westseite) zur Mitte des Grundstückes von 10,50 m auf 13,00 m über HN an.

Baugrund

Im Plangebiet wurden bisher noch keine Untersuchungen angestellt.

Es ist jedoch aufgrund der Geländehöhen (7 m - 13 m über HN) sowie der Erfahrungen bei bereits im Plangebiet realisierten Vorhaben davon auszugehen, dass mit durchschnittlichen Aufwendungen für die Gründung zu rechnen ist und eine sehr gute Versickerungsfähigkeit vorliegt.

Im Zuge der konkreten Objektplanungen sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow in der Fassung der 1., 3. und 4. Änderung ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie, Bowlinganlage und Betriebswohnungen gemäß § 11 BauNVO und als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Nutzungsinhalte und die räumliche Trennung der Sondergebiete sollen modifiziert werden, so dass die aktuellen Planungsabsichten noch teilweise im Widerspruch zu den bisherigen städtischen Planungen stehen.

Daher wird im Parallelverfahren im Zuge einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung der Planungsabsichten von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung vorgenommen.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Stadt Gützkow fungiert als Grundzentrum und ist dem Oberzentrum Greifswald zugeordnet.

- Die Stadt Gützkow liegt gemäß Punkt 3.1.3 (5) RREP VP in einem Tourismusentwicklungsraum.

Gemäß der Grundkarte zum RREP VP sind die Flächen entlang des Peenestroms bis angrenzend an den Kosenowsee als Tourismusentwicklungsraum einbezogen.

Mit der vorgelegten Planung soll das Naherholungszentrum der Stadt Gützkow gestärkt werden und eine angemessene touristische Entwicklung mit Angeboten für Camping, Gastronomie sowie Sport und Freizeit erfahren.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 20.04.2012 und 14.03.2013 dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt.

Gemäß der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 03.04.2013 werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung mitgetragen.

- Das Stadtgebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.

Hinsichtlich der einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den betroffenen Pächtern die notwendigen Absprachen zu führen. Der Vorhabenträger hat den betroffenen Landwirt bereits informiert und stellt eine Ausgleichsfläche zur Verfügung.

- Das Plangebiet liegt außerhalb von
 - o Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
 - o Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
 - o Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - o Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

- Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 25.04.2012 zur Planungsanzeige sowie im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 21.08.2012 umfassende Hinweise zu den in die Planung einzustellenden Belangen des Natur- und Umweltschutzes gegeben, die in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden:

- Landschaftsschutzgebiete/ Natura 2000- Gebiete

Das Plangebiet berührt keine Landschaftsschutzgebiete. Es befindet sich außerhalb der Schutzgebietskulissen für EU- Vogelschutz- und FFH- Gebiete.

- Umweltbericht

Die Planung wurde nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter sowie Flora/Fauna sind Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- Artenschutz

Im Umweltbericht wurden die potentiellen Vorkommen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen untersucht und in einer Abschichtungstabelle, die dem Fachgutachten zur Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung als Anhang beiliegt, dargelegt. Die Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes werden auch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die vor Satzungsbeschluss in einem 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen den betroffenen Parteien verbindlich geregelt wurden.

- Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes und des Alleenschutzes

Alle gemäß den gesetzlichen Vorschriften als erhaltenswert einzustufende Bäume wurden erfasst und entsprechende Festsetzungen zum Schutz getroffen.

Der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleinbestand am Fährdamm wurde eingemessen und der Zufahrtsbereich außerhalb des Kronentraufbereiches der Alleebäume eingeordnet.

Auch die geplanten Gebäude und Standplätze sowie die Parkplatzflächen wurden außerhalb der Kronentraufbereiche der Alleebäume vorgesehen.

- Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der südöstliche Teil des Plangebietes befindet sich im 50 m - Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG MV.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 04.12.2014 befürwortet.

1.4 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetzlichkeiten bilden die Grundlagen zur Planaufstellung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005 ((GVOBl. M-V S. 503,613)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung M - V** vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg – Vorpommern (CWVO MV)** vom 20.02.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 96), zuletzt geändert am 07.12.2010 (GVOBl. MV S. 771)

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

Anmerkung:

Der *eingerückte Text in Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) wieder.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Festgesetzt werden gemäß Abgrenzung und Bezeichnung in der Planzeichnung (Teil A)

- 1.1 *das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO,*
- 1.2 *das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle gemäß § 11 (2) BauNVO und*
- 1.3 *das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen gemäß § 11 (2) BauNVO*

1.1 Caravan- und Campingplatzgebiet

(1)

Das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet soll vorwiegend der Erholung dienen.

(2)

Im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet sind nur zulässig:

- *Baugebiet 1:
 - *Standplätze für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen**
- *Baugebiet 2:
 - *Zulässig sind nur Standplätze für Zelte.**
- *Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Standplätze (Wasserzapfstellen, Stromverteiler etc.)*
- *private Parkplätze mit Zuordnung zu den Standplätzen*

(3)

Im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet sind nicht zulässig:

- *An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer*

1.2 Mehrzweckhalle

(1)

Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle soll vorwiegend der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie zur Absicherung der Versorgung der Nutzer des Caravan- und Campingplatzgebietes dienen.

(2)

Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle sind nur zulässig:

- Rezeption, Verwaltung sowie Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen, Verkauf WfB für den Caravan- und Campingplatz
- Räume für den örtlichen Fremdenverkehrsverein
- Saal für größere öffentliche oder private Veranstaltungen
- Gastronomie
- Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Tennisplatz, Federballplatz, Bowlinganlage und Fitnessräume, Sauna und Solarium
- Mehrzweckräume für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen speziell als Schlechtwetterangebote
- eine Betriebswohnung
- Räume für Lager und Bewirtschaftung der Einrichtungen im Plangebiet
- Freiflächen mit Spielplatz

1.3 Gastronomie und Ferienwohnungen

(1)

Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen soll vorwiegend der gastronomischen Versorgung des Erholungs- und Freizeitgebietes am Kosenowsee dienen.

(2)

Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen sind nur folgende Nutzungen zugelassen:

- Baugebiet 1
 - Restaurant mit Innen- und Außenplätzen
 - Nebenräume wie Küchentrakt und Sanitäranlagen
 - max. zwei Betriebswohnungen für die Mitarbeiter
- Baugebiet 2
 - Ferienwohnungen

Im Baugebiet 2 ist ein Ferienhaus mit Ferienwohnungen zulässig, welches aufgrund seiner Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt ist, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
 - Im gesamten Gebiet sind die zur Betreibung der Nutzungen erforderlichen Flächen für den Verkehr, Grün- und Freianlagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

1.1 Caravan- und Campingplatzgebiet

Die Einfahrt zum Caravan- und Campingplatzgebiet soll über den Fährdamm erfolgen.

Nördlich der Planstraße werden in der Mehrzweckhalle die Rezeption des Platzes, alle notwendigen Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Flächen für Lager und Bewirtschaftung untergebracht.

Damit wird sichergestellt, dass der Caravan- und Campingplatz frei von Hochbauten eine naturnahe Gestaltung erhalten kann.

Hinsichtlich der Standplätze erfolgt eine Trennung entsprechend der spezifischen Nutzung in Baugebiet 1 für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen sowie Baugebiet 2 ausschließlich für Zelte.

Die für die Zelter erforderlichen Parkplätze wurden im westlichen Bereich parallel zum Fährdamm berücksichtigt.

Insgesamt sind maximal 120 Standplätze, davon 90 im Baugebiet 1 und 30 im Baugebiet 2 geplant.

Die vorgesehene Aufteilung ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone wird im Baugebiet 1 je Standplatz eine Grundfläche von mindestens 80 m² und im Baugebiet 2 eine Grundfläche von mindestens 40 m² vorgesehen. Der Flächenbedarf für Zelte wird geringer angesetzt, da die Pkw- Parkplätze gesondert außerhalb der Standplätze eingeordnet wurden.

Zur optischen Trennung der Baugebiete wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen angelegt.

Die Einordnung des Baugebietes 2 für ausschließlich Zelte in Richtung des Gewässerschutzstreifens zum Kosenowsee und die Anordnung der Stellplätze außerhalb der Standplätze berücksichtigt in besonderem Maße die Belange des Natur- und Küstenschutzes.

Im Rahmen der Objektplanung wird eine weitere Unterteilung der Baugebietsflächen für die einzelnen Standplätze erfolgen, wobei Bereiche z. B. Durchreisenden, Dauercampern oder Kinder- und Jugendgruppen zugeordnet werden sollen, um durch die Abgrenzung der Nutzungsintensitäten den Erholungs- und Ruhecharakter zu befördern.

Jeder Standplatz erhält eine Bezeichnung, die es dem Besucher bzw. Vorhabenträger ermöglichen die Buchungen standortbezogen vorzunehmen. Die Standplätze werden mit den notwendigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung, wie Wasserzapfstellen und Stromverteiler, ausgestattet.

Die ausdrückliche Festsetzung, dass nur mobile Unterkünfte und keine An- und Umbauten etc. zulässig sind, unterstützt die Erhaltung des Charakters des Campingplatzes zu gewährleisten. In § 1 der CWVO MV heißt es dazu:

„ (1)

Campingplätze sind Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind.

Zeltlager, die gelegentlich oder nur für kurze Zeit eingerichtet werden, und Plätze für das Parken von Wohnmobilen sind keine Campingplätze im Sinne dieser Verordnung.

(2)

Als Wohnwagen gelten nur Wohnfahrzeuge, Wohnanhänger und Klappanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind.

(3)

Standplatz ist die Fläche, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen eines Wohnwagens oder Zelttes und des zugehörigen Kraftfahrzeuges bestimmt ist."

Die Betreuung des Caravan- und Campingplatzgebietes erfordert entsprechend der Kapazitäten im notwendigen Umfang Infrastruktureinrichtungen insbesondere im Sanitär- und Dienstleistungsbereich. Diese Anlagen werden in die Mehrzweckhalle integriert.

Dabei sind die Regelungen der CWVO MV zu berücksichtigen:

„§ 6 Wascheinrichtungen

In nach Geschlechtern getrennten besonderen Räumen müssen ausreichend Waschplätze und Duschen und jeweils ein Waschplatz und eine Dusche in einer Einzelzelle vorhanden sein.

§ 7 Geschirrspül- und Wäschespüleinrichtungen

Es müssen Geschirrspülbecken und getrennt davon mindestens ein Wäschespülbecken oder eine Waschmaschine vorhanden sein. Diese Einrichtungen sind von den Wascheinrichtungen und den Toilettenanlagen räumlich zu trennen.

§ 8 Toilettenanlagen

In nach Geschlechtern getrennten Räumen müssen ausreichend Toiletten vorhanden sein. Die Toilettenräume müssen Vorräume mit Handwaschbecken haben.

§ 9 Einrichtungen für Behinderte

Für Rollstuhlbenutzer sind ausreichend barrierefreie Waschplätze, Duschen und Toiletten mit Handwaschbecken in Einzelzellen einzurichten."

Aufgrund der angedachten Kapazitäten werden derzeit folgende Anlagen vorgesehen:

Damen

WC	10
Duschen	5
Waschbecken	10

ggfs. Ausbildung als Waschkabinen

Herren

PP	5
WC	5
Duschen	5
Waschbecken	10

ggfs. Ausbildung als Waschkabinen

Familienbad 1
1 abgeschlossene behindertengerechte Anlage mit PP, WC, Waschbecken und Dusche

Dienstleistungseinrichtungen

Waschmaschinen	2
Wäschespülbecken	2
Wäschetrockner	2
Bügeltisch	2

Bereich für Babys u. a. mit Babybad, Wickeltisch 1

Abwäsche	5
Kochherde	3

1.2 Mehrzweckhalle

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Mehrzweckhalle zu errichten, die zum einen alle Funktionen in sich vereinigen soll, die für die Nutzungen im Plangebiet erforderlich sind und zum anderen besonders für die Einwohner der Stadt Gützkow und deren Besucher zur ganzzährigen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Zum Einsatz kommt eine Halle, die der Vorhabenträger anderen Orts abgebaut hat und die am Standort wiedererrichtet werden soll.

Plangebietsbezogen werden Rezeption, Verwaltung sowie Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen, Verkauf WfB für den Caravan- und Campingplatz sowie Räume für Lager und Bewirtschaftung vorgesehen.

Die Stadt Gützkow möchte den örtlichen Fremdenverkehrsverein in der Mehrzweckhalle ansiedeln.

Außerdem werden ein Saal für größere öffentliche oder private Veranstaltungen sowie eine gastronomische Einrichtung geplant.

Das Herzstück der Anlage stellen die Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Tennisplatz, Federballplatz, Bowlinganlage und Fitnessräume, Sauna und Solarium sowie Mehrzweckräume für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen dar.

Mit diesen Einrichtungen soll das städtische Freizeitangebot belebt und den Erholungssuchenden des Caravan- und Campingplatzes Angebote speziell bei schlechtem Wetter und der Saisonverlängerung dienend angeboten werden.

Auf den Freiflächen werden Terrassen und ein Spielplatz mit Geräten und einem Ballspielfeld angelegt.

Die betriebsbezogene Wohnung ist für die Verwaltung und Betreuung der Anlagen des Plangebietes vor Ort und die Gewährleistung der Ordnung und Sicherheit unabdingbar.

1.3 Gastronomie und Ferienwohnungen

Bei diesem Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung, die der gastronomischen Versorgung des Erholungs- und Freizeitgebietes am Kosenowsee dient.

Als Baugebiet 1 wurde die Gaststätte „Seeperle“ bezeichnet. Sie verfügt über rd. 140 Innen- und 80 Außensitzplätze sowie die für die Betreuung notwendigen Nebenräume wie Küchentrakt und Sanitäranlagen.

Mit der Einordnung von maximal zwei Betriebswohnungen für die Mitarbeiter möchte der Vorhabenträger die Ansiedlung von Stammpersonal fördern.

Das Baugebiet 2 bezeichnet ein ehemaliges Sozialgebäude, welches vom Vorhabenträger zu einem Ferienhaus mit vier Ferienwohnungen ausgebaut werden soll.

Die Ferienwohnungen sind für eine ganzjährige Nutzung konzipiert.

Insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen der „Seeperle“ und in der geplanten Mehrzweckhalle sowie in Kombination zum Caravan- und Campingplatz wird der Bedarf für dieses ergänzende Angebot gesehen.

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V gestellt, der durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 04.12.2014 befürwortet wurde.

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes werden in der Stadt Gützkow im Naherholungsgebiet am Kosenowsee ganzjährig nutzbare individuelle Beherbergungs- und Freizeitangebote unterbreitet.

Dies unterstützt auch die Auslastung anderer städtischer gewerblicher Einrichtungen speziell im Dienstleistungssektor.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen/Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Das zulässige Mindest- bzw. Höchstmaß der Grundflächen/Grundflächenzahlen ist in den Nutzungsschablonen wie folgt festgelegt:

Baugebiet	Grundflächen (GR) Grundflächenzahlen (GRZ)	
SO Mehrzweckhalle	GR 1.800 m ²	als Höchstmaß
SO Gastronomie und Ferienwohnungen	GRZ 0,4	als Höchstmaß
SO Caravan- und Campingplatzgebiet	GR je Standplatz 40 m ² GR je Standplatz 80 m ²	als Mindestmaß als Mindestmaß

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wieder. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzten Grundflächen/Grundflächenzahlen gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Im Ergebnis der Prüfung der Regelung, bezogen auf das konkrete Bauvorhaben, wurde festgelegt, dass der § 19 (4) BauNVO Anwendung finden soll.

Die Ausweisung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist zur Ergänzung der Hauptnutzungen zwingend notwendig.

Erforderliche Beschränkungen aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Erwägungen wurden in den Festsetzungen verankert.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(1)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

(2)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die differenzierte Festsetzung der Grundflächen/Grundflächenzahlen erfolgte unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der bereits vorhabenkonkret geplanten Bebauung.

Gemäß Ausweis in der Nutzungsschablone wird für die Standplätze für Caravan (Baugebiet 1) ein Mindestmaß von 80 m² je Standplatz festgesetzt, da der Platz gemäß dem Betreiberkonzept großzügig und naturnah angelegt werden soll.

Für die Standplätze für Zelte (Baugebiet 2) wird eine Grundfläche von mindestens 40 m² vorgesehen. Der Flächenbedarf für Zelte wird geringer angesetzt, zumal die Pkw- Parkplätze gesondert außerhalb der Standplätze eingeordnet wurden.

Aufgrund der weitestgehend objektkonkret getroffenen Festlegungen können der Eingriff und die Berechnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen minimiert werden.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wurden gemäß § 16 (2) 4. BauNVO die Geschossigkeiten i. V. m. den zulässigen Gebäudehöhen (GH) wie folgt als Höchstgrenzen festgesetzt:

Baugebiet	zulässige Geschossigkeit	Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen
SO Mehrzweckhalle	// (zwei Vollgeschosse)	GH über HN 20,0 m
SO Gastronomie und Ferienwohnungen		
Baugebiet 1 - „Seeperle“	// (zwei Vollgeschosse)	GH über HN 16,0 m
Baugebiet 2 - Ferienwohnungen	/ (ein Vollgeschoss)	GH über HN 13,5 m

Die Obergrenzen wurden entsprechend Aufnahme der Bestandssituation und der städtebaulichen Planungsabsichten gewählt.

Für das SO Gastronomie und Ferienwohnungen spiegeln die Geschossigkeiten den Bestand wider. Die Gebäudehöhen wurden aufgemessen und die Festsetzungen entsprechen mit kleiner Toleranz den Gegebenheiten.

Da es sich bei der Mehrzweckhalle um die Wiederverwendung einer in Greifswald abgetragenen Halle handelt, ist die Kubatur feststehend und konnte unter Berücksichtigung der Geländehöhen objektkonkret eingeordnet werden.

Zur maximalen Nutzung des Rauminhaltes soll entsprechend der vielfältigen Funktionen in Teilbereichen z. B. für Sanitäranlagen, Büro etc. der Innenausbau in zweigeschossiger Bauweise realisiert werden.

Auf die Festlegung von Traufhöhen wurde verzichtet, da die Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und die Regelungen zu zulässigen Dachneigungen eine ausreichende Reglementierung zur Erreichung der gewollten städtebaulichen Qualität darstellen.

2.1.3 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen wird für die Baugebiete, in denen Hochbauten vorhanden bzw. geplant sind, die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird erforderlich, da zum einen eine Bestandsüberplanung im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen vorgenommen wird und zum anderen die geplante Mehrzweckhalle mit ihrer multifunktionalen Nutzung eine Länge von über 50 m aufweist.

Entsprechend der Spezifik der abweichenden Bauweisen wurden folgende Definitionen im Text (Teil B) unter I.3 verankert:

(1)

*Für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle wird die abweichende Bauweise **a1** im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Es ist ein Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.*

(2)

*Für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen - Baugebiet 1 wird die abweichende Bauweise **a2** festgesetzt.*

Für die Nordseite des Gebäudes ist eine Grenzbebauung zu den Flurstücken 20/2, 22/2 und 23/2 (öffentlicher Gehweg) zulässig.

Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Für die überbauten Flurstücke sind Vereinigungsbaulasten nachzuweisen.

(3)

Für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen - Baugebiet 2 wird die abweichende Bauweise $\alpha 3$ festgesetzt.

Für die Südostseite des Gebäudes ist eine Grenzbebauung zu Flurstück 18/4 zulässig.

Zu allen anderen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Für die überbauten Flurstücke sind Vereinigungsbaulasten nachzuweisen.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nur überschritten werden durch:

- *Dachüberstände in einer Tiefe bis max. 0,8 m*
- *Treppenanlagen und Terrassenflächen*
- *Nebenanlagen sowie*
- *Stellplätze und Zufahrten*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung vorgenommen.

Aufgrund der teilweisen Bestandsüberplanung und der bereits klaren Vorstellungen des Vorhabenträgers zu den noch geplanten Baumaßnahmen konnten die Baugrenzen objektkonkret eingeordnet werden.

Überschreitungen von Baugrenzen sollen zugelassen werden, um den Architekten bei der detaillierten Projektplanung ausreichend Gestaltungsspielraum zu geben und die Hauptnutzung ergänzende Anlagen zu ermöglichen.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nicht zugelassen.

(2)

Die Stellplätze auf den privaten Parkplätzen sind gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) zu errichten und vor Ort durch Beschilderung den Baugebieten zuzuordnen.

Die Anlage von Carports, Garagen und Tiefgaragen soll ausgeschlossen werden. Diese sind für die angestrebte Art der Nutzung nicht erforderlich, da es sich um ein Gebiet mit ständig wechselndem Personenkreis handelt.

Außerdem wird eine zu starke Überbauung der Grundstücke vermieden, die zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen und den Erholungswert des Gebietes schmälern würde.

Die in den Sondergebieten Mehrzweckhalle sowie Caravan- und Campingplatz ausgewiesenen Stellplatzflächen sind entsprechend der Vorschriften der LBauO MV zu errichten sowie in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen und durch ansprechende Begrünung zu durchbrechen.

2.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Zur Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wurde im Text (Teil B) folgendes festgesetzt:

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

(3)

Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:

Nebengebäude sind ausschließlich im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen im Baugebiet 1 zugelassen.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder den Baugebieten selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Antennenanlagen, Parabolspiegel
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Ein Ausschluss wird nur für die Kleintierhaltung festgesetzt, da diese Nutzung der Eigenart der Erholungsgebiete und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widersprechen.

Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Erholungssuchenden nicht zuzumuten sind.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung der Gebiete wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc., werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Gemäß Festsetzung im Punkt „2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen“ dürfen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Einschränkungen für die Zulässigkeit von Nebengebäuden wurden vornehmlich aus gestalterischen Gründen getroffen, um eine Zerschneidung der Freiflächen zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Nebengebäuden reduziert sich auf den Bestand, da zusätzlich erforderliche Lagerflächen und Unterstellmöglichkeiten zur Betreibung der Anlagen im Plangebiet in ausreichendem Umfang in der Mehrzweckhalle eingeordnet werden.

2.1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB)

Um darzustellen, wie die Verkehrssicherheit bei den Ausfahrten auf den Fährdamm bzw. auf die Straße „Zum Kosenowsee“ gegeben ist, wurden für beide Straßen in der Planzeichnung (Teil A) die an den Ausfahrten entstehenden Sichtdreiecke mit den Sichtfeldern eingezeichnet.

Um die dauerhafte Freihaltung der Sichtbeziehungen zu gewährleisten wurde folgendes im Text (Teil B) verankert:

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßen „Zum Kosenowsee“ und „Fährdamm“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

2.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan werden zur Erschließung des Plangebietes folgende Verkehrsflächen ausgewiesen:

a) öffentlich

- Straßenverkehrsflächen der Straße „Zum Kosenowsee“ und des „Fährdamms“
Die Einbeziehung der Flächen erfolgte zur Darstellung der Erschließung und der Sichtdreiecke.
- Fußgängerbereich
Dargestellt wurde der Gehweg begleitend zur Straße „Zum Kosenowsee“

b) privat

- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“
Mit dieser Darstellung wurden die Ausweisung der Planstraße für die Sondergebiete Mehrzweckhalle sowie Caravan- und Campingplatzgebiet bestimmt.

- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplätze
 - o Im Eingangsbereich zur Mehrzweckhalle für die Nutzer der Einrichtungen im Sondergebiet Mehrzweckhalle
 - o Parallel zum Fährdamm für die Standplätze der Zelte im Sondergebiet Caravan- und Campingplatz, Baugebiet 2

- Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich
Um die geplanten Sondergebiete Mehrzweckhalle sowie Caravan- und Campingplatz mit dem Sondergebiet Gastronomie und Ferienwohnungen sowie den öffentlichen Einrichtungen und Wegen am Kosenowsee zu verbinden, legt der Vorhabenträger Gehwege an, die im Bereich der Hanglage auch den behindertengerechten Zugang gewährleisten. Der Haupt Verbindungsweg wird in einer Breite von 4 m angelegt, um im Notfall für die Feuerwehr als Zuwegung zu dienen.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Weitere Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung sind Punkt „4.1 Verkehr“ zu entnehmen.

2.1.9 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Südlich der Ein- und Ausfahrt zum Fährdamm wurde in der Planzeichnung (Teil A) eine Fläche mit dem Planzeichen 7 der PlanzV und der Zweckbestimmung als Stellfläche für Abfallsammelbehälter und für die Chemieentsorgung vorgesehen.

Mit der örtlichen Einordnung wird die Absicht verbunden, das Befahren des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden. Anforderungen zur gestalterischen Ausstattung der Fläche sind dem Punkt „2.2.3 Abfallsammelbehälter und Chemieentsorgung“ zu entnehmen.

2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Bereits im Zuge der Erstellung des Vorentwurfes wurden die Träger der Ver- und Entsorgung beteiligt.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung der „Seeperle“ liegen in diesem Bereich alle Medien an. Für die Sondergebiete Mehrzweckhalle sowie Caravan- und Campingplatzgebiet ist eine Neuerschließung notwendig.

Für die vorhandenen Medien erfolgte eine Übernahme in die Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanzV.

Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ist jedoch im Zuge der Erschließungsplanung durch genaue Bestandsaufnahmen zu ermitteln. Hierzu sind die Träger der Ver- und Entsorgung erneut rechtzeitig einzubeziehen.

2.1.11 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Um einen qualitativ hochwertigen Aufenthalt im Umfeld des Mehrzweckgebäudes und des geplanten Caravan- und Campingplatzes zu ermöglichen, ist die Anlage von parkartigen Grünflächen vorgesehen. Ergänzt werden diese Grünanlagen durch einen Spielbereich östlich der Mehrzweckhalle. Hier soll neben Spielgeräten für die Altersgruppen bis 12 Jahre auch Kleinspielfelder z.B. für Volleyball bzw. Basketball entstehen und damit das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche bereichert werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist die Anlage eines unterirdischen Löschwassertanks von rd. 100 m³ vorgesehen, der die Löschwasserversorgung des Plangebietes sicherstellt.

Witterungsunabhängig wird der Vorhabenträger in der Mehrzweckhalle für Kinder weitere Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen vorsehen.

Die Grünanlagen sind unter gärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Mit den standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen erfahren die Grünflächen eine Strukturierung und es werden durch die gewählten Baumarten mit auffallenden Blattfärbungen und Blüheffekten gestalterische Akzente gesetzt. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.

Zusätzliche Hinweise des Gesundheitsamtes (Stellungnahme vom 03.04.2013):

„Der Eingang zum Spielplatz muss abseits vom Durchgangsverkehr erfolgen. Der geplante Kinderspielplatz ist halbschattig anzulegen, wobei für die Sandspielfläche ein sonniger Standort zu wählen ist.

Die Ausstattung sollte altersgerecht für Klein- und Schulkinder vorgenommen werden. Bei Spielgeräten, die eine Fallhöhe ab 1 m aufweisen ist für diesen Sicherheitsbereich ein Abtrag der Geländeoberfläche und ein Auftrag von stoßdämpfendem Boden (20 cm dicke Schicht aus nicht bindigem Sand oder Feinkies) vorzunehmen. In diesem Sicherheitsbereich sind keine Rasenflächen anzulegen.

Dagegen bei Spielgeräten mit einer Fallhöhe ab 50 cm muss der Untergrund aus ungebundenem Material bestehen (Rasenfläche).“

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wurde der Spielplatz im Sonstigen Sondergebiet Mehrzweckhalle in einem wenig befahrenen Bereich eingeordnet. Der geplante Spielplatz wird von 2 Seiten durch Anpflanz- bzw. Erhaltflächen begrenzt. Der Zugang zum Spielplatz wird über das Grundstück der geplanten Mehrzweckhalle vorgesehen.

Für Grünflächen im Sinne des § 9 (1) 15 BauGB wurden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichnete Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mit standörtlich festgesetzten Bäumen zu begrünen. Für die Anlage artenreichen Zierrasens ist die Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern - zu verwenden. Die Wege der Parkanlage sind ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen.

(2)

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 12 Jahre sowie Kleinspielfeldern auszustatten. Die Freiflächen der Grünanlagen sind als artenreiche Wiesen mit Gebrauchsrasen- Kräuterrasen (RSM 2.4) anzulegen und auf mindestens 10% der Fläche Pflanzbeete mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzuordnen. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist die Anlage eines unterirdischen Löschwassertanks zulässig.

(3)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche erfolgt die Anlage eines artenreichen Zierrasens mit der Regelsaatgutmischung RSM 2.4 - Gebrauchsrasen, Kräuterrasen -.

2.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild begrenzt. Mit der Anlage von naturnahen Heckenstrukturen innerhalb und zur Begrenzung des Plangebietes werden für den Siedlungsraum und den Bereich des Kosenowsees wichtige Trittsteinbiotope geschaffen, die zudem auch gestalterische Funktionen übernehmen.

Die Grünmaßnahmen ermöglichen einen teilweisen Ausgleich der in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Kompensationserfordernisse.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

(2)

Die privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie die Gehwege und die Stellplätze im Bereich der privaten Parkplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Pflasterrasen, „Ökopflaster“) auszuführen.

(3)

Je Caravan- Standplatz sind max. 20m² mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten (z. B. Rasengittersteine, Pflasterrasen, „Ökopflaster“) zu befestigen. Die verbleibenden Flächen sind mit artenreichem Zierrasen der Regelsaatgutmischung RSM 2.4 – Gebrauchsrassen, Kräuterrassen – zu begrünen.

Begründung:

Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken und die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird dieses wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und reguliert die Grundwasserneubildung. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

An den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standorten sind Bäume der Artenauswahl gemäß Pflanzliste 1 (unter Hinweise Pkt. 6) mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

(2)

Der Standort der Baumpflanzungen kann aus gestalterischen Gründen um maximal 15 m abweichen.

Begründung:

Durch die Baumpflanzungen werden innerhalb der geplanten Grünflächen gestalterische Akzente gesetzt und eine Strukturierung der Freianlagen im Bereich des Campingplatzes und des Mehrzweckgebäudes vorgenommen.

Die Artenauswahl berücksichtigt Baumarten, die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind, sich aber auch durch eine besondere Blattfärbung zu den Jahreszeiten und Blüheffekte auszeichnen.

Die Baumpflanzungen können als Kompensationsmaßnahmen in die Bilanzierung des Ausgleichs eingestellt werden.

(3)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(4)

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) mit Pflanzgebot 1 (Pfg1) ausgewiesenen Flächen ist eine dreireihige Strauchhecke mit überwiegend heimischen und standortgerechten Sträuchern anzulegen. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste 2 (unter Hinweise Pkt. 6) zu begrünen.

(5)

Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit Pflanzgebot 2 (Pfg2) ausgewiesenen Fläche ist eine reich strukturierte dreireihige Hecke mit Sträuchern und Heistern in der Funktion als Überhälter (Hochstämme oder Heister) aus überwiegend heimischen und standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Mindestens 70 % der Fläche ist mit Sträuchern und Heistern der Pflanzliste 2 (unter Hinweise Pkt. 6) zu begrünen.

Begründung:

Mit den Vorgaben zur Bepflanzung des Plangebietes mit Heckenstrukturen wird eine naturnahe Gestaltung und Einbindung des Caravan- und Campingplatzes und des Mehrzweckgebäudes in den landschaftlich reizvollen Raum angestrebt.

Es kommen dabei insbesondere Arten zur Anwendung, die dem naturräumlichen Potential entsprechen und hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der naturschutzfachlichen Bedeutung ausgewählt wurden.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage einer dreireihigen Strauchhecke mit dem Pflanzgebot 1 vorgesehen, die den Campingplatzbereich und die sich entlang der westlichen Grenze angeordneten Parkplatzanlagen weitreichend von den umgebenden Nutzungen entlang der Straße abgrenzen soll. Es wurde hier auf Heckenstrukturen mit eingebundenen Einzelbäumen verzichtet, um die Alleinstruktur entlang des Fährdamms optisch nicht zu beeinträchtigen.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet eine reich strukturierte Hecke mit Überhängern (Pflanzgebot 2), die sowohl eine besondere Kulisse zu den Gehölzflächen entlang des Kosenowsees als auch ein wichtiges Trittsteinbiotop entlang der noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im südlichen Bereich bilden soll. Die Heckenstrukturen sollen in den geplanten Zeltplatzbereich hinein erweitert werden, um so eine gewisse Abschirmung zu dem Caravan- Stellplatz und eine Geschlossenheit der Pflanzungen zu erreichen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden.

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume der Allee im Bereich des Fährdamms und der Straße „Zum Kosenowsee“ sind dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit vor Schädigungen zu schützen. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -abgrabungen, Lagerungen von Baumaterialien und Bauschutt sowie jegliche Verdichtungen der Böden auszuschließen. Leitungsbauarbeiten sind in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung auszuführen. Schädigungen der Baumkronen sowie Kronenregulierungsschnitte, die nicht aus baumpflegerischer Sicht erforderlich sind, sind auszuschließen.

Begründung:

Der Alleinbestand entlang des Fährdamms und der Straße „Zum Kosenowsee“ ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Insbesondere der Altbaumbestand entlang des Fährdamms ist besonders markant und wurde zur Darstellung der Zufahrt zum Plangebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

Um Beeinträchtigungen der Altbäume auszuschließen, wurden im Zuge der Planungen die verkehrlichen Anlagen außerhalb der Kronentraufen und damit außerhalb des anzunehmenden Wurzelbereiches der Bäume angeordnet.

Um auch im Zuge der Bautätigkeiten jegliche Beeinträchtigungen der Bäume ausschließen zu können, wurden Maßnahmen des Baumschutzes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte von einem Baumsachverständigen kontrolliert werden.

Sind baumpflegerische Maßnahmen an den Bäumen erforderlich, sind diese nur von Fachfirmen unter Beachtung des arttypischen Kronenhabitus durchzuführen.

(3)

Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der zuständigen Behörde zu beantragen und ein Ersatz entsprechend der Zuordnung zum Schutzstatus zu erbringen.

Begründung:

Einzelbäume des Plangebietes mit einem Stammumfang ab 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Sind Fällungen aufgrund der fehlenden Stand- und Bruchsicherheit von Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen und der Ersatz zu sichern.

(4)

Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche in nördlicher Begrenzung des Plangebietes ist vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Der Gehölzbestand und das Gebüsch trockenwarmen Standorts sind weiträumig mittels eines fest stehenden Bauzaunes abzugrenzen und somit während der Bauzeit vor Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen zu schützen.

Begründung:

Die Gehölzfläche im nördlichen Teil des Plangebietes hat eine besondere funktionale Bedeutung im ökologischen Gefüge des nahen Siedlungsbereiches. Der Gehölzbestand setzt sich aus Einzelbäumen und einer vorgelagerten Strauchhecke aus Schlehen, Weißdorn, Wildrosen und Holunder zusammen und bietet damit Lebensraum für eine vielfältige Flora und Fauna. Um jegliche Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes ausschließen zu können, wurden Festsetzungen zum dauerhaften Erhalt und Maßnahmen zum Schutz getroffen. Insbesondere im Zuge der Bautätigkeiten sind Schädigungen der Gehölze auszuschließen.

Erfahrungsgemäß ist mit einer weiträumigen Umzäunung der zum Erhalt ausgewiesenen Fläche ein wirkungsvoller Schutz der Gehölze gegeben.

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

§ 9 (1) 21 BauGB

(1)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

(2)

Auf den mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Telekom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Die Anlieferung für die Gaststätte „Seeperle“ erfolgt über den städtischen Weg nördlich des Gebäudes.

In diesem Bereich befinden sich auch die Anbindungen der Wasserleitung der Stadtwerke Greifswald und der Abwasserleitung des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Boddenküste.

Die Grundstücke sind Eigentum der Stadt Gützkow.

Die Stadt räumt dem Vorhabenträger durch grundbuchliche Sicherung das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ein. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Als Leitungsrecht (L) wurde in der Planzeichnung (Teil A) der vorhandene Bestand der Telekommunikationslinien der Telekom dargestellt.

Die oberirdische Leitung verläuft im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich von Freiflächen und außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Die Festlegung des Leitungsrechtes wird erforderlich, da die Leitung in Betrieb ist und der Ver- bzw. Entsorgung des Gebietes dient.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

In den Text (Teil B) wurde unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen, mit dem die Stadt Gützkow Mindestanforderungen festlegen möchte, die zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität beitragen, nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließt und den Bezug zum Orts- und Landschaftsbild herstellt.

Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

Anmerkung:

Der Text in *Kursivschrift* gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) II. wieder.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

(1)

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- *glatte und feinstrukturierte Flächen*
- *Sichtmauerwerk*
- *Naturmaterialien und*
- *durchsichtige Materialien*
- *Für die Mehrzweckhalle ist zusätzlich Sandwichblech zulässig.*

(2)

Für untergeordnete bauliche Anlagen sind für die Fassadenoberflächen auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichend Spielraum für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern gleichzeitig den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Die Festsetzungspalette soll dazu beitragen, dass vielfältige, miteinander kombinierbare und strukturierende Fassadengestaltungselemente eingesetzt werden können, die den individuellen Charakter des Plangebietes widerspiegeln.

Sandwichblech wurde zusätzlich aufgenommen, da dieses Material der vorhandenen Hülle der für die Wiederverwendung geplanten Mehrzweckhalle entspricht.

Die Ermöglichung von durchsichtigen Materialien, insbesondere Glaskonstruktionen, wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung die großflächig angedachten Glasflächen für Eingangsbereiche und Anbauten nicht zulässig wären.

2.2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1)

Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen sind nur zugelassen:

- *Schindeln*
- *Dachsteine, Dachpfannen*
- *Zink - Stehpfalz*
- *Flachdächer bekiest oder als Gründächer*
- *durchsichtige Materialien und*
- *Kollektoren, Technik für erneuerbare Energien*
- *Für die Mehrzweckhalle ist zusätzlich Sandwichblech zulässig.*

(2)

Für die Eindeckung flächenmäßig untergeordneter Dachflächen sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

Laut Eintrag in den Nutzungsschablonen werden im Sondergebiet Mehrzweckhalle Dachneigungen bis 30° und im Sondergebiet Gastronomie und Ferienwohnungen Dachneigungen bis 49° zugelassen.

Vorschriften zu Dachformen sollen nicht erlassen werden.

Mit den Festlegungen zu den zulässigen Dachneigungen i.V.m. Geschossigkeit und zulässiger Gebäudehöhe ist ein ausreichender Regelungsrahmen festgelegt, der die jeweils spezifische Funktion der geplanten Gebäude berücksichtigt.

Für die Dacheindeckung der Gebäude wurden ortstypische Materialien zugelassen, welche die multifunktionalen Nutzungen berücksichtigen. Sandwichblech wurde zusätzlich aufgenommen, da dieses Material der vorhandenen Eindeckung der für die Wiederverwendung geplanten Mehrzweckhalle entspricht.

2.2.1.3 Werbeanlagen und Warenautomaten

(1)

Zulässig ist ein Aufsteller im Bereich Fährdamm mit einer Ansichtsfläche von maximal 9 m².

(2)

Innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes ist durch Piktogramme auf die Lage der einzelnen Platzeinrichtungen zu verweisen.

(3)

Im Sonstigen Sondergebiet Gastronomie und Ferienwohnungen dürfen Werbeanlagen ausschließlich an der Stelle der Leistung flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht oder als freistehende Aufsteller in die Außenanlagen integriert werden.

Die Ansichtsfläche der einzelnen Werbeanlage darf 1 m² nicht überschreiten.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist für die Betreibung der Anlagen im Plangebiet unerlässlich, da die Nutzungen für einen ständig wechselnden Personenkreis bestimmt sind.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Werbeanlagen auf Dächern zu unterbinden und in den Freianlagen zu beschränken.

Die angegebenen Obergrenzen für die Ansichtsflächen der Werbeanlagen werden für die angestrebte Nutzung als angemessen angesehen und verhindern Überfrachtungen durch gebietsuntypische Gestaltungselemente.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

(1)

Für die äußere Einfriedung der Gebiete sind nur zulässig:

- *blickdurchlässige Metallgitterzäune mit vorgesetzter Begrünung*
- *Hecken*
- *Natursteinmauern und*
- *Gablonen mit Natursteinfüllungen*

(2)

Für die innere Einfriedung der Standplätze im Caravan- und Campingplatzgebiet sind nur Gehölzanpflanzungen zulässig.

(3)

Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen sind auf der dem Kosenowsee zugewandten Seite keine Einfriedungen zulässig.

Der Katalog der zulässigen Einfriedungen korrespondiert mit der vor Ort vorgefundenen Bestandssituation, fördert eine natur- und landschaftsbezogene Gestaltung und schließt nicht gewünschte Gestaltungselemente aus.

2.2.3 Abfallsammelbehälter und Chemieentsorgung (§ 86 (1) 5 LBauO M-V)

Stellflächen für Abfallsammelbehälter und die Chemieentsorgung sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Die Festsetzung wurde für erforderlich erachtet, um eine Störung des Straßenraums und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes durch die Entsorgungseinrichtungen zu vermeiden.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. (Punkte 2.2.1 bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Diese Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es wurde das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung geprüft sowie mögliche Befindlichkeiten mit dem Bauvorhaben aufgezeigt.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten wurde im Prüfverfahren dargestellt, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Für die Artengruppen des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen, wurde eine Potentialabschätzung hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen.

Das Vorkommen von streng geschützten Arten der Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Fischen, Libellen und Weichtiere kann aufgrund der fehlenden Habitate, insbesondere von Feuchtbiotopen ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe Falter und Käfer weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der vorkommenden Habitatstrukturen (Siedlungsbereich, Acker, Ruderalfluren) stellt sich das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse dar. Es ist das Vorkommen von Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wahrscheinlich, die bis in Zentren des Siedlungsbereiches vordringen und relativ störungsempfindlich sind.

Die benannten Fledermausarten sind als reine Nahrungsgäste zu bewerten, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der nahen Umgebung zu erwarten sind.

Die vorhandenen Baulichkeiten im Plangebiet (Gaststättenkomplex) weisen keine geeigneten Höhlungen und Spalten auf, die als Sommer- und Winterquartier in Frage kommen könnten. Zudem sind keine maßgeblichen baulichen Erweiterungen und Veränderungen des Gebäudebestandes zu erwarten.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Die Gehölzflächen im nördlichen Teil des Plangebietes sind als Nahrungs- und Brutquartier für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine Ast- und Zweigbruten festgestellt wurden. Die Gehölzflächen werden unter Erhaltungsgebot gestellt, so dass diese weiterhin als Lebensraum fungieren. Mit zusätzlichen Heckenpflanzungen im Plangebiet werden weitere ökologisch bedeutsame Strukturen geschaffen, die der Erhöhung der Artenvielfalt in dem vorrangig landwirtschaftlich genutzten Areal dienen.

Bodenbrüter wurden in den ruderalen Staudenfluren nicht festgestellt.

Das Umfeld des Plangebietes, speziell die Gehölzflächen und Maßnahmenflächen entlang des Kosenowsees, bieten reichhaltige Strukturen, um bei Störungen als Ausgleichshabitate in Anspruch genommen werden zu können. Mit der Umsetzung der Planungsinhalte können somit Auswirkungen auf die Vogelpopulationen in diesem Landschaftsraum ausgeschlossen werden.

Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand wird durch das Planvorhaben nicht berührt. Beeinträchtigungen der Populationen der Avifauna sind in Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 03.04.2013 dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zugestimmt und auf die Erarbeitung eines Prüfprotokolls verzichtet.

2.4 Hinweise

2.4.1 Hinweise der Denkmalpflege

Baudenkmalpflege

Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Bodendenkmale

Gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege vom 28.03.2012 und 16.04.2013 „sind im Bereich des Vorhabens nach gegenwärtigem Kenntnisstand Denkmale, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden, ernsthaft anzunehmen.“

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die Denkmalfachbehörde zugestimmt hat.“

Gemäß der übergebenen Karte mit Kennzeichnung des betroffenen Bereiches handelt es sich um den größten Teil der Flächen in den Sondergebieten Mehrzweckhalle und Caravan- und Campingplatzgebiet. Die Abgrenzung des angenommenen Bodendenkmalbereiches wurde nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Durch nachfolgende Festsetzungen soll die Sicherung des Bodendenkmals gewährleistet werden.

(1)

Gemäß nachrichtlicher Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil A) befinden sich im Plangebiet Flächen auf denen das Vorhandensein von Bodendenkmälern ernsthaft anzunehmen ist.

Vor jeglichen Erdarbeiten sind daher durch den Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Sicherung der angenommenen Bodendenkmäle mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu vereinbaren.

(2)

Es sind jeder Zeit weitere Funde im Plangebiet möglich.

Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern zu ergreifen:

1.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Gemäß § 2 (1) UVPG sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Dies erfolgt in dem als **TEIL 2** der Begründung beigefügten Umweltbericht.

Im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger ist festgelegt, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Bodendenkmalbereichs sicherzustellen.

2.4.2 Hinweise zum Küsten- und Hochwasserschutz

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung mit Stellungnahme vom 29.02.2012 mitgeteilt, dass „durch die Höhenlage (ca. 10 - 12 m über NHN) sowie den Abstand zur Peene (mehr als 1,5 km) Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht betroffen sind.

Auch aus dem mittels der o. a. Geodaten ersichtlichen Wasserspiegel (6,2 m NHN) des Kosenowsees, für den als Gewässer II. Ordnung meinerseits keine Zuständigkeit besteht, kann nicht auf eine Hochwassergefährdung des Bebauungsplangebietes geschlossen werden.“

Von dem Vorhaben werden keine Gewässer I. Ordnung oder in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen berührt.

Für die im Plangebiet befindlichen Flächen wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen entsprechend § 29 NatSchAG M-V gestellt, der durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 04.12.2014 befürwortet wurde.

2.4.3 Hinweise zum Brandschutz

Im Caravan- und Campingplatzgebiet werden an den Brandschutz besondere Anforderungen gestellt.

In der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV (CWVO MV) heißt es dazu:

„§ 4 Brandschutz

(1)

Camping- und Wochenendplätze sind durch mindestens fünf Meter breite Brandschutzstreifen oder innere Fahrwege in einzelne Abschnitte zu unterteilen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Stand- oder Aufstellplätze befinden. Es kann aus Gründen des Brandschutzes verlangt werden, dass Brandschutzstreifen zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Brandschutzstreifen dürfen mit Rasen und einzeln stehenden Bäumen, jedoch nicht mit Sträuchern oder Büschen bewachsen sein.

(4)

Für die Zeit des Betriebes des Camping- oder Wochenendplatzes sind geeignete Feuerlöscher auf der Platzanlage anzubringen. Von jedem Stand- oder Aufstellplatz muss ein Feuerlöscher in höchstens 40 Metern Entfernung erreichbar sein.“

Der Brandschutz ist durch den Betreiber des Caravan- und Campingplatzgebietes sicherzustellen. Um dies zu untermauern, wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 1 vermerkt:

Brandschutz

(1)

Die Einhaltung des § 4 Brandschutz der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze Mecklenburg- Vorpommern ist zu gewährleisten.

(2)

Die Feuerwehrezufahrten zu den einzelnen Standplätzen sind ständig freizuhalten und mit entsprechenden Beschilderungen zu versehen.

2.4.4 Belange der Forstbehörde

Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Gützkow wurde von der zuständigen Forstbehörde mitgeteilt, dass es sich bei der aufgelassenen und in zunehmendem Maße ruderalisierten Ackerfläche auf dem Flurstück 231/2 um einen Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V) handelt.

Die als Neuwald definierte Fläche weist eine Größe von 1,19 ha auf. Infolge der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Rodung der Neuwaldfläche ergibt sich das Erfordernis einer Waldumwandlung.

Der sich zwischen der Plangebietsgrenze und der Straße „Zum Kosenowsee“ befindende Gehölzbestand mit einer Größe von 0,09 ha weist nach der Rodung der Neuwaldfläche eine geringere Breite als 25 m auf. Damit entspricht das Gehölz nicht mehr den Kriterien eines Waldes. Auch durch diese funktionale Änderung wird eine Waldumwandlung erforderlich.

Die genannten nachteiligen Folgen der Waldumwandlungen sind gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde in einem Verhältnis 1:1 auszugleichen und eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 1,28 ha zu leisten.

Die Ersatzaufforstung kann im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald auf dem Flurstück 39/3 (anteilig), Flur 7 der Gemarkung Gützkow umgesetzt werden. Das Grundstück befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 (Ortsumgehung Gützkow).

Gemäß der Auflage der Forstbehörde aus der Stellungnahme vom 30.06.2014 wurde ein Standortgutachten durch das Waldbüro Böhmsholz, Reppenstedt, erstellt und auf dieser Grundlage Pflanzpläne für die Aufforstungsflächen erarbeitet. Den Pflanzplänen wurde aus forstbehördlicher Sicht zugestimmt.

Die Ersatzaufforstung in der Flächengröße von 1,28 ha weist ausschließlich mit Waldgehölzen bestockte Flächen und keine Sukzessionsflächen auf, so dass damit der Forderung der Forstbehörde entsprochen wird.

Gemäß dem Standortgutachten ist auf einer Fläche von ca. 0,65 ha eine Mischung aus Traubeneiche und Lärche im Verhältnis 8:2 zu pflanzen. Auf einem weiteren Standort mit einer Flächengröße von ca. 0,33 ha ist die Pflanzung von Traubeneichen, Winterlinden und Kiefern im Verhältnis von 7:2:1 umzusetzen. Insgesamt sind 6000 Stück Bäume je ha zu pflanzen. Durch die Beimischung der Lärche und Kiefer sollen die an dem Standort ungünstigen klimatischen Verhältnisse abgemindert werden und die ungehinderte Entwicklung der Baumarten Eiche und Linde gesichert werden. Es sollten keine Schattenbaumarten (Buche, Weißtanne) zur Anwendung kommen, da diese auf die Freiflächenbedingungen sensibel reagieren.

Um die Aufforstungsfläche herum ist ein strukturierter Waldmantel zu pflanzen, der sich aus den Gehölzarten Feldahorn, Wildapfel, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Hundsrose, Rote Heckenkirsche, Schlehe und Birke zusammensetzen soll. Für den Waldrand sind 800 Pflanzen geplant.

Im Voraus der Aufforstung ist die Fläche chemisch vorzubehandeln sowie mit einem Bodenmeißel zu lockern. Zur Absicherung der Aufforstungsfläche ist ein Zaun (Wildknotengeflecht, rotwildsicher) zu setzen, der nach frühestens 8 Jahren Standzeit wieder abzubauen und zu entsorgen ist.

Die Ersatzaufforstung sowie die Pflege der Gehölzflächen sind von einem fachlich anerkannten Forstbaubetrieb umzusetzen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Beauftragung und Kostentragung wurden in den 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Forstbehörde hat mit Stellungnahme vom 30.06.2014 die Genehmigung der Waldumwandlung gemäß § 15a Abs. 2 LWaldG M-V in Aussicht gestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald hat der Ersatzaufforstung und der vorgeschlagenen Artenauswahl zugestimmt.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 10 hat der Vorhabenträger die Waldumwandlung zu beantragen. Die gemäß dem Waldumwandlungsbescheid erteilten zeitlichen Fristen zur Umsetzung der Ersatzaufforstung sind vom Vorhabenträger einzuhalten.

Weiterhin verpflichtet er sich, die Kosten für eine standortbezogene Einzelfallprüfung, die im Rahmen der Umwandlungsgenehmigung durchzuführen ist, zu tragen. Entsprechende Regelungen hierzu wurden im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag getroffen.

3.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES **unterstützt durch eine Schallimmissionsprognose**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Zum Kosenowsee“ begrenzt. Eine wallartige Aufschüttung und Gehölzbewuchs in einer Breite von ca. 20 m schirmen das Plangebiet nach Norden ab.

Westlich des Plangebietes verläuft der Fährdamm. Er stellt eine wenig befahrene Sackgasse in Richtung Peene dar.

Daran anschließend befindet sich der städtische Sportplatz.

Als Hauptimmissionsquellen werden die Straße „Zum Kosenowsee“ ausgemacht, die vormals zur Bundesstraße 111 gehörte, und der städtische Sportplatz ausgemacht.

Durch die neue Ortsumgehungsstraße fungiert die ehemalige B 111 im Bereich des Plangebietes nur noch als Zufahrtstraße für den Zielverkehr im nordöstlichen Stadtgebiet und der Verkehr in diesem Bereich hat spürbar abgenommen, so dass eine weitere Erhöhung der Qualität der Erholungsfunktionen der Sondergebiete gewährleistet wird.

Die Flächen im Plangebiet sind entsprechend der Sensibilität ihrer Nutzung räumlich so eingeordnet, dass mit erheblichen Lärmbelästigungen nicht gerechnet wird.

So wurden die Sport- und Spielplatzflächen und die Stellplätze für Pkw in den Randbereichen eingeordnet, während die Standplätze für Caravan und Zelte dem Kosenowsee zugewandt angelegt werden sollen.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden weitere Maßnahmen zur Abschirmung des Plangebietes zu beiden Straßen durch Festsetzung von Schutzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Der Ausschluss von Störungen durch das Nebeneinander von Standplätzen, Gastronomie, Sport- und Spielflächen u. ä. innerhalb des Gebietes wird durch eine Platzordnung unterstützt.

Um die Prognose zu den Immissionsbelangen zu untersetzen, wurde im Zuge der Entwurfserstellung eine Schalltechnische Begutachtung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurden folgende grundlegende Feststellungen getroffen:

a) Verkehr

Gemäß DIN 18005 gelten für Campingplätze folgende Schalltechnische Orientierungswerte:

Tags	06 bis 22 Uhr	55 dB(A)
Nachts	22 bis 06 Uhr	45 dB(A) (bzw. 40(A) dB infolge Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)

Für die ausgewiesenen Sondergebiete

- SO Caravan / Camping 1
- SO Caravan / Camping 2

sollen diese o.g. Schalltechnischen Orientierungswerte angewendet werden.

Da die weiteren ausgewiesenen Nutzungen

- SO Mehrzweckhalle
- SO Gastronomie / Fw 1
- SO Gastronomie / Fw 2

zum Nutzungskonzept des Campingplatzes gehören und in diesen eingebettet sind, sollen in Abstimmung mit der B-Planbearbeiterin ebenfalls die o.g. Schalltechnischen Orientierungswerte angewendet werden.

Infolge des prognostischen Verkehrsaufkommens werden die Schalltechnischen Orientierungswerte an den Immissionsorten im B- Plan Nr. 10 nicht überschritten.

b) Sport- und Freizeitlärm

Vom benachbarten Sportplatz ergeben sich Geräuscentwicklungen aus dem Spielbetrieb und dem Schulsport. Diese Geräusche sind gem. DIN 18005 nach der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung zu beurteilen. Die Beurteilung richtet sich nach der Gebietsfestsetzung im B- Plan. Sonstige in B-Plänen festgesetzten Flächen sind nach ihrer Schutzwürdigkeit zu beurteilen. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich in Analogie der für den Teil Verkehr ermittelten Festsetzungen. In der DIN 18005 sind Campingplätze gleich den Allgemeinen Wohngebieten eingestuft. Daraus ergeben sich für die festgesetzten Gebiete

- SO Caravan / Camping 1
- SO Caravan / Camping 2
- SO Mehrzweckhalle
- SO Gastronomie / Fw 1
- SO Gastronomie / Fw 2

folgende Immissionsrichtwerte:

Tags	08 bis 20 Uhr an Werktagen 09 bis 20 Uhr an Sonn- und Feiertagen	55 dB(A)
Ruhezeit	06 bis 08 Uhr an Werktagen 20 bis 22 Uhr an Werktagen 07 bis 09 Uhr an Sonn- und Feiertagen 20 bis 22 Uhr an Sonn- und Feiertagen	50 dB(A)
Nachts	00 bis 06 Uhr und 22 bis 24 Uhr an Werktagen 00 bis 07 Uhr und 22 bis 24 Uhr an Sonn- und Feiertagen	40 dB(A)

(Da der Spielbetrieb im Stadion an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09 bis 22 Uhr nicht mehr als 4 Stunden beträgt, wird die mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr nicht berücksichtigt).

Die Immissionsrichtwerte für die im B- Plan Nr. 10 ausgewiesenen Gebiete werden an den maßgebenden Immissionsorten durch die Stadionnutzung nicht überschritten.

Hinweise des Landkreises Vorpommern - Greifwald, SB Immissionsschutz (Stellungnahme vom 03.04.2013):

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Bei der Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten, (A)

Schädliche Umwelteinwirkungen können dabei gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm) und Luftverunreinigungen (Geruchsstoffe) verursacht werden.

Insbesondere hinsichtlich der geplanten Mehrzweckhalle und Parkplätze sind die Bestimmungen bzw. Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) einzuhalten. (A)

Nach TA-Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen in einem Abstand bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, in allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie in Kurgebieten und an Krankenhäusern und Pflegeanstalten durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, wenn:

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB (A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden

Hinsichtlich des Campingplatzes sind die Bestimmungen der Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie M-V) zu beachten. (A)

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV) in der aktuellen Fassung zu beachten. (A)

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. (A)

Anhand der vorliegenden Schallimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass von der Umgebung (Stadion, Straße Zum Kosenowsee) keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf die geplanten Nutzungen zu erwarten sind. (H)“

Die Stadt Gützkow hat sich im Rahmen der Abwägung mit den vorgebrachten Hinweisen und Auflagen auseinandergesetzt und festgestellt:

Auflage Mehrzweckhalle:

Die Nutzungen finden innerhalb der Halle statt, somit sind keine Geräuschemissionen zu erwarten, die umliegende schützenswerte Nutzungen beeinträchtigen. Sowohl die Kleingartenanlage als auch die Wohnbebauung liegen in über 200 m Entfernung vom Emissionsort. Damit ist gemäß Voruntersuchung zur Schallimmissionsprognose dieser Fall nicht maßgebend.

Die Parkplätze liegen zahlenmäßig unter denen, die für das benachbarte Stadion genutzt werden. Von den Parkplätzen am Stadion gehen keine schädlichen Geräuschemissionen auf den neuen Campingplatz aus. Damit ist der Parkplatz der Mehrzweckhalle gemäß Voruntersuchung zur Schallimmissionsprognose nicht der maßgebende Fall, da die Campingplatzflächen wesentlich dichter (ca. 40 m) an den Stadionparkplätzen liegen. (Die Parkplätze der Mehrzweckhalle liegen ebenfalls über 200 m von den Immissionsorten Wohnbebauung und Kleingartenanlage entfernt).

Der durch die Mehrzweckhalle induzierte Verkehr erhöht gemäß Voruntersuchung den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche (Straße Zum Kosenowsee) für den Tag und die Nacht rechnerisch nicht um mindestens 3 dB (A).

Damit sind die für die Mehrzweckhalle formulierten Auflagen erfüllt.

Auflage Campingplatz:

Die Emissionen des Campingplatzes auf die Wohnbebauung und Kleingartenanlage stellen nicht den maßgebenden Untersuchungsfall dar. Die Geräuschemissionen des Campingplatzes sind 10 dB(A) geringer als die des Stadions einzustufen. Da die Immissionsorte Wohnbebauung und Kleingartenanlage (in Bezug auf den Campingplatz) wesentlich weiter entfernt sind als die Immissionsorte des Campingplatzes in Bezug auf das Stadion, ergibt sich hieraus kein maßgebender Untersuchungsfall. Die Entfernung zur Wohnbebauung beträgt mehr als 200 m. Somit bleibt immer das Stadion die maßgebende Geräuschquelle.

Damit sind die für den Campingplatz formulierten Auflagen erfüllt.

Auflage Planung von Straßenbaumaßnahmen:

„Die VERKEHRSLÄRMSCHUTZVERORDNUNG gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen. Dabei ist die Änderung wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Fahrzeugverkehr (analog bei Schienenwegen) erweitert wird, oder wenn durch erhebliche bauliche Eingriffe der Beurteilungspegel des vom Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. mindestens 60 dB(A) nachts steigt.“ [16. BImSchV]

Es werden keine dementsprechenden Straßenbauarbeiten durchgeführt.

Damit sind die für die Straßenbauarbeiten formulierten Auflagen erfüllt.

Auflage zur Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV:

Die Einhaltung der Bestimmungen der 32. BImSchV obliegt dem Vorhabenträger. Die Auflagen sind bei der objektkonkreten Umsetzung einzuhalten.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund, Abt. Immissions - und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Hinweise und Auflagen zum Immissionsschutz vorgebracht.

Die Schallimmissionsprognose wird zu den Verfahrensakten genommen.

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

Äußere Erschließung

Gützkow befindet sich gemäß RREP VP in der regionalen Achse (Demmin-Jarmen) - Gützkow - Wolgast. Sie dient dem Ausbau der Erschließungs- und Entwicklungsfunktion in diesem Raum und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie der Erholungsgebiete.

Durch die Nähe zu den überregionalen Achsen der B 96 und der B 111 sind vom Stadtgebiet aus die umliegenden Zentren wie Greifswald und Demmin in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Im Zuge der neuen Ortsumgehungsstraße wurde die Ortsdurchfahrt der ehemaligen B 111 zur Straße „Zum Kosenowsee“ heruntergestuft.

Der Caravan- und Campingplatz und die Mehrzweckhalle werden von Nordwesten über die Straße „Zum Kosenowsee“ und eine gemeinsame Zu- und Abfahrt vom „Fährdamm“ erschlossen.

Die „Seeperle“ wird über eine vorhandene Zufahrt von der Straße „Zum Kosenowsee“ erschlossen, die gleichzeitig der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes für das Stadtbad dient.

Innere Erschließung

- Baugebiete Caravan- und Campingplatz und Mehrzweckhalle

Die Zu- und Abfahrt vom Fährdamm wurde örtlich so eingeordnet, dass funktionell eine Erschließung beider Baugebiete sichergestellt ist und diese außerhalb des Alleenbestandes in ausreichender Breite und mit entsprechenden Radien ausgebildet werden kann.

Die Anbindung wird nördlich des geplanten Caravan - und Campingplatzes vorgenommen, um Störungen der Erholungssuchenden durch den Verkehr möglichst zu minimieren.

Unmittelbar nördlich des Einfahrtsbereiches vom Fährdamm wird eine Vorfahrt einschließlich Parkplatz für die Mehrzweckhalle und die Anmeldung für den Caravan- und Campingplatz vorgesehen.

Die im Geltungsbereich der Satzung anzulegende Straße wird als „Planstraße“ bezeichnet. Sie wird in einer Ausbaubreite von 5,00 m als Umfahrt ausgebildet und wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze um private Parkplätze ergänzt, die den Standplätzen für Zelte (Caravan- und Campingplatzgebiet 2) zugeordnet werden.

Die in der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV getroffenen Festlegungen sind zu berücksichtigen. Der § 2 „Zufahrt, innere Fahrwege und Bepflanzung“ schreibt fest:

„Camping- und Wochenendplätze müssen an einem befahrbaren öffentlichen Weg liegen oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben und durch innere Fahrwege ausreichend erschlossen sein. Zufahrten und innere Fahrwege müssen für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. An den Enden der Fahrwege müssen Feuerwehrfahrzeuge wenden können.“

Innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes werden zusätzlich innere Fahrwege angelegt, die unter Beachtung des Brandschutzes entsprechend § 4 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze MV eine Breite von mindestens 5 m aufweisen, wobei sich in einem Abschnitt nicht mehr als 20 Standplätze befinden dürfen.

- Baugebiet Gastronomie und Ferienwohnungen

Die „Seeperle“ und die Ferienwohnungen werden über die Straße „Zum Kosenowsee“ und den vorhandenen öffentlichen Parkplatz erschlossen.

Die Anlieferung der „Seeperle“ soll wie bisher über die Nordseite erfolgen. Die Flächen wurden entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belegt.

Die für die Ferienwohnungen und die Betreiberwohnungen erforderlichen Pkw- Stellplätze sollen im jeweiligen Baugebiet in die Freianlagengestaltung integriert werden.

Die für die Gastronomie erforderlichen Pkw- Stellplätze sollen auf dem ausreichend dimensionierten öffentlichen Parkplatz nachgewiesen werden, da dieser selbst in den Saisonmonaten über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Fußläufige Verbindungen

Aus Richtung Stadt verläuft parallel der Straße „Zum Kosenowsee“ ein Gehweg, der nördlich der „Seeperle“ im Plangebiet endet.

Aus südlicher Richtung kommend, verläuft der Wanderweg um den Kosenowsee entlang der Plangebietsgrenze und schließt an den Zugangsweg zum Stadtbad an.

Gesonderte fußläufige Verbindungen werden entsprechend der Hauptanlaufpunkte zwischen den einzelnen Baugebieten in ausreichendem Umfang geplant.

Im Caravan- und Campingplatzgebiet sollen die Fahrwege gleichzeitig als Fußwege fungieren.

Der Zugang zur öffentlichen Badestelle wird vom Caravan- und Campingplatzgebiet südlich der geplanten Ferienwohnungen über einen 4m breiten, im Notfall befahrbaren und behindertengerecht ausgelegten, Fußweg abgesichert.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet im erforderlichen Umfang vorzusehen.

(Der Bedarf wurde in Anlehnung an die vormals geltende Verwaltungsvorschrift zur LBauO MV ermittelt.)

Entsprechend der nachfolgenden Auflistung sollen die Stellplätze örtlich angeordnet werden:

Baugebiet	Kapazitäten	Anzahl/Anordnung der Stellplätze
SO Caravan- und Campingplatzgebiet	120 Standplätze davon rd. 90 Standplätze Caravan 30 Standplätze Zelte	30 Stellplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze
SO Mehrzweck-Halle	Büros Verkauf WfB für den Caravan- und Campingplatz Veranstaltungssaal Gastronomie rd. 80 Sitzplätze Sport- und Freizeiteinrichtungen eine Betriebswohnung	15 Stellplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze
SO Gastronomie und Ferienwohnungen	ca. 140 Innen- und 80 Außensitzplätze 2 Betriebswohnungen 4 Ferienwohnungen	10 Stellplätze auf dem öffentlichen Parkplatz 2 Stellplätze im Baugebiet 4 Stellplätze im Baugebiet

4.2 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung:

Von den Versorgungsunternehmen wurden vorgezogen Bestandsauskünfte eingeholt. Zur Entwurfsfassung wird aufgrund der aktuellen Planungs- und Kapazitätsvorstellungen eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Gemäß Bestandsauskunft der Stadtwerke Greifswald vom 14.08.2012 und entsprechender nachrichtlicher Übernahme in die Planzeichnung (Teil A) verläuft nördlich der Straße „Zum Kosenowsee“ eine Trinkwasserleitung (VW 90PE-HD), von der ein Abzweig zur Versorgung der „Seeperle“ vorhanden ist.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Greifswald vom 28.02.2013 ist die Wasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Boddenküste teilte mit den Stellungnahmen vom 08.02.2012 und 13.03.2013 mit, dass sich im beplanten Bereich Entsorgungsanlagen des ZWAB befinden.

Aus dem in der Anlage zur Stellungnahme vom 08.02.2012 übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass sich parallel zur Straße „Zum Kosenowsee“ eine Abwasserdruckrohrleitung (PVC DN 80) im Bestand befindet. Der ungefähre Leitungsverlauf wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. „Für die Lagegenauigkeit der dargestellten ADL kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Abwasserentsorgung des B-Plangebietes muss über eine Druckentwässerung erfolgen.

Eine eventuelle technische Anpassung der vorhandenen Pumpwerke wäre nach Ermittlung genauer Abwassermengen zu erörtern. Sämtliche Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu übernehmen.“

Die Kosten für die weitere Erschließung des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Dies ist im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag fixiert.

Löschwasserbereitstellung

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung war zunächst im Bereich der „Seeperle“ die Anlage einer frostsicheren Entnahmestelle aus dem Kosenowsee vorgesehen, welche entsprechend der Vorschriften und der Forderung des vom Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Bauordnung die geforderten 96 m³/h nachweist. Als Termin zur Herstellung der Löschwasserentnahmestelle wurde der 28.02.2015 festgelegt.

Die Entnahmestelle wurde jedoch nicht hergerichtet.

Hierzu wies der Vorhabenträger mit Schreiben vom 21.05.2015 auf technische Probleme hinsichtlich der Umsetzung im Bereich der Uferschutzzone hin.

Er stellte den Antrag alternativ im Bereich der als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesenen Fläche eine Löschwasserentnahmestelle in Form eines Erdtanks mit einer Kapazität von rd. 100 m³ vorzusehen.

Der Fachbereich Brandschutz des Amtes Züssow hat den Antrag geprüft und mit Stellungnahme vom 28.05.2015 der neu vorgeschlagenen Variante zur Herstellung eines Erdtanks unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Der Erdtank muss den Erfordernissen der DIN 14230 (unterirdische Zisternen) entsprechen und ein Fassungsvermögen von mind. 96 m³ aufweisen und
- es muss eine Zufahrt zum Erdtank für die Feuerwehr vorhanden sein.

Im Rahmen eines 2. Nachtrages zum Städtebaulichen Vertrag wurde die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Herstellung des Erdtanks entsprechend der vom Amt Züssow benannten Bedingungen klar regelt. Die Herstellung der Löschwasserentnahmestelle ist gegenüber der Stadt mit Beginn der Erschließung nachzuweisen.

Umweltrechtliche Belange sind durch die geänderte Variante der Löschwasserentnahmestelle nicht betroffen. Der Erdtank wird eingegraben und die Überdeckung als Rasenfläche angelegt.

Die Zufahrt zum Tank ist über die Planstraße gesichert. Innerhalb der privaten Grünfläche erfolgt eine den Anforderungen der Feuerwehr entsprechende Befestigung der Zufahrt mit Rasengittersteinen.

Die Realisierung der geschilderten Maßnahmen hat in Abstimmung mit der Feuerwehr zu erfolgen.

Hinweise des Amtes Züssow, Sachbereich Brandschutz gemäß Stellungnahme vom 15.08.2012:

„Wenn es sich bei der Mehrzweckhalle um einen Sonderbau gem. § 2 Abs. 4 Nr. 7a LBauO M-V handelt, ist für dieses Gebäude ein Brandschutzkonzept zu erstellen. Bezüglich des Abschnittes „Caravan - Campingplatz“ wird auf die Einhaltung der CWVO M-V hingewiesen.“

Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Der sandige Baugrund ist für eine Versickerung gut geeignet.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit werden im Rahmen der Hochbauplanung Baugrundsondierungen durchgeführt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der E.ON edis AG vom 06.02.2012 und 08.03.2013 verlaufen im Plangebiet unmittelbar südlich der Straße „Zum Kosenowsee“ sowie im Bereich der „Seeperle“ Niederspannungskabel. Die Haupttrassierungen sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

„Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.“

Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Sollte vor Baubeginn der Arbeiten eine Vororteinweisung erforderlich sein, stimmen Sie sich bitte bis 14 Tage vor Baubeginn mit unserem Netzmeister, Herrn Kallender, ab.

Eine Versorgung mit Elektroenergie ist möglich. Diese ist für jedes Gebäude mindestens 4 Wochen vor Stromliefertermin durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma gesondert bei uns zu beantragen. Bitte übergeben Sie dazu dieser Firma den Liegenschaftsauszug M 1:2000, einen Lageplan M 1:500 und eine Geschosszeichnung aus der die genaue Lage des Hausanschlussraumes hervorgeht.“

Aufgrund des zeitlichen Abstandes zur ersten Bestandsanfrage wurde im November 2014 eine aktuelle Bestandsauskunft eingeholt. Es sind keine Veränderungen im Leitungsbestand zu verzeichnen.

Der Vorhabenträger ist für die Erschließung des Gebietes verantwortlich. Entsprechende Regelungen trifft auch der 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger zum Bebauungsplan Nr. 10 „Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan-Campingplatz“ am Kosenowsee.

Gasversorgung

- o Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahmen vom 08.02.2012 und 12.03.2013 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

Bei der ONTRAS/ VGS wurde auch die Zustimmung für die von den externen Kompensationsmaßnahmen betroffenen Flächen eingeholt. Anlagen der ONTRAS/der VGS werden von den externen Kompensationsmaßnahmen nicht berührt.

- o Gasversorgung Vorpommern GmbH

Stellungnahmen wurden durch den Versorger mit Schreiben vom 13.02.2012 und 30.04.2013 vorgelegt.

Gegen die Planung hat die Gasversorgung Vorpommern GmbH keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Telekom

Gemäß den Stellungnahmen vom 07.02.2012 und 03.04.2013 „befinden sich im Planbereich hochwertige unterirdische sowie oberirdische Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom Deutschland GmbH...

Auf den von Ihnen benannten Flurstücken befindet sich derzeit ebenfalls eine oberirdische TK-Linie die zur Versorgung der Seeperte sowie der beiden Grundstücke in Richtung der Peene dient. Sollte ein Umbau erforderlich werden, so ist dieser zur Schaffung der Baufreiheit für den Veranlasser den Vorhabenträger Herrn Görs kostenpflichtig. Erst nach Abschluss einer Kostentragungsvereinbarung kann mit der Planung und Bauvorbereitung unsererseits begonnen werden.

Wir bitten daher um kurzfristige Aussage, ob für diese Maßnahmen die Erstellung eines Kostenvoranschlages seitens der Veranlasser erwünscht ist, damit die Vertragsunterlagen dem entsprechend vorbereitet werden können.

Ein Überbauen unserer unterirdischen Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen sind nicht gestattet.

Die Verlegetiefe beträgt ca. 0,60 m von der Oberfläche.

Bei Freilegung unserer Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme ist die Originalüberdeckung wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über unsere Anlagen neu zu verlegen.

Im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme ist nach Möglichkeit in Koordination mit den anderen Versorgungsunternehmen ebenfalls bei Bedarf eine Erschließung durch die Telekom Deutschland GmbH nach Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabensträger erforderlich. Da eine Erschließung im Zuge der Vorversorgung erforderlich wird, ist eine anteilige Kostentragung durch den Erschließer notwendig.

Die Kostenteilung würde im Erschließungsvertrag wie folgt verankert werden.

Der Erschließer stellt der Telekom die für die Verlegung der Kabel und Kabelschutzrohre bzw. der Speedröhrchen und Erdkabel notwendigen Gräben im Bereich des Bebauungsgebietes gemäß dem Stand der Technik und den Regelungen der Telekom Deutschland GmbH kostenlos zur Verfügung.

Der Erschließer beauftragt eigenständig die mit der Gesamterschließung vertraglich gebundene Tiefbaufirma für folgende Tiefbauarbeiten - Verlegung der Kabelschutzrohre, Erdkabel und einschließlich dem Trassenband sowie die Absanden der anteiligen Trasse und im Anschluss die Bereitstellung eines Einmaßplanes (mit konkreten Einmaßen an vorh. Fixpunkten z. B. Abwasserschächte).

Die Kabelschutzrohre und Erdkabel sowie das Trassenband werden kostenlos von Telekom beigestellt. Die Arbeiten sind zeitlich mit den Gräben der anderen Versorger zu koordinieren und auszuführen. Zur zeitlichen Koordinierung erhält die Telekom vom Erschließungsträger rechtzeitig vor Ausführung einen abgestimmten Bauablaufplan, z. B. hinsichtlich des Zeitpunktes der Montage der Kabelmuffen. Die Telekom plant, errichtet und betreibt den Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur auf eigene Rechnung und Gefahr, soweit dieser Vertrag keine gegenteilige Regelung enthält.

Die Telekom stellt das für die Erschließung benötigte Material sowie die dafür zu erbringenden Montageleistungen bereit.

Erst nach Abschluss des erforderlichen Erschließungsvertrages, kann unsererseits die weitere Bearbeitung und Planung für die Erschließung erfolgen.

Zur Einhaltung des Beeinflussungsschutzes und der Sicherheit sind folgende Forderungen einzuhalten.

Zwischen den Anlagen der Energieversorgung und unseren Anlagen ist ein Mindestabstand von 0,3 Meter bei Parallelverlauf und von 2,0 Metern bei Erdungsanlagen einzuhalten. Bei Kreuzungen kleiner als 0,3 Meter müssen beide Kabel in ein schützendes Rohr eingeführt werden, das auf jeder Seite 0,5 Meter lang ist sowie bei Nichteinhaltung der geforderten Mindestabstände bei Parallelverlauf sind ebenfalls beide Anlagen/Kabel mit Halbrohren zu Lasten des Veranlasser zu schützen.

Bei einem gemeinsamen Trassenverlauf muss die Telekommunikationslinien immer oberhalb der Stromanlagen im Straßenkörper angeordnet werden.

Zwischen den Anlagen zur Wasserver-, Abwasser- bzw. Regenwasserentsorgung und unseren Anlagen ist ein Mindestabstand von 0,4 Meter bei Parallelverlauf, 0,2 Metern bei Kreuzungen und 2,0 Metern bei Erdungsanlagen einzuhalten."

Aus dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass die oberirdische Leitung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze außerhalb der geplanten Baugrenzen verläuft.

Trassenabschnitte im Plangebiet wurden als Flächen mit Leitungsrecht (L) zugunsten der Telekom gekennzeichnet.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern-Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die Abfallsammelbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung auf den Grundstücken anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (siehe Punkt 2.2.3 der Begründung)

Die örtliche Einordnung der Fläche für Abfallsammelbehälter und Chemieentsorgung im Bereich der Ein- und Ausfahrt am Fährdamm soll bewirken, dass die Entsorgungsfahrzeuge nur den Eingangsbereich zum Plangebiet befahren müssen und Störungen der Nutzer der Sondergebiete durch die Entsorgungsfahrzeuge minimiert werden.

Die Stadt Gützkow hat vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger einen 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dieser regelt u. a. für alle relevanten Erschließungsmaßnahmen die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich		27.892 m²
davon		
• SO Mehrzweckhalle		6.656 m ²
davon		
Nettobauland	3.204 m ²	
Grünflächen	1.969 m ²	
Verkehrsflächen	696 m ²	
Flächen zum Erhalt	571 m ²	
Anpflanzflächen	216 m ²	
• SO Gastronomie und Ferienwohnungen		3.287 m ²
davon		
Nettobauland	3.254 m ²	
Gehweg	33 m ²	
• SO Caravan- und Campingplatzgebiet		15.525 m ²
davon		
Standplätze	11.420 m ²	
Grünflächen	146 m ²	
Verkehrsflächen	2.684 m ²	
Anpflanzflächen	1.275 m ²	
• Fläche für Ver- und Entsorgung		45 m ²
• öffentliche Verkehrsflächen		
Fährdamm und Straße „Zum Kosenowsee“		
einschl. Gehwege		1.329 m ²
• öffentliches Straßenbegleitgrün		1.050 m ²

6.0 Eingriffs – Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V.

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt für die Sondergebietsausweisungen des Plangebietes in differenzierter Weise. Berücksichtigt werden hierfür relevante Eingriffe durch die Anlage von Gebäuden, Verkehrsflächen, Standplätzen im Bereich des Caravan- und Campingplatzgebietes sowie Grünanlagen, die einen Totalverlust bzw. Funktionsverlust von Biotopen bedingen.

Das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen wird keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewirken, da es sich lediglich um eine Bestandsdarstellung handelt. Bauliche Erweiterungen und Inanspruchnahmen von Biotopen sind nicht zu erwarten.

6.1 Kompensationserfordernis im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet

Im Sondergebiet Caravan- und Campingplatzgebiet sind insgesamt 120 Standplätze ausgewiesen. Davon sind 90 im Baugebiet 1 und 30 im Baugebiet 2 geplant, wobei je Standplatz in der Nutzungsschablone eine Grundfläche von 80 m² vorgegeben wird. Im Baugebiet 1, in dem Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen zugelassen sind, sollen Teilbefestigungen von Böden in einer Größenordnung von maximal 20 m² möglich sein. Diese Biotopverluste und Teilversiegelungen von Böden wurden für die 90 Standplätze des Baugebietes 1 in die Bilanzierung eingestellt. Betroffen sind Vegetationen der ruderalen Hochstaudenfluren sowie intensiv genutzte Ackerflächen.

Da es sich bei den ruderalen Staudenfluren um naturschutzfachlich bedeutsame Biotope mit der Wertstufe 2 handelt, ist auch der Funktionsverlust der Vegetationen durch die Anlage von artenreichen Zierrasenflächen in die Bilanzierung einzustellen. Die ruderalen Staudenfluren befinden sich in einem Zustand fortgeschrittener Sukzession, in der sich bereits einzelne Gehölzinitiale gebildet haben. Nach Aussage der zuständigen Forstbehörde ist nach den Kriterien gemäß Landeswaldgesetz bereits von einem Neuwald auszugehen. Hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars und der vergleichbaren Wertigkeit werden die Biotopflächen weiterhin als *Ruderaler Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte* angesprochen.

Die Anlage der Verkehrsflächen im Sondergebiet bedingt einen Verlust von ruderalen Staudenfluren, Ackerflächen und artenreichem Zierrasen. Der Verlust ist mit Teilversiegelungen von Böden verbunden, die in die Bilanzierung eingestellt wurden.

Insgesamt bedingen die Eingriffe im Bereich des Sondergebietes Caravan- und Campingplatzgebiet ein Kompensationserfordernis von **7.819 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Die detaillierte Berechnung des Eingriffs ist dem Fachgutachten zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

6.2 Kompensationserfordernis im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle

Die Anlage der Mehrzweckhalle bedingt Verluste von ruderalen Hochstaudenfluren, die aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung sind. Für die Mehrzweckhalle wird eine überbaubare Grundfläche von 1800 m² festgelegt, wobei eine Überschreitung dieser um maximal 50% zugelassen wird. Damit gehen zusätzlich zum Verlust des Biotops 2700 m² Versiegelungen von Böden mittels der Berücksichtigung eines Aufschlages von 0,5 zum Biotopwert in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein.

Die Anlage der Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund der Wertigkeit der ruderalen Staudenfluren als Funktionsverlust des Biotops zu bilanzieren. Es ist mit der Anlage gepflegter Grünflächen ein Wertverlust im Vergleich zum Ausgangsbiotop zu erwarten, der einen entsprechenden Ausgleich erforderlich macht.

Der Verlust der ruderalen Staudenfluren durch die Anlage der Verkehrsflächen wurde gleichfalls in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Dabei wurde der unterschiedliche Grad der Versiegelungen berücksichtigt. Für die Vorfahrt zur Mehrzweckhalle wird eine vollständige Pflasterung vorgesehen, so dass hier zusätzlich zum Biotopwert 2,0 ein Wert von 0,5 zum Ansatz gebracht wird. Die Teilversiegelungen im Bereich der geplanten Parkplätze werden mit einem Wert von 0,2 bedacht.

Insgesamt bedingen die Eingriffe im Bereich des Sondergebietes Mehrzweckhalle ein Kompensationserfordernis von **9.475 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

6.3 Sonstige Kompensationserfordernisse

Die Anlage eines Gehweges im östlichen Teil des Plangebietes, der die Anbindung an die Wegeverbindungen entlang des Kosenowsees ermöglicht, bedingt Verluste von ruderalen Hochstaudenfluren. Sowohl der Gehweg als auch die Flächen für die Ver- und Entsorgung werden in teilversiegelter Weise befestigt, so dass neben dem Biotopverlust auch der funktionale Verlust von Böden mittels eines zusätzlichen Wertes von 0,2 in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wird. Die Anlage des Gehweges und die Bereitstellung von Flächen für die Ver- und Entsorgung bedingen einen Kompensationsbedarf von **129 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Insgesamt ist mit den Eingriffen im Geltungsbereich des Plangebietes ein Ausgleich von **17.423 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten) erforderlich.

6.4 Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen können im Geltungsbereich des Plangebietes die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sowie die Heckenpflanzungen anerkannt werden, da diese aus naturschutzfachlicher Sicht und hinsichtlich des verwendeten Artenpotentials zu einer Aufwertung des Landschaftsraumes führen und eine besondere ökologische Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tierarten haben.

Im Plangebiet werden insgesamt 27 Einzelbäume zur Pflanzung ausgewiesen, die mit einer Kompensationswertzahl von 1,5 bedacht werden. Als Bezugsfläche wird pro Baum standardgemäß ein Flächenäquivalent von 25 m² angenommen. In der Berechnung des Kompensationserfordernisses kommt gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 zum Ansatz. Die geplanten 27 Baumpflanzungen ergeben einen Kompensationsumfang von **506 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Die im Planbereich vorgesehenen Heckenpflanzungen werden hinsichtlich des Struktureichtums innerhalb der Hecke und ihrer Funktionalität als Lebensraum mit den Pflanzgeboten 1 und 2 unterlegt und als Ausgleichsmaßnahmen unterschiedlich bewertet.

So ergibt die Strauchhecke mit dem Pflanzgebot 1 im westlichen Teil des Plangebietes einen Ausgleich von **666 KFÄ**, die reich strukturierte Hecke im südlichen Teil mit dem Pflanzgebot 2 erreicht eine Kompensation mit **603 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Insgesamt ergeben die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich einen Kompensationsumfang von **1.775 KFÄ**.

Die detaillierte Berechnung des Ausgleichs im Plangeltungsbereich ist dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Zur Sicherung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde eine entsprechende Festsetzung im Text (Teil B) unter IV. getroffen:

Die im Text (Teil B) Punkt „IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“ getroffenen Regelungen wurden auf die Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes beschränkt.

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gützkow verankert.

In der Gesamtheit werden die Kompensationsmaßnahmen nur anteilig (10 %) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen können. Es verbleibt ein Kompensationsumfang von **15.648 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Dieser Kompensationsbedarf kann im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Form von Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

Die konkrete Maßnahme zur Erreichung eines vollständigen Ausgleichs ist noch abzustimmen.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald können Pflanzmaßnahmen im Zuge der Ersatzaufforstung multifunktional für die Ausgleichserfordernisse der Naturschutzbehörde herangezogen werden. Dieses betrifft im speziellen die Anlage eines naturnahen Waldsaumes im Anschluss an die Erstaufforstungsfläche, da der Pflanzung eine große ökologische Vielfalt und damit hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen werden kann und damit eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme zu rechtfertigen ist. Ergänzend dazu sind weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die in die Bilanzierung des Ersatzes für den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Gützkow eingestellt wurden.

Die Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 39/3, Flur 7 der Gemarkung Gützkow nördlich der Bundesstraße 111 (Ortsumgehung Gützkow) umgesetzt. Anlagen der ONTRAS/ der VGS werden von den externen Kompensationsmaßnahmen nicht berührt. In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich eine Fläche, die bereits der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dient. Durch die Komplexität der in der Gesamtheit geplanten Maßnahmen (Anlage von Gehölzzügen, Anlage eines naturnahen Teiches, Extensivwiesen, Weiden sowie Einzelbaumpflanzungen, Wald mit strukturiertem Waldrand) wird unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes ein naturschutzfachlich bedeutsamer Verbund geschaffen und das Landschaftsbild in dem maßgeblich von ackerbaulichen Nutzungen gekennzeichneten Raum aufgewertet. Die in die Bilanzierung eingestellten Ersatzmaßnahmen sowie die Standorte der Maßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Durch folgende externe Maßnahmen kann eine Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Gützkow erreicht werden:

- Anpflanzung eines Waldsaumes zur Abgrenzung der Waldaufforstungsfläche

Die Breite des Waldrandes wird gemäß dem Pflanzplan des Standortgutachtens eine Breite von 6,0 m aufweisen. Nach der Bodenvorbereitung (Aufbrechen des Bodens mit einem Bodenmeißel) sind Bäume und Sträucher in den Arten Feld- Ahorn, Birke, Wildapfel, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe und Hundsrose zu pflanzen. Insgesamt sind für den Waldrand 800 Pflanzen geplant. Die Pflanzung ist nach Vorgabe des Gutachters der Standortuntersuchung in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Forstbetrieb durchzuführen.

- Anpflanzung von freiwachsenden Hecken
Auf dem Flurstück sind drei verschiedene Heckenstrukturen in einer Gesamtgröße von 800 m² zu pflanzen. Die Breite der Hecken variiert zwischen 5 und 10 m. Es schließt eine extensive Wiese als Saumbereich an. Die Pflanzung erfolgt mit heimischen und standortgerechten Gehölzen. Durch Überhälter wird eine besondere Strukturierung der Hecke erreicht.
- Anpflanzung von Solitäräumen
Westlich der Aufforstungsfläche sind 4 Einzelbäume (Ebereschen und Traubenkirschen) zu pflanzen. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Umwandlung von Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche
Die die Aufforstungs- und Maßnahmenflächen umgebenden Ackerbereiche des Flurstücks 39/3 einer Größe von ca. 4640m² sollen in eine extensive Wiese und nachfolgend in eine Sukzessionsfläche übergeführt werden. Aufgrund der jahrelang intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen kann von einer erhöhten Stickstoffbelastung der Böden ausgegangen werden. Aus diesem Grund sind in den ersten Jahren der Auflassung eine mehrmalige Mahd sowie die Entfernung des Mähgutes und ggf. eine Initialbegrünung mit einer Wiesenmischung vorzusehen. Die dauerhafte Grünlandpflege erfolgt nach den Vorgaben der „Richtlinie zur Förderung der naturschutzgerechten Bewirtschaftung von Grünlandflächen“ (FöRi Naturschutzgerechte Grünlandnutzung, 2007). Das Mähgut ist innerhalb von 2 Wochen nach der Mahd zu entfernen und entsprechend zu verwerten/ entsorgen. Die Abräumung sollte durch eine zeitliche und räumliche Staffelung der Mahd und das Belassen von Randzonen vorgenommen werden, um Nahrungsquellen für Insekten und Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Tierarten zu schaffen. Der erste Schnitttermin darf nicht vor dem 1. Juli liegen. Empfohlen wird der Schnitt im Herbst, da der Anteil krautiger Pflanzen durch Zulassen des Blühens, Fruchtens und der Reservestoffspeicherung gefördert wird. Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstigen Veränderungen des Bodenreliefs sind auszuschließen.

Die benannten Maßnahmen erbringen eine Kompensation in Höhe von 15.641 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) und damit ein vollständiger Ersatz erreicht werden.

Die Flächenverfügbarkeit der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde vom Vorhabenträger durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurde im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Regelungen für die außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 liegenden Kompensationsflächen wurden im Text (Teil B) unter „Hinweise“ in Punkt „3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB und §135 a bis 135 c BauGB“ aufgenommen.

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen ist im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst (Stellungnahme vom 13.03.2013)**

„Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!“

Das Auskunftersuchen ist durch den Vorhabenträger zu beantragen. Dies wurde im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Gützkow und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

- **Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V
Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit
Dezernat Stralsund
(Stellungnahme vom 02.04.2013)**

„Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.“

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Gesamtstellungnahmen vom 21.08.2012 zur Planungsanzeige und vom 03.04.2013 zum Entwurf von 12-2012)

- **Straßenverkehrsamt, SG Verkehrsstelle**
(Stellungnahme vom 21.08.2012)

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße „Zum Kosenowsee“ sowie innerhalb des B-Plan Gebietes bei der Ausfahrt zum Fährdamm ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist,
- bei der Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen (Verkehrszeichen 325 StVO) die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen bzw. geschaffen werden (vgl. VwV-StVO zu Zeichen 325 Verkehrsberuhigte Bereiche) und
- dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt wird.“

Die Sichtdreiecke zur Straße „Zum Kosenowsee“ und bei der Ausfahrt zum Fährdamm wurden berücksichtigt und für die Nutzungen ausreichend dimensionierte Straßenquerschnitte ausgewiesen.

- **SB Abfallwirtschaft**
(Stellungnahme vom 25.04.2012)

„Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten. (A)

Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern – Greifswald.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen und Wege sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV- VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben. (A)

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)“

- **Untere Bodenschutzbehörde
(Stellungnahme vom 03.04.2013)**

„Die untere Bodenschutzbehörde des LK VG stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise (H) und Auflagen (A) zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. (A)

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) einzuhalten. (A)

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.(A)“

Die Stadt hat sich in der planerischen Abwägung, insbesondere im Rahmen des Umweltberichtes mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des Bundes-Bodenschutzgesetzes auseinandergesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden so getroffen, dass die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Eingriffsfolgen, die aus der vollständigen Versiegelung von Böden resultieren, werden durch adäquate Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Das Erschließungskonzept sieht eine zentrale Ver- und Entsorgung vor. Das unbelastete Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

- **SG Wasserwirtschaft**

(Stellungnahme vom 25.04.2012)

„Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Die Versorgungsträger wurden beteiligt und haben die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bestätigt.

- **SG Bauordnung**

(Stellungnahme vom 25.04.2012)

Das Vorhaben wurde auf der Grundlage LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der zurzeit gültigen Fassung überprüft wurde.

Folgende Hinweise aus bauordnungsrechtlichen Belangen sollten beachtet werden:

1.

Das zu bebauende Grundstück sollte in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder die Zufahrt ist öffentlich-rechtlich zu sichern (§ 4 Abs. 1 LBauO MV).

2.

Die Bebauung von mehreren Grundstücken mit Gebäuden ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die die Vorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes widersprechen (§ 4 Abs. 1 LBauO MV).

3.

Zufahrten und Wendehammer

Zufahrten Objekt/Komplex Seeperle

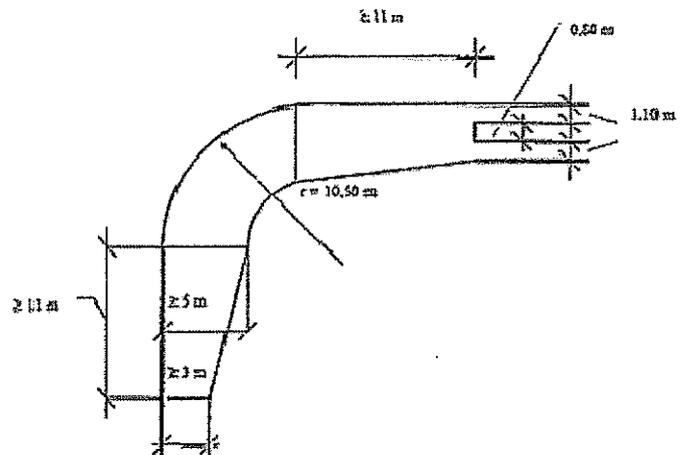
Zufahrten Objekt/Komplex Campingplatz

Der Kurvenradius und die Breiten in den Uferweg zur allseitigen Anfahrbarkeit des Objektes Seeperle, aber um auch weiterhin rückwärtige Bereiche am Kosenowsee zu erreichen, sind für Feuerwehrfahrzeuge geeignet auszubilden.

Durch die vorgesehene Bepflanzung dürfen die Wegebreiten für Löschfahrzeuge nicht zusätzlich eingeengt werden.

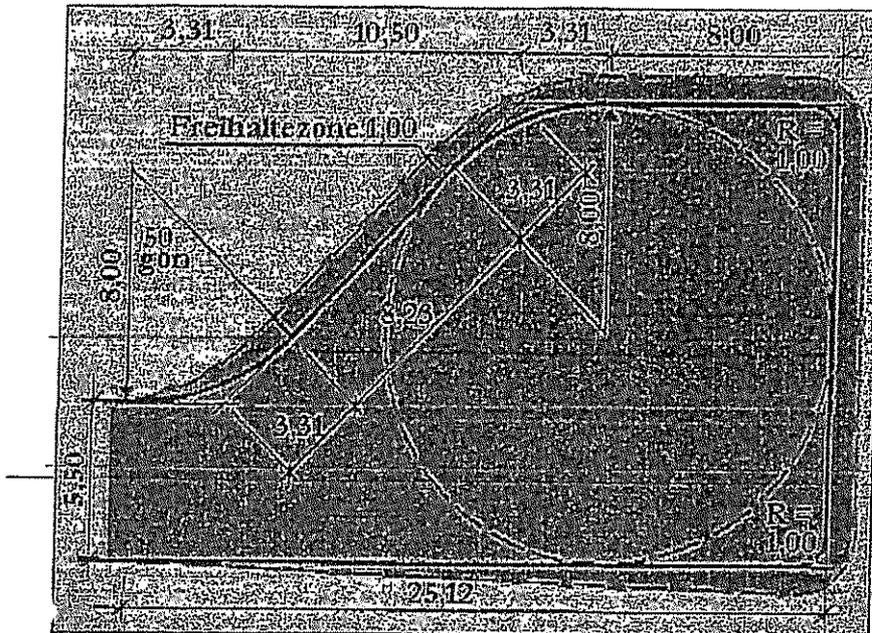
Außerradius der Kurve (m ca)	Breite mindestens (m ca)
10,5 bis 12	5,0
über 12 bis 15	4,5
über 15 bis 20	4,0
über 20 bis 40	3,5
über 40 bis 70	3,2
über 70	3,0

Tabelle



Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 LBauO M-V bzw. nach DIN 14 090 zu planen.

Stichwege, die länger als 50 m sind (§ 5 Abs. 4 LBauO M-V), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend Bild 33 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 85/95 (EAE) mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleiten bestimmter Stellen von weniger als 8 m gebaut werden dürfen, sonst 16 m erhalten. Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11 m Länge vor dem Wendehammer vorzusehen. Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.



4.

Löschwasser

Für das Objekt der Seeperle ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.800 l/min) sicherzustellen. Insofern hierfür der Kosenowsee mit vorgesehen wird, ist eine vorbereitete frostsichere Löschwasserentnahmestelle mit vorbereitetem Sauganschluss und Feuerwehrbewegungsfläche herzustellen, auszuweisen und dauerhaft freizuhalten.

Für die Löschwasserversorgung des Campingplatzes sind ausreichend Überflurhydranten sinnvoll anzuordnen. Die erforderliche Löschwassermenge ist mit mindestens 400 l/min. sicherzustellen.“

Die bauordnungsrechtlichen Belange hinsichtlich der Nachweise der öffentlich-rechtlichen Sicherungen, der ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsflächen und der Gewährleistung der Löschwasserversorgung wurden in die Planung eingestellt.

In der abschließenden Fassung der Planung wird festgelegt, dass die Löschwasserversorgung abweichend von den Aussagen des Entwurfes durch die Herstellung eines Erdtanks im Bereich der als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzten Fläche erfolgt.

- **Kataster und Vermessungsamt, SG Geodatenzentrum**
(Stellungnahme vom 25.04.2012)

„Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich die Aufnahmepunkte 022, 008, 010 und 009 (siehe Anlage Festpunktbild), deren Erhalt gesichert werden muss. Diese Festpunkte sind mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.“

Aus den mit den Stellungnahmen übergebenen Übersichtsplänen ist ersichtlich, dass sich die Aufnahmepunkte bis auf AP 010 (Bereich Mehrzweckhalle) außerhalb der geplanten Baubereiche befinden und somit nicht von der Planung betroffen sind.

Die Punkte wurden nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

- **Gesundheitsamt**

(Stellungnahmen vom 21.08.2012 und 03.04.2013)

„1. Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Gützkow.

2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Gützkow. Verantwortlich für die Trinkwasserversorgung des Planbereiches ist die Wasserwerke Greifswald GmbH.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

3. Immissionsschutz

In der Kurzbeschreibung des Vorhabens wurde erläutert, dass mit einer erheblichen Lärmbelästigung nicht gerechnet wird. Begünstigt durch die Ortsumgehungsstraße wurde die ehemalige B111 im Norden des Plangebietes als Landstraße 263 klassifiziert.

Unabhängig davon wird ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.

4. Badestelle Kosenowsee

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Kosenowsee.

Hier besteht eine gut ausgestattete und gepflegte Badestelle, die entsprechend der Vorgaben der Badegewässerverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Gesundheitsamt überwacht wird und zum Baden sehr gut geeignet ist.

Hierbei handelt es sich um eine Badestelle, die einen sehr gepflegten Eindruck vermittelt.

In der Badewasserkarte des Landes Mecklenburg - Vorpommern hat die Badestelle folgende Bewertung erhalten: „Ausgezeichnete Badewasserqualität.“

Amt Züssow

- **Örtliche Ordnungsbehörde**
(Stellungnahme vom 14.08.2012)

„Die örtliche Ordnungsbehörde hat keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan der Stadt Gützkow.
Es sind derzeit keine Beeinträchtigungen von dem geplanten Vorhaben für die öffentliche Ordnung und Sicherheit zu erwarten.“

Stadt Gützkow im Juli 2015

Der Bürgermeister



Stadt Gützkow

Teil 2 der Begründung

UMWELTBERICHT

zum

Bebauungsplan Nr. 10

„Seeperle, Mehrzweckhalle und Caravan-
Campingplatz“ am Kosenowsee



Abschließende Fassung - Juli 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
1.1	Angaben des Standortes	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	2
1.3	Erschließung.....	3
1.4	Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
1.5	Bedarf an Grund und Boden.....	5
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM BEBAUUNGSPLAN	6
2.1	Baugesetzbuch	6
2.2	Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V.....	6
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern.....	7
2.4	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan	8
2.5	Sonstige Schutzgebietsanforderungen.....	8
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR- UND LANDSCHAFT	9
3.1	Schutzgut Mensch	9
3.2	Schutzgut Boden	10
3.3	Schutzgut Wasser.....	11
3.4	Schutzgut Klima und Luft.....	12
3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	13
3.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	13
3.7	Schutzgut Flora/ Fauna	14
3.7.1	Biotope des Plangebietes	16
3.7.2	Faunistischer Bestand	20
3.8	Biologische Vielfalt.....	25
4	PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	26
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
4.1.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch	27
4.1.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden	30

4.1.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser	31
4.1.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft.....	31
4.1.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild.....	32
4.1.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .	32
4.1.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna	33
4.1.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt	38
4.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	38
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	39
6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	41
7	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN.....	42
8	BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	43
9	ZUSAMMENFASSUNG	44

1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Angaben des Standortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Gützkow umfasst eine Fläche von 27.892 m². Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Gützkow unmittelbar am Kosenowsee. Es wird im Norden durch die „Straße am Kosenowsee“, im Osten durch den Kosenowsee, im Süden durch Ackerflächen und im Westen durch den Fährdamm begrenzt.

Das Plangebiet wird derzeit im östlichen Bereich von der Gaststätte „Seeperle“ und einem ehemaligen Sozialgebäude gekennzeichnet, das mit Ferienwohnungen ausgebaut werden soll. Die sich westlich an den Gebäudebestand anschließenden Flächen werden noch ackerbaulich genutzt bzw. weisen ruderalisierte Biotopflächen auf. Die zunehmende Auffassung des Vegetationsbestandes ist aufgrund der flächenhaften Entwicklung von kleineren Gehölzen erkennbar. Die ruderalen Staudenfluren sind zwar aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam, im nahen Ortsbereich stellen sie aufgrund des ungeordneten Eindrucks jedoch eine Störquelle dar. Nördlich der aufgelassenen Vegetationen schließt ein Siedlungsgehölz aus Ahorn, Eschen und Vogelkirschen an, welches sich als kompaktes Gehölz außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Daran vorgelagert befindet sich ein Gebüsch trockenwarmen Standorts mit Beständen von Schlehen, Weißdorn und Wildrosen, welches als Saumbereich zur Gehölzfläche eine weitere Strukturierung des Gehölzbestandes bewirkt. Die Gehölze übernehmen als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten eine besondere Bedeutung und wurden deshalb mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

Das Plangebiet wird in westlicher Richtung von dem Fährdamm begrenzt, einer mit Kopfsteinpflaster befestigten Straße die in Richtung des Fähranlegers führt. Besonders markant ist eine ältere Allee mit Ahornbestand, die dem gesamten Straßenensemble ein besonderes Gepräge gibt. Zur Darstellung der Zufahrt zum Plangebiet wurde einzelner Baumbestand in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Dabei wurde die Zufahrt so gewählt, dass sie sich außerhalb der Kronentraufen der Bäume und damit außerhalb des Wurzelbereiches der Bäume befindet. Damit sollen Schädigungen des Baumbestandes ausgeschlossen und der dauerhafte Erhalt gesichert werden. Die Allee ist gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Gleiches gilt für den Alleenbestand entlang des Landesstraße 263. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Gemäß § 20 NatSchAG M-V ge-

gesetzlich geschützte Biotope wurden im Plangeltungsbereich nicht vorgefunden. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden folgende baurechtliche Nutzungen festgesetzt:

- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle gemäß § 11 (2) BauNVO
- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen gemäß § 11 (2) BauNVO.

Im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet erfolgte entsprechend der geplanten Nutzungen eine Differenzierung in das Baugebiet 1, in dem Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen zugelassen sind, sowie in das Baugebiet 2, in dem ausschließlich Zelte vorgesehen sind. Das Sondergebiet nimmt eine Flächengröße von 15.525 m² ein.

Gemäß Festsetzung in der Nutzungsschablone wird je Standplatz eine Grundfläche von mindestens 80 m² vorgesehen. Davon werden 20 m² der Standfläche teilbefestigt, die verbleibende Fläche begrünt. Die Standplätze werden mit den notwendigen Anlagen zur Versorgung, wie Wasserzapfstellen und Stromverteiler ausgestattet.

Um die Belange des Natur- und Küstenschutzes zu berücksichtigen, wurde das für Zelte vorgesehene Baugebiet in Richtung des Gewässerschutzstreifens angeordnet und zusätzlich Pflanzgebote zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesen.

Im Bereich des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle ist die Anlage einer Halle vorgesehen, die alle Funktionen übernehmen soll, die für die Nutzung des Caravan- und Campingplatzes erforderlich sind. Zudem sollen die Räumlichkeiten sowie Sport- und Freizeitangebote den Einwohnern der Stadt Gützkow und deren Besuchern ganzjährig zur Verfügung stehen. Vorgesehen sind u.a. Tennisplatz, Bowlinganlage, Federballplatz, Fit-

nessräume, Sauna und Solarium sowie Mehrzweckräume für die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen. Es soll nicht nur das städtische Freizeitangebot bereichert, sondern auch den Nutzern des Caravan- und Campingplatzgebietes Angebote unterbreitet werden, die auch eine saisonverlängernde Nutzung des Campingplatzes möglich macht.

Für die Halle wurde eine Grundflächenzahl von 1.800 m² festgesetzt, wobei eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche von maximal 50% zugelassen werden soll. Entsprechend wurde 2.700 m² versiegelbare Fläche in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses eingestellt und zudem der funktionale Verlust von Böden berücksichtigt.

Auf den Freiflächen werden Terrassen, eine parkähnliche Grünanlage und ein Spielplatz mit Spielgeräten sowie Kleinspielfelder für Ballspiele angeordnet.

Bei dem Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die der gastronomischen Versorgung des Erholungs- und Freizeitgebietes am Kosenowsee dient. Das Baugebiet 1 schließt die Gaststätte „Seeperle“ mit 140 Innen- und 80 Außenplätzen ein. Maximal 2 Betriebswohnungen für die Mitarbeiter werden in dem Gebäude eingeordnet.

Im Baugebiet 2 befindet sich ein ehemaliges Sozialgebäude, das zu einem Ferienhaus mit 4 Ferienwohnungen ausgebaut werden soll.

1.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Kosenowsee, die mit dem Bau der Ortsumgehung Gützkow nicht mehr den Status einer Bundesstraße aufweist. Der Caravan- und Campingplatz sowie die Mehrzweckhalle werden von Nordwesten über die Straße „Zum Kosenowsee“ und eine gemeinsame Zufahrt und Abfahrt vom Fährdamm erschlossen. Die „Seeperle“ wird über eine vorhandene Zufahrt von der Straße „Zum Kosenowsee“ erschlossen, die gleichzeitig der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes oberhalb des Promenadenbereiches am Kosenowsee dient.

Die Zu- und Abfahrt vom Fährdamm wurde außerhalb der Kronentraufen des Alleinbestandes der Straße gewählt, um Schädigungen des erhaltenswerten Gehölzbestandes auszuschließen. Für die Zufahrt wurde der nördliche Teil des Plangebietes gewählt, um Störungen der Nutzer des Caravan- und Campingplatzgebietes auszuschließen. Aus diesem Grunde wurde unmittelbar im Zufahrtsbereich westlich der Mehrzweckhalle eine Vorfahrt mit Park-

platz gewählt. Damit wird der Verkehr aus dem sensiblen Bereich des Caravan- und Campingplatzes herausgehalten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße mit der Ausbaubreite von 5,00 m, die als Umfahrt ausgebildet wird. An der westlichen Plangebietsgrenze werden private Parkplätze ausgewiesen, die den Standplätzen für Zelte zugeordnet werden.

Innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes werden zusätzlich innere Fahrwege angeordnet, die unter Beachtung des Brandschutzes eine Breite von mindestens 5 m aufweisen. In einem Abschnitt dürfen sich nicht mehr als 20 Standplätze befinden.

Im Plangebiet wurden zwischen den Baugebieten in ausreichendem Maße fußläufige Verbindungen geplant. Zu den Wegen am Kosenowsee soll vom Caravan- und Campingplatzgebiet ein 4 m breiter, im Notfall befahrbarer und behindertengerecht ausgelegter Fußweg angelegt werden.

1.4 Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der städtebaulichen Konzipierung wurde besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Einbeziehung des vorhandenen und erhaltenswerten Gehölzbestandes gelegt, der den naturnahen Charakter des Caravan- und Campingplatzgebietes in unmittelbarer Nähe zum Kosenowsee unterstreicht.

Besonders markant ist eine ältere Allee entlang des Fährdamms. Die Zufahrt zum Plangebiet wurde außerhalb der Kronentraufen und damit der annehmbaren Wurzelbereiche der Bäume gewählt, um Schädigungen der erhaltenswerten Gehölze ausschließen zu können.

Unter Erhaltungsgebot wurde auch eine Gehölzfläche im nördlichen Teil gestellt, die sich außerhalb der Grenzen des Plangebietes fortsetzt. Dem Siedlungsgehölz vorgelagert ist ein Gebüsch trockenwarmen Standorts, welches eine besondere Strukturierung des Gehölzbestandes bewirkt. Die sich an das Gebüsch anschließenden ruderalen Hochstaudenfluren weisen eine fortgeschrittene Sukzession mit einzelnen Gehölzinitialen auf. Im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren teilte die zuständige Forstbehörde in ihrer Stellungnahme mit, dass der Bestockungsgrad der ruderalen Staudenflur so hoch ist, dass die Kriterien des Waldes nach Landeswaldgesetz zutreffend sind. Durch den Verlust des Sukzessionswaldes werden eine Waldumwandlung und damit eine adäquate Kompensation erforderlich.

Im Plangebiet sind neben gestalterischen grünordnerischen Maßnahmen in den Grünflächen mit Zweckbestimmung parkartige Grünanlage und Spielplatz u.a. Einzelbaum- und Heckenpflanzungen vorgesehen. Mit den Einzelbaumpflanzungen soll eine gewisse Strukturierung und Gestaltung im Bereich des Mehrzweckgebäudes und innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes erreicht werden. Durch die Artenauswahl werden zu jeder Jahreszeit besondere Akzente geschaffen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage einer Strauchhecke angedacht, die den Caravan- und Campingplatz und speziell die hier angeordneten Stellplätze von der sich anschließenden Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes abschirmen soll. Es wurde hierbei auf eine Hecke mit Einzelbaumbeständen verzichtet, um die Optik der Allee entlang des Fährdamms nicht zu beeinträchtigen. Die Hecke wird in einer Breite von 4 m angelegt und soll drei Reihen aufweisen.

Im südlichen Teil und weiterführend in Richtung des Zeltplatzbereiches ist die Anlage einer räumlich gliedernden, reich strukturierten Hecke vorgesehen. Mit Überhängern innerhalb der Heckenstruktur soll eine besondere Silhouette in dem Landschaftsraum geschaffen werden.

1.5 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich 27.892 m²

davon

- SO Mehrzweckhalle 6.656 m²
davon
 - Nettobauland 3.204 m²
 - Grünflächen 1.969 m²
 - Verkehrsflächen 696 m²
 - Flächen zum Erhalt 571 m²
 - Anpflanzflächen 216 m²

- SO Gastronomie und Ferienwohnungen 3.287 m²
davon
 - Nettobauland 3.254 m²
 - Gehweg 33 m²

- SO Caravan- und Campingplatzgebiet 15.525 m²

davon

Standplätze 11.420 m²

Grünflächen 146 m²

Verkehrsflächen 2.684 m²

Anpflanzflächen 1.275 m²

- Fläche für Ver- und Entsorgung 45 m²

- öffentliche Verkehrsflächen
Fährdamm und Zum Kosenowsee

- einschl. Gehwege 1.329 m²

- öffentliches Straßenbegleitgrün 1.050 m²

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

2.1 Baugesetzbuch

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde ein Beitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

2.2 Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzausführungsgesetz M-V

Die Realisierung der Bauvorhaben bedingt Verluste und zusätzliche Versiegelungen sowie Beanspruchungen von Biotopflächen, wodurch der Eingriffstatbestand gemäß §12 NatSchAG M-V gegeben ist. Gemäß §12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V sind „die Errich-

tion baulicher Anlagen auf bisher baulich genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern...“ als Eingriffe zu definieren.

Es gilt gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz die Vorgabe, dass „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

Der Umweltbericht verfolgt das Ziel, die durch das Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter darzustellen und Maßnahmen der Minimierung aufzuzeigen. Die sich aus dem Eingriff ergebenden Ausgleichsforderungen werden im B- Plan als grünordnerische Maßnahmen dargestellt und der zeitliche Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.3 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern

Auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes, der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 24.06.2005 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010 (RREP VP) werden die Entwicklungsziele der Region konkret beschrieben.

Zu den Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung gilt: „Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Das gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich, zu beseitigen.“

„Grundsätzlich ist der Erneuerung und/ oder Verdichtung bzw. Umnutzung vorhandener Baugebiete und Nutzungen der Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete zu geben. Bei der Ausweisung von Bauflächen ist vorrangig auf die Innenentwicklung der Orte zu orientieren.....“

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben und im Umweltbericht dargestellt werden, der als Teil II in der Begründung vorliegt. Inhalt des Umweltberichtes ist es weiterhin, Maßnah-

men zur Eingriffsminimierung darzustellen, um Beeinträchtigungen der Naturhaushaltfaktoren auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen.

Für das Plangebiet gelten die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP). Das Bebauungsplangebiet liegt nach RREP VP im Tourismusentwicklungsraum. Mit der vorgelegten Planung soll das Naherholungszentrum der Stadt Gützkow gestärkt werden und eine angemessene touristische Entwicklung mit Angeboten für Camping, Gastronomie sowie Sport und Freizeit erfahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von

- Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung
- Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
- Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

2.4 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie, Bowlinganlage und Betriebswohnungen gemäß § 11 BauNVO und als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Damit stimmen die Planungsabsichten mit den städtischen Planungen überein. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Planungsabsichten wird jedoch erforderlich, da die Nutzungsinhalte und räumliche Anordnung der Sondergebiete von den Ausweisungen im Flächennutzungsplan abweichen.

2.5 Sonstige Schutzgebietsanforderungen

Entlang des Fährdamms befindet sich eine Allee aus Ahornbeständen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Alleenschutz unterliegt. Eine Beeinträchtigung des Baumbestandes ist auszuschließen. Die Zufahrten zu den geplanten Grundstücken sind so zu wählen, dass diese außerhalb der Kronentraufen der Bäume liegen und somit Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop erfasst. Die Planvorhaben berühren keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur- und Landschaft

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des B- Plangebietes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

3.1 Schutzgut Mensch

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

Das Plangebiet befindet sich in einer reizvollen Lage unmittelbar am Kosenowsee. Es handelt sich hierbei um ein wichtiges Naherholungszentrum für die Stadt und das Umland, das zwischenzeitlich mit einer Promenade und Aufenthaltsbereichen qualitativ aufgewertet wurde. Der Kosenowsee kann vollständig umwandert werden und weist einen Badestrand sowie einen Bootsanleger auf. Hinsichtlich der Kriterien Gesundheit und Wohlbefinden hat der Planbereich aufgrund der Lage am Kosenowsee eine besondere Bedeutung.

An der Promenade befindet sich eine Gaststätte mit einem nebenstehenden ehemaligen Sozialgebäude, welches mit Ferienwohnungen ausgebaut werden soll. Durch die Gaststätte ist eine infrastrukturelle Bereicherung an dem Standort gegeben, die mit den geplanten Vorhabeninhalten eine sinnvolle Ergänzung erfährt.

Der naturnahe Charakter des Standortes wird durch das Vorhandensein einer prägnanten Allee aus älteren Ahornbeständen unterstrichen. Das gesamte Ensemble der Allee mit der Kopfsteinpflasterstraße in Richtung der Gentzkower Fähre ist ein einzigartiges Landschaftselement und somit unbedingt zu erhalten.

Die verbleibenden Plangebietsflächen werden ackerwirtschaftlich genutzt bzw. befinden sich in Auflassung. Der fortgeschrittene Zustand der Auflassung ist durch eine zunehmende Ver-

buschung des Standortes erkennbar. Im siedlungsnahen Bereich bewirken die ruderalen Staudenfluren einen ungeordneten und störenden Eindruck.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Straße „Am Kosenowsee“ sind verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastungen nicht auszuschließen. Mit dem Bau der Ortsumgehung ist die verkehrliche Frequentierung der ehemaligen Bundesstraße 111, speziell hinsichtlich des LKW- Verkehrs, maßgeblich verringert worden und damit auch die Immissionsbelastungen. Das geplante Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet befindet sich zudem auf einer Anhöhe, die durch eine Baum- und Strauchhecke auf einem Landschaftswall zur Straße hin begrenzt wird. Die verkehrlichen Belastungen, speziell die Lärmemissionen, werden Gegenstand einer zusätzlich beauftragten Schallimmissionsprognose sein.

Die Lärmemissionen durch den Gaststättenbetrieb sind nur von untergeordneter Bedeutung. Westlich des Fährdamms befindet sich ein Sportplatz, der speziell an Wochenenden zur Austragung sportlicher Wettkämpfe (Fußball) und dem Schulsport dient. Auch diese möglichen Lärmbelastungen auf das geplante Sondergebiet Erholung werden in die Schallimmissionsprognose einbezogen.

3.2 Schutzgut Boden

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet werden. Gemäß der LINFOS- Daten werden im gesamten Plangebietsbereich grundwasserbestimmte bzw. staunasse Lehme und Tieflehme ausgewiesen, die von mittlerer bis hoher funktionaler Bedeutung sind. Die Böden können jedoch aufgrund der bestehenden bzw. vorangegangenen Nutzungen (Acker, Ackerbrache, Siedlungsbiotope) als bereits anthropogen belastet eingestuft werden.

An den Standorten der vorhandenen Bebauungen im Bereich der „Seeperle“, so im Bereich der Gaststätte, des Sozialgebäudes und der versiegelten Freiflächen, haben die Böden einen vollständigen funktionalen Verlust erfahren.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten im Geltungsbereich des B- Planes nicht aus.

3.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Hinsichtlich der Gesamtbewertung des Wasserpotentials (Grundwasserneubildung, Grundwasserangebot, Oberflächenwasserpotential) haben die Plangebietsflächen gemäß LINFOS- Daten eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Zur Einschätzung der Gefährdung des Grundwassers sind die vorkommenden Bodenarten und die Grundwasserflurabstände maßgebend. Man kann davon ausgehen, dass es sich bei den anstehenden Bodenarten um relativ geschützte Bodenhorizonte handelt. In Anbetracht der Grundwasserflurabstände von >5 – 10 m und der vorkommenden Bodenarten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt.

Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehaltsgebieten zur Trinkwassersicherung. Es berührt keine Schutzzonen für Trinkwasser.

Oberflächenwasser

Im Planbereich befinden sich derzeit keine Oberflächengewässer.

Hochwasserschutz

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und des Abstands zur Peene sind Belange des Hochwasserschutzes nicht betroffen. Auch in Anbetracht des Wasserspiegels des Kosenowsees (6,2 m NHN) ist eine Hochwassergefährdung des Plangebietes nicht wahrscheinlich.

Gewässerschutz

Das Plangebiet berührt den 50-m Gewässerschutzstreifen des Kosenowsees. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Ausnahme vom Bauverbot im Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V gestellt und durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald befürwortet.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet gehört laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern (GLRP) hinsichtlich der vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereiches des „östlichen Küstenklimas“ an und besitzt eine maritime Prägung. Das bedeutet, dass im Vergleich zum Klima des Binnenlandes die Temperaturamplituden größer sind, die Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist.

Der Bereich südlich der Stadt Gützkow und damit auch eingeschlossen der Kosenowsee wird laut GLRP hinsichtlich der Niederschlagsmengen als „niederschlagsbenachteiligt“ eingestuft.

Durch Nutzungen, Relief und Vegetationsformen werden die klimatischen Strukturen mehr oder weniger modifiziert. Um klimatische Zustände und Befindlichkeiten zu charakterisieren, werden einheitliche und räumlich abgrenzbare Bereiche in Form von Klimatopen gekennzeichnet. Diese erfahren auch hinsichtlich der gegebenen Belastungen eine differenzierte Zuordnung.

Das Plangebiet wird aufgrund seines hohen Vegetationsanteils dem Klimatop mit geringer Belastung zugeordnet. Je nach Durchgrünung, Bebauungsstruktur und Relief kommen den Flächen des Plangebietes unterschiedliche klimatische Bedeutungen zu. Insbesondere die Areale mit einem hohen Vegetationsanteil sind für den klimatisch- lufthygienischen Austausch bedeutsam. Sie übernehmen bezüglich Temperaturlausgleich, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung und Staubfilterung eine große Rolle für die Luftreinhaltung.

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund seiner Lage am Kosenowsee eine günstige Ausgangssituation und einen vergleichsweise geringen Anteil an urbanen Flächen. Insbesondere die Gehölzflächen des Plangebietes und die ruderalen Staudenfluren sind für den klimatisch- lufthygienischen Austausch von besonderer Bedeutung. Auch die umgebenden Gehölzstrukturen und aufgelassenen Vegetationsflächen rund um den Kosenowsee übernehmen eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion und sind als Kaltluftproduzenten für den nahen Siedlungsbereich besonders bedeutsam.

Im Bereich der vorhandenen Bebauungen (Gaststättenkomplex mit Außenanlagen sowie Promenade mit versiegelten Plätzen) kann es bei längerer Sonneneinstrahlung zu einer Erwärmung der bodennahen Schichten kommen. Damit können lokal Beeinträchtigungen des Kleinklimas auftreten, die jedoch aufgrund der Lage zum Kosenowsee nicht unmittelbar erlebbar werden.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild ist für das Plangebiet nicht nur die Bedeutung im Landschaftsraum, sondern auch das Erscheinungsbild im siedlungsnahen Bereich zu betrachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftszone des „Vorpommerschen Flachlandes“, die sich durch eine relativ ebene und schwach wellige Landschaftsstruktur auszeichnet. Bis auf die Flusstalmoore gibt es innerhalb der Landschaftszone nur eine relativ geringe Vielfalt an landschaftsbildprägenden Elementen. Für die Umgebung des Plangebietes ist dieses nicht zutreffend. Hier geben vielfältige Gehölzstrukturen, extensive Wiesenflächen, Gewässerbiotope sowie die hügeligen Geländeformationen dem Kosenowsee ein besonderes Gepräge, wodurch er für eine naturnahe Erholung prädestiniert erscheint.

Der Geltungsbereich des B- Planes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Ackerfläche um Murchin, Klein Brünzow und Züssow“ (Bild- Nr. IV 7-2) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart nur eine geringe Schutzwürdigkeit besitzt.

Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes aufgrund der bestehenden Nutzungen nur von untergeordneter Bedeutung. Es weist neben den ruderalen aufgelassenen Staudenfluren, die ehemals ackerwirtschaftlich genutzt wurden, Gehölzflächen, bebaute Bereichen mit großflächigen Versiegelungen sowie Ackerflächen auf. Landschaftsprägend und für das Ortsbild prägnant ist eine Allee aus älteren Ahornbeständen, die den mit Kopfsteinpflaster befestigten Fährdamm begleitet und das Plangebiet in westlicher Richtung begrenzt. Das gesamte Ensemble ist besonders erhaltenswert und somit bei den Planungen zu berücksichtigen.

3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege M-V sind im Untersuchungsraum nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt bzw. ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen anzunehmen.

Die Farbe BLAU kennzeichnet Flächen, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Diese Verdachtsflächen befinden sich südlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die BLAUE SCHRAFFUR kennzeichnet Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist. Diese Flächen wurden für den Plangeltungsbereich ausgewiesen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu beschreiben und zu bewerten, sind durch den Vorhabenträger fachgerechte Untersuchungen im Bereich der Verdachtsflächen zu veranlassen. Dieses erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Die Verdachtsflächen wurden in die zeichnerische Darstellung des B-Planes übernommen. Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan als „Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen“ übernommen, welche die Sicherung entsprechender Fundstätten und die Anzeigepflicht derselben regeln.

Für die Durchführung des Vorhabens ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr.6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege erforderlich.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

3.7 Schutzgut Flora/ Fauna

Die Aufnahme des Vegetationsbestandes und des faunistischen Inventars erfolgte im Frühjahr (April) des Jahres 2012. Anhand der vorgefundenen Vegetationen konnten die im Plangebiet vorkommenden Biotope eindeutig voneinander abgegrenzt werden. Anwendung fand hierbei die an die FFH- Lebensraumtypen angepasste aktualisierte Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2010). Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (1999).

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

Das Plangebiet stellt sich hinsichtlich der bestehenden Nutzungen und des diesbezüglich vorkommenden Vegetationsbestandes differenziert dar. Der östliche Teil des Plangebietes wird von dem Gaststättenkomplex mit einem größeren Anbau sowie Terrassen, Promenade, größeren versiegelten Aufenthaltsbereichen sowie Wegeverbindungen gekennzeichnet. Damit beschränken sich die hier vorkommenden Vegetationen auf siedlungstypische Strukturen, die nur von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

An den Gaststättenbereich schließen sich, auf einer Anhöhe liegend, ruderalisierte Biotopflächen an. Es handelt sich hierbei vorrangig um ruderale Hochstaudenfluren, die in zunehmendem Maße durch die fortgeschrittene Auflassung Gehölzinitiale aufweisen. Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass der Zustand der Sukzession so fortgeschritten ist, dass die Ruderalflur als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V zu definieren ist. Die ruderalen Flächen werden im Norden von einer Siedlungs- Gehölzfläche aus *Ahorn* (*Acer spec.*), *Vogelkirschen* (*Prunus avium*) und *Eschen* (*Fraxinus excelsior*) begrenzt, der ein Gebüsch trockenwarmen Standortes aus *Schlehen* (*Prunus spinosa*), *Holunder* (*Sambucus nigra*) und *Weißdorn* (*Crataegus monogyna*) vorge lagert ist. Der Artenbestand ist in den ruderalen Staudenfluren wiederzufinden, der sich hier flächenhaft ausbreitet.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine noch in Nutzung befindende Ackerfläche. Die westliche Begrenzung des Plangebietes bildet eine Allee aus Ahornbäumen, die im Bereich der geplanten Zufahrten zum Sondergebiet in den Geltungsbereich aufgenommen wurde. Auch die sich entlang der Straße „Zum Kosenowsee“ befindenden Jungbäume sind in die Bestandsdarstellung des Bebauungsplanes eingegangen.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Bestandserfassungen nicht vorgefunden. Auch das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Entlang des Fährdamms erstreckt sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Teile der Allee wurden zum Zweck der Darstellung der Erschließung des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dieses betrifft auch den Jungbaumbestand entlang der Straße „Zum Kosenowsee“, der als Bestandteil der Alleenstruktur gesetzlich geschützt ist.

Bäume mit einem Stammumfang ab 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Einzelbäume des Plangebietes wurden mit baumspezifischen Parametern unterlegt und anhand der gemessenen Stammumfänge der Bäume der Schutzstatus ausgewiesen. Eine entsprechende Darstellung der Bäume wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Eine Baumliste liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

3.7.1 Biotope des Plangebietes

Die im Plangebiet kartierten Biotope werden in der folgenden Darstellung beschrieben, wobei der Kartierschlüssel der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landes M-V zur Anwendung kommt. Zur Nachvollziehbarkeit der Biotopbeschreibungen und –zuordnungen wurde die Nummerierung der Biotope aus der Schrift übernommen.

2.1.1 Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT)

Südlich der das Plangebiet im Norden begrenzenden Gehölzfläche befindet sich zahlreicher Aufwuchs von *Schlehen* (*Prunus spinosa*), *Wildrosen* (*Rosa spec.*), *Weißdorn* (*Crataegus monogyna*) und *Holunder* (*Sambucus nigra*). Dieser beginnt sich aufgrund der sonnen- und damit wärmebegünstigten Lage in zunehmendem Maße auszubereiten. Derzeitig sind die Bestände jedoch noch lückig und stellen sich als Saumbereich zu dem sich außerhalb des Plangebietes befindenden Siedlungsgehölz dar. Durchbrochen sind die Gehölzflächen von der Krautschicht der Gehölzflächen, die von *Giersch* (*Aegopodium podagraria*) und *Brennnesseln* (*Urtica dioica*) dominiert werden. Der gesetzliche Schutz ist aufgrund der Ausprägung des Bestandes nicht zutreffend.

Die trockenwarmen Gehölzflächen übernehmen eine wichtige Funktion als Lebensraum, Versteckmöglichkeit und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten. Zweigbruten wurden innerhalb der Gebüsche nicht vorgefunden, sind jedoch aufgrund der Strukturierung des Gehölzbestandes im siedlungsnahen Raum möglich.

Das Gebüsch trockenwarmer Standorte wird gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V mit der

Wertstufe 3 = von hoher Bedeutung

bewertet. Der Erhalt der Gehölzfläche und des Saumbereiches werden in der Planung berücksichtigt.

10.1.2 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes wird von ruderalen Staudenfluren gekennzeichnet, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ungehindert entwickeln konnten. Entsprechend des Zustandes der zunehmenden Sukzession ist das Wachstum einzelner Gehölzinitiale zu verzeichnen, die sich nunmehr teilweise bereits flächig entwickeln. Als dominierende Arten wurden *Holunder* (*Sambucus nigra*), *Birke* (*Betula pendula*), *Weide* (*Salix spec.*), *Esche* (*Fraxinus excelsior*) und *Wildrosen* (*Rosa spec.*) im Bestand erfasst. Der Zustand der Sukzession und der Bestockungsgrad mit Junggehölzen ist so weit fortgeschritten, dass die ruderalen Staudenfluren als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu definieren sind. Nach Aussage der zuständigen Forstbehörde handelt es sich hierbei um Neuwald.

In einigen Bereichen dominieren aufgrund der Nährstoffbedingungen nitrophile Arten, wie die *Brennnessel* (*Urtica dioica*), die sich teilweise in flächigen Beständen ausbreitet. Die ruderalen Staudenfluren erstrecken sich über den nördlichen Teil des Plangebietes und reichen südlich des Gaststättenkomplexes an die Wege entlang des Kosenowsees heran.

Folgende Pflanzenarten wurden im Bestand erfasst: *Spitzwegerich* (*Plantago lanceolata*), *Breitwegerich* (*Plantago major*), *Knöterich* (*Polygonum spec.*), *Weißklee* (*Trifolium repens*), *Ackerwinde* (*Convolvulus arvensis*), *Gemeiner Beifuß* (*Artemisia vulgaris*), *Gemeine Quecke* (*Agropyron repens*), *Gemeiner Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*), *Brennnessel* (*Urtica dioica*), *Landreitgras* (*Calamagrostis epigejos*), *Knäuelgras* (*Dactylis glomerata*), *Hornklee* (*Lotus orniculatus*), *Kanadisches Berufkraut* (*Conyza canadensis*), *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Ampfer* (*Rumex crispus*), *Wolliges Honiggras* (*Holcus lanatus*), *Storchschnabel* (*Geranium spec.*), *Weidenröschen* (*Epilobium spec.*), *Echtes Labkraut* (*Galium verum*), *Weißes Taubnessel* (*Lamium album*), *Gemeine Goldrute* (*Solidago canadensis*) sowie *Echter Steinklee* (*Melilotus officinalis*).

Ruderale Hochstaudenfluren sind für die faunistischen Bestände des Siedlungsbereiches von besonderer Bedeutung. Die mehrjährigen Vegetationsflächen sind Ganzjahreslebens-

räume für zahlreiche Insekten und Spinnentiere. Aber auch Kleinsäuger und Vögel finden hier wiederum durch die reiche Insektenfauna ausreichend Nahrung.

Die ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte werden der

Wertstufe 2 = von durchschnittlicher Bedeutung

zugeordnet. Dieser Wert wird in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

12.1.2 *Lehm- bzw. Tonacker (ACL)*

Der südliche Teil des Plangebietes wird noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen eine Jung- Ansaat von Getreide aufwies. Ein aufgelassener Ackerrandstreifen mit einer vielfältigen Flora, der als Trittsteinbiotop in dem landwirtschaftlich intensiv genutzten Raum fungiert, existiert nicht.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang. Sie werden gemäß der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung mit der

Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung

bedacht. Dieser Wert wird in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses eingestellt.

13.1.1 *Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)*

Die nördliche Begrenzung des Plangebietes bildet ein Siedlungsgehölz aus verschiedenen *Ahornarten* (*Acer spec.*), *Gemeiner Esche* (*Fraxinus excelsior*) und *Vogel- Kirschen* (*Prunus avium*).

Die Gehölzfläche nimmt den gesamten Hangbereich ein und breitet sich außerhalb des Plangebietes in nördlicher Richtung weiter aus. Mit den vorgelagerten Saumbereichen mit Gebüsch an trockenwarmen Standorten, ruderalen Staudenfluren sowie den Krautschichten der Gehölzflächen selbst werden verschiedene Lebensräume geschaffen, die der biologischen Vielfalt des Siedlungsraumes förderlich sind. Das Siedlungsgehölz ist aus naturschutzfachlicher Sicht von Bedeutung und wird der

Wertstufe 2 = von durchschnittlicher Bedeutung

gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zugeordnet.

Im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass auch das Siedlungsgehölz in Verbindung mit der ruderalen Staudenflur, die als Sukzessionswald angesprochen wird, als Wald zu definieren ist.

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Östlich des Gebüschs trockenwarmer Standorte befindet sich ein Forsythiengebüsch, welches aus dem siedlungsnahen Bereich stammt und sich nunmehr im Zuge der Auflassung ausbreitet.

Das Siedlungsgebüsch ist aufgrund des Arteninventars aus naturschutzfachlicher Sicht im Siedlungsbereich ohne Relevanz. Es wird der

Wertstufe - = von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung

gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zugeordnet.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen (PEG)

Das Straßenbegleitgrün entlang des Fährdamms und der Landesstraße stellt sich als artenreicher Zierrasen dar, der aufgrund der geringeren Pflegeintensität ein breites Artenpotential an Kräutern aufweist. Auch die Grünanlagen vor dem Gaststättenkomplex weisen eine relativ große Artenvielfalt auf und sind demzufolge diesem Biotoptyp zuzuordnen.

Der artenreiche Zierrasen erfährt aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Tierarten eine Zuordnung zur

Wertstufe 1 = von geringer Bedeutung.

Sonstige versiegelte Flächen (VER)

Die im Plangebiet vorkommenden versiegelten Flächen und Baulichkeiten werden unterschiedlichen Kategorien zugeordnet, die ein Ausdruck für das Maß der vorhandenen Versiegelungen sind. Im Geltungsbereich des Plangebietes kommen Versiegelungen in einer Größenordnung von ca. 2.193 m² vor, was einem Flächenanteil von ca. 8% entspricht.

Versiegelte Flächen haben weder eine Lebensraumfunktion für die Tierwelt noch eine Bedeutung für die Pflanzenwelt. Im Sommer stellen die sich aufheizenden Flächen sogar regelrechte Barrieren für sich laufend fortbewegende Insekten dar. Die Biotope werden der

Wertstufe 0 = von keiner Bedeutung

zugeordnet.

3.7.2 Faunistischer Bestand

Die Beschreibung des faunistischen Bestandes erfolgt auf der Basis des vom LUNG M-V zur Verfügung gestellten Datenmaterials und der Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der besonders und streng geschützten Tierarten. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden im Frühjahr des Jahres 2012 durchgeführt.

Das Plangebiet schließt einen Gaststättenkomplex sowie ackerwirtschaftliche Nutzflächen und Brachen ein. Damit stehen mit Ausnahme der ruderalisierten Vegetationsbestände nur bedingt Lebensräume für besonders und streng geschützte Tierarten zur Verfügung. Von den vorhandenen Nutzungen gehen zeitweise größere Störwirkungen aus, so dass hauptsächlich ubiquitäre Tierarten vorkommen, die eine größere Toleranzschwelle haben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbiotope werden von den Vorhaben nicht in Anspruch genommen, so dass Betroffenheiten von Arten durch Verluste von Lebensräumen ausgeschlossen werden können.

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf der Basis einer tabellarischen Darstellung (Abschichtungstabelle im Anhang zur Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung) ist das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Befindlichkeiten mit dem Bauvorhaben aufzuzeigen.

Es werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten und Habitatansprüche für die weiteren Prüfschritte der artenschutzrechtlichen Betrachtung gemäß §44 BNatSchG nicht relevant sind.

Für die verbleibenden Arten sind die Empfindlichkeiten gegenüber den vorhabenspezifischen Projektwirkungen darzulegen und die Erheblichkeit der Betroffenheiten einzuschätzen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im weiteren Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie,

alle Europäischen Vogelarten) erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die im Anhang vorliegende Abschichtungstabelle mit den zu prüfenden Tierarten:

Amphibien:

Die im Plangebiet vorkommenden Habitate weisen keine Potentiale als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte für die genannten Amphibienarten auf. Ein **potentielles Vorkommen** der benannten Amphibienarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann **ausgeschlossen** werden.

Reptilien:

Das Vorkommen von *Schlingnatter* (*Coronella austriaca*), *Zauneidechse* (*Lacerta agilis*) und der *Europäischen Sumpfschildkröte* (*Emys orbicularis*) kann aufgrund der Habitatansprüche dieser Arten im Untersuchungsbereich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist **keine Habitate** auf, die als Lebensraum für die benannten Reptilien fungieren können. Wärmere und trockene Habitate sind kaum vorhanden und auch der starke und dichte Bewuchs bietet keine Potentiale als Lebensraum für die zu schützenden Arten.

Fledermäuse:

In Anbetracht der vorkommenden Habitatstrukturen (Siedlungsbereich, Acker, Ruderalfluren) stellt sich das Plangebiet lediglich als Jagdrevier dar. Es ist das Vorkommen von Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wahrscheinlich, die bis in Zentren des Siedlungsbereiches vordringen und relativ störungsempfindlich sind. Die benannten Fledermausarten sind als reine Nahrungsgäste zu bewerten, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der nahen Umgebung zu erwarten sind.

Die vorhandenen Baulichkeiten im Plangebiet (Gaststättenkomplex) weisen keine geeigneten Höhlungen und Spalten auf, die als Sommer- und Winterquartiere in Frage kommen könnten. Zudem sind keine maßgeblichen baulichen Erweiterungen und Veränderungen des Gebäudebestandes zu erwarten.

Weichtiere:

Die in der Anlage gemäß BNatSchG ausgewiesenen streng geschützten Weichtiere *Zierliche Tellerschnecke* (*Anisus vorticulus*) und *Gemeine Flussmuschel* (*Unio crassus*) kommen im Bereich des Plangebietes aufgrund der Habitatansprüche nicht vor und sind damit für die artenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant.

Libellen:

Ein Vorkommen der im Anhang aufgeführten streng geschützten Libellenarten kann aufgrund der Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Die Libellen sind extreme Habitatspezialisten und kommen ausschließlich an Gewässer- und Moorbiotopen vor. Die Libellen haben aufgrund besonderer ökologischer Bindungen einen stark begrenzten Lebensraum und reagieren somit besonders empfindlich auf jegliche Änderungen im Ökosystem. So ist das Vorkommen der *Grünen Mosaikjungfer* (*Aeshna viridis*) an das Vorkommen dichter Bestände der Krebschere gebunden, die zur Eiablage genutzt werden, so dass bei einem Verlust der Pflanzen auch die Population der Libellen nicht mehr erhalten werden kann.

Die in der Abschichtungstabelle aufgeführten Libellenarten haben bei der Beschreibung artenschutzrechtlicher Belange im Bereich des Plangebietes keine Relevanz.

Käfer:

Bei den im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführten Arten handelt es sich bei dem *Breitrand* (*Dytiscus latissimus*) und *Schmalbindigen Breitflügel- Tauchkäfer* (*Graphoderus bilineatus*) um Käferarten, die an stehende Gewässer gebunden sind. Ein Vorkommen dieser Arten kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der *Eremit* (*Osmoderma eremita*) benötigt alte, höhlenreiche Laubbäume mit feuchtem Mulm als Brutstätte. Er bevorzugt lichte Laubwälder in Flusstälern sowie alte Eichen- und Buchenwälder. Voraussetzung für ein stabiles Vorkommen ist ein entsprechend hoher Altholzanteil bzw. absterbende Althölzer mit Baumhöhlen. Da der Untersuchungsraum diese Standortparameter nicht aufweist, kann ein Vorkommen dieser Käferart ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen des *Großen Eichenbock* (*Cerambyx cerdo*) ist aufgrund der speziellen Lebensraumansprüche und der Verbreitungsgrenze wenig wahrscheinlich. Spezielle Vorkommen wurden im Land recherchiert und geben keinen Hinweis auf Vorkommen im Bereich

Gützkow. Somit sind die zu prüfenden Käferarten bei der Beschreibung möglicher artenschutzrechtlicher Belange durch das Planvorhaben nicht relevant.

Falter:

Der *Blauschillernde Feuerfalter* (*Lycaena helle*) und der *Große Feuerfalter* (*Lycaena dispar*) sind Arten, die an nährstoffreiche Feuchtwiesen und –brachen mit Beständen spezifischer Futterpflanzen gebunden sind.

Der Blauschillernde Feuerfalter bevorzugt Wiesenknöterich-Sumpfdotterblumenwiesen, Binsengesellschaften und Mädesüß-Hochstaudenfluren in kühlfeuchten Bachtälern, an Flüssen, Seen und Mooren. Sonnige, windgeschützte Standorte in Gebüsch- oder Waldrandnähe oder auf Waldlichtungen werden bevorzugt besiedelt. Der Große Feuerfalter benötigt strukturreiche Wiesenlandschaften, besonders Feuchtwiesen wie Binsen- und Kohldistelwiesen und Seggenrieder sowie deren Brachen.

Der *Nachtkerzenschwärmer* (*Proserpinus proserpina*) lebt oligophag an verschiedenen Arten von Nachtkerzen und Weidenröschen und ist insofern an Wiesengraben und Gewässerrändern, die solcherart Pflanzenbestand aufweisen, anzutreffen. Ein potentiell Vorkommen der aufgeführten Falterarten kann somit im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Meeressäuger:

Als Meeressäuger wird im Anhang IV der FFH- Richtlinie der *Schweinswal* (*Phocoena phocoena*) aufgeführt, der in den Küstengewässern vor Mecklenburg/ Vorpommern vorkommt. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für diese Art somit keine Relevanz gegeben.

Landsäuger:

Biber (*Castiór fiber*) und *Fischotter* (*Lutra lutra*) sind Säugetierarten, die an Gewässerbiotope gebunden sind. Daneben benötigen sie auch ein ausreichend ruhiges und vielfältig strukturiertes Umfeld. Der Fischotter hat einen sehr großen Aktionsradius und bewegt sich meist entlang von Gewässern. Auch Wanderungen über Land von mehreren Kilometern sind möglich. Zur Potentialabschätzung eines Vorkommens dieser Tierart wurden die LINFOS- Daten des LUNG M-V hinzugezogen.

Nachgewiesen wurden auf der Grundlage von alten Losungen Vorkommen des Fischotters im Bereich des Swinowbaches südlich von Gützkow. Das Peenetal ist wichtiges Verbreitungsgebiet des Bibers. Auch im Swinowbach nordöstlich von Gützkow wurde der Biber gesichtet. Das Plangebiet selbst ist für die geschützten Säugetierarten aufgrund der Nutzungsstruktur unbedeutend. Die den Kosenowsee umgebenden naturnahen Räumlichkeiten sind für den Aufenthalt des Fischotters eher geeignet. Der Biber wird sich auf die Gewässerbereiche beschränken, so dass die Planungen keine Befindlichkeiten für die geschützten Tierarten auslösen werden.

Die *Haselmaus* (*Muscardinus avellanarius*) bevorzugt Lebensräume in reich strukturierten Laubwäldern mit einem dichten Unterwuchs. Damit kann ein potentielles Vorkommen dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Fische:

Die im Anhang IV der FFH- Richtlinie aufgeführte und somit zu prüfende Fischart hat für die artenschutzrechtlichen Belange keine Relevanz, da die Habitate im Untersuchungsraum nicht vorkommen.

Anhand der sich im Anhang befindlichen Abschichtungstabellen wird deutlich, dass geschützte oder bedrohte Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie in ihrem Bestand durch die Umsetzung der Vorhaben im Geltungsbereich des Plangebietes nicht erheblich und dauerhaft beeinträchtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Vögel

Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den das Plangebiet streifenden Arten um ubiquitäre Vogelarten handelt, die in Mecklenburg- Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

In Anbetracht der geplanten Vorhaben im Plangebiet sind angesichts der hohen Gesamtbestände keine Beeinträchtigungen in der Populationsentwicklung zu erwarten. Werden durch die Maßnahmen bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Ersatzhabitats in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen.

Die Vegetationsflächen des Plangebietes werden von den Vögeln vorwiegend als Nahrungshabitat genutzt. Gehölzflächen mit dichten Vegetationsbeständen bieten auch zum Brüten potentielle Möglichkeiten. Die Bestandsaufnahmen ließen jedoch Vorkommen von Nistplätzen in den trockenwarmen Gebüschern Vorkommen von Nistplätzen ausschließen.

Auch an den vorhandenen Gebäuden des Gaststättenkomplexes wurden keine Nistplätze für geschützte Vogelarten vorgefunden.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Mit Festlegungen zu Bauzeiten kann zudem den Verboten wirkungsvoll begegnet werden.

3.8 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Landschaften, an Ökosystemen und Lebensgemeinschaften sowie die Artenvielfalt und die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede.

Für die biologische Vielfalt bedeutsame Strukturen befinden sich in den aufgelassenen und ruderalisierten Biotopen, die unmittelbar an die Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes anschließen. Sie fungieren somit als Saumbereich zu den Gehölzflächen und sind für eine hohe biologische Vielfalt prädestiniert. Die Ackerflächen und die siedlungstypischen Biotope im Bereich der Gaststätte sind für die biologische Vielfalt ohne Belang. Die Ackerflächen weisen keine Ackerrandstreifen auf, die von einer typischen Artenvielfalt gekennzeichnet und wichtige Trittsteinbiotope in dem von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Raum sind.

4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Planvorhaben wird an einem Standort umgesetzt, der eine besondere Funktion für Freizeit und Erholung für die Bewohner Gützkows bzw. das Umland hat. Das Konzept sieht eine Erweiterung der touristischen Nutzung an diesem Standort durch Angebote für Gastronomie, Camping sowie Sport und Freizeit vor. Mit der Ausweisung von Sondergebieten zu Erholungszwecken wird die Erholungsfunktion des Gebietes am Kosenowsee und zudem das Arbeitsplatzangebot für die Region gestärkt. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung, in Tourismusentwicklungsräumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes zu verbessern und ganzjährig touristische Angebote zu unterbreiten.

Mit der Umsetzung der Planvorhaben sind Beeinträchtigungen für die Schutzgüter in unterschiedlicher Intensität und Dauerhaftigkeit zu erwarten. Maßgebend sind die zu erwartenden zusätzlichen Versiegelungen und Teilversiegelungen in Bereichen der geplanten Mehrzweckhalle, der Standplätze für Caravan und Zelte sowie der ausgewiesenen Verkehrsflächen in einer Größenordnung von maximal 7.950 m², die zu einem vollständigen Funktionsverlust von Bodenstrukturen führen und auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Hierbei liegen jedoch lediglich Betroffenheiten für die ruderalen Hochstaudenfluren, die sich im Zuge der Auflassung ungehindert entwickeln konnten, sowie für ackerwirtschaftlich genutzte Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht nur von geringer Bedeutung sind, vor. Der Verlust der Biotope und die zusätzlichen Versiegelungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt (separates Gutachten) und stellen sich in einem Kompensationserfordernis dar, den es auszugleichen gilt. Da der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Im Zuge der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 10 teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass es sich bei der ruderalen Staudenflur und dem sich daran anschließenden Siedlungsgehölz um einen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Da mit der geplanten Bebauung der ruderalen Staudenfluren ein Verlust der als Neuwald bzw. Sukzessionswald definierten Flächen unumgänglich ist, werden eine Waldumwandlung und eine adäquate Kompensation in Form einer Ersatzaufforstung erforderlich. Die Ersatzaufforstung kann teilweise multifunktional für das naturschutzfachliche Kompensationserfordernis angerechnet werden.

Die aus ökologischer Sicht bedeutsameren Biotopstrukturen, so das trockenwarme Gebüsch und die Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten, werden unter Erhaltungsgebot gesetzt und behalten ihre ökologische Funktionalität. Aus forstrechtlicher Sicht ist jedoch auch für das Siedlungsgehölz ein funktionaler Verlust zu verzeichnen, da die erforderliche Breite von 25 m als Kriterium für die Definition als Wald infolge der Rodung des sich an die Gehölzfläche anschließenden Sukzessionswaldes unterschritten wird. Auch für diesen funktionalen Verlust wird eine Kompensation erforderlich.

Durch ergänzende Bepflanzungen werden im Planbereich wichtige Trittsteinbiotope geschaffen, die in den naturnahen Raum entlang des Kosenowsees hineinführen und damit wichtige biotopverbindende Elemente sind.

Die sich entlang des Fährdammes befindende ältere Allee wurde teilweise in die Darstellung des Bebauungsplanes einbezogen, um die Zufahrt zum Plangebiet anzuzeigen. Diese wurde außerhalb der Kronentraufen der Bäume angeordnet, um Beeinträchtigungen des erhaltenswerten Baumbestandes auszuschließen und den langfristigen Erhalt der Bäume zu sichern.

Im Bereich des Gaststättenkomplexes am Kosenowsee, der in den Geltungsbereich des Plangebietes einbezogen wurde, sind keine weitgehenden baulichen Erweiterungen geplant, so dass keine Betroffenheiten für Natur und Landschaft ausgelöst werden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Gebäudebestand ohne Belang. Nist- und Brutplätze besonders und streng geschützter Tierarten wurden nicht vorgefunden und sind aufgrund der Störungen durch die umgebenden Nutzungen auch nicht zu erwarten.

In den folgenden Kapiteln sind die für die einzelnen Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt.

4.1.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch beziehen sich in erster Linie auf die vorhandene Bevölkerung und auf sensible Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Mit der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden Kapazitätsgrenzen vorgegeben und eine raumverträgliche Einbindung in das Siedlungsumfeld gesichert. Aber auch mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsflächen auf die geplanten Sondergebietsausweisungen sind Gegenstand der Betrachtung.

Das Plangebiet befindet sich in einem Raum, der eine besondere Funktion für Freizeit und Erholung für die Bewohner Gützkows bzw. das Umland hat. Das Konzept sieht eine Erweiterung der touristischen Nutzung an diesem Standort durch Angebote für Gastronomie, Camping sowie Sport und Freizeit vor. Im Bereich zwischen dem Fährdamm und der „Seeperle“ ist die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes vorgesehen, welches Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen sowie sportliche Betätigungen beherbergen soll. Hier sollen auch die Verwaltung sowie Sanitär- und Dienstleistungseinrichtungen für das Caravan- und Campingplatzgebiet, welches sich an das Mehrzweckgebäude anschließt, untergebracht werden. Die Kapazitäten des Campingplatzgebietes werden auf ca. 120 Aufstellplätze für Caravan und Zelte begrenzt.

Das Planvorhaben ist aus städtebaulichen Gründen zu begrüßen, da mit den geplanten Vorhaben ein bereits touristisch geprägter Standort durch Angebote für Gastronomie, Camping sowie Sport und Freizeit qualitativ aufgewertet wird. Die bereits umgesetzten Maßnahmen, so der Ausbau und die Gestaltung der Promenade entlang des Kosenowsees, werden durch die vorgesehenen Planinhalte ergänzt und bilden in sich ein geschlossenes touristisches Konzept.

Mit der Ausweisung von Sondergebieten zu Erholungszwecken wird die Erholungsfunktion des Gebietes am Kosenowsee und zudem das Arbeitsplatzangebot für die Region gestärkt. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung, in Tourismusentwicklungsräumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes zu verbessern und ganzjährig touristische Angebote zu unterbreiten.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Erholung entstehen sensible Nutzungen, die keine Auswirkungen auf das Umfeld haben werden, sondern sich in den touristisch geprägten Raum des Naherholungsgebietes am Kosenowsee einfügen. Mit der Anlage eines Caravan- und Campingplatzes sowie der Einordnung von Ferienwohnungen im Bereich der Gastronomie ist eine höhere Frequentierung des Standortes gegeben, die jedoch auf eine naturnahe Erholung ausgelegt ist.

Als vorhandene Emissionsquellen sind die Straßen nördlich sowie westlich des Plangebietes zu benennen, über die die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Bei dem Fährdamm handelt es sich um eine wenig befahrene Sackgasse in Richtung der Peene. Als Hauptemissionsquelle ist die Straße „Zum Kosenowsee“ zu benennen, für die jedoch im Zuge der Anlage der Ortsumgebung Gützkow eine maßgebliche Abnahme des Verkehrs zu verzeichnen ist. Damit konnte die Aufenthaltsqualität an dem Standort am Kosenowsee aufgewertet werden und auch für die ausgewiesenen Sondergebiete des Plangebietes kann von einer Minimie-

rung der Lärmbeeinträchtigung durch den Straßenverkehr ausgegangen werden. Zudem wird der geplante Caravan- und Campingplatzbereich nördlich von einer wallartigen Aufschüttung mit Gehölzaufwuchs begrenzt, die einen gewissen Lärm- und Sichtschutz ermöglicht. Um mögliche Lärmemissionen durch den umgebenden Straßenverkehr auf das Plangebiet und die sensiblen Nutzungen und Maßnahmen der Minimierung der Eingriffswirkungen aufzeigen zu können, wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Das Schallgutachten weist aus, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) infolge Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm) infolge des prognostizierten Verkehrsaufkommens nicht überschritten werden. Auch die sich mit dem benachbarten Sportplatz ergebenden Geräuscentwicklungen durch den Spielbetrieb und Schulsport wurden beurteilt. Grundlage bildete die DIN 18005 nach der 18. BImSchV- Sportanlagenlärmschutzverordnung. Im Gutachten wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für die im Plangebiet ausgewiesenen Gebiete durch die Stadionnutzung nicht überschritten werden.

Innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes werden verkehrsberuhigte Verkehrsflächen vorgesehen, die keine maßgeblichen Lärmbelastungen erwarten lassen. Sport- und Spielplatzflächen sowie Stellplätze für PKW wurden in den Randbereichen angeordnet. Die Standplätze für Zelte und Caravan wurden in Richtung Kosenowsee vorgesehen. Auch innerhalb des Caravan- und Campingplatzgebietes ergeben sich entsprechend der Nutzungen und Störwirkungen differenzierte Ausweisungen. Mit den geplanten Strauch- und Heckenpflanzungen sollen die Standplätze, Parkplätze und angrenzenden Verkehrsflächen optisch abgetrennt und Störeffekte gemindert werden.

Im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald dem Vorhaben unter Berücksichtigung von Hinweisen und Auflagen zugestimmt. Die Stadt Gützkow hat sich im Rahmen der Abwägung mit diesen Hinweisen und Auflagen auseinandergesetzt. Die Ergebnisse sind in umfassender Weise in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Gützkow aufgenommen worden. Insgesamt ist zusammenzufassen, dass durch das Vorhaben selbst keine maßgeblichen Immissionsbelastungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten sind. Die Bestimmungen der 32. BImSchV sind bei der objektkonkreten Umsetzung einzuhalten.

4.1.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden

Der Boden als Bestandteil des Naturhaushaltes übernimmt vielfältige Funktionen u.a. aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

In Anbetracht der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzungen und der bestehenden Versiegelungen in Bereichen der Gastronomie und des Promenadenplatzes kann man von anthropogenen Beeinträchtigungen der Böden ausgehen.

Die Umsetzung des Planvorhabens bedingt weitere Veränderungen in der Funktionalität der Böden. Speziell die mit den Bebauungen verbundenen Flächenversiegelungen unterbrechen den natürlichen Stoffkreislauf der Böden und führen zu einem vollständigen Funktionsverlust. Durch die Versiegelungen derzeit unversiegelter Böden kommt es zu einer dauerhaften Beeinträchtigung des Gas- und Wasseraustausches. Zudem kann der Boden seine Funktionen als Lebensraum nicht mehr erfüllen, was weitere Folgen für die anderen Schutzgüter hat.

Im Bereich des Caravan- und Campingplatzgebietes werden neben der Erschließungsstraße Standplätze für Zelte und Wohnmobile angeordnet, die zu einer Verdichtung von Böden führen. Die Größe der Standplätze wurde auf 80 m² festgesetzt, wobei die teilversiegelten Flächen auf 20 m² begrenzt werden. Die Verkehrsflächen und Stellplätze für PKW werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt.

Für die geplante Mehrzweckhalle wird eine versiegelbare Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt. Diese kann um maximal 50% überschritten werden, so dass von einem Funktionsverlust von Böden durch Überbauung in einer Größenordnung von 2.700 m² ausgegangen werden kann. Die zusätzlichen Versiegelungen gehen in die Bilanzierung des Eingriffs gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V (siehe separates Gutachten) ein.

Insgesamt ist im Plangebiet mit vollständigen Versiegelungen in einer Größenordnung von maximal 3.110 m² und Teilversiegelungen von 4.850 m² zu rechnen. Die zusätzlichen Versiegelungen betreffen einen Flächenanteil von 31% der Böden des Plangebietes.

Mit den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in das Schutzgut Boden wird den Auflagen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald, mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen. Unbelasteter Bodenaushub ist möglichst am Anfallort wieder einzubauen. Erforderliche und nicht vermeidbare Flächenversiegelungen wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt und erfordern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4.1.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet wird im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V als Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung ausgewiesen. Mit der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sind zusätzliche Flächenversiegelungen in Bereichen der geplanten Bebauungen und Verkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächenversiegelungen bedingen eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, wobei aber die Nutzbarmachung des anfallenden Regenwassers und die Versickerung auf den Böden dieser entgegen wirkt.

Die Böden des Plangebietes bieten unter Berücksichtigung der Grundwasserflurabstände gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einen ausreichenden Grundwasserschutz. In Anbetracht der Spezifik des Planvorhabens können Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen werden.

Für die Schutzkriterien Trinkwasser, Oberflächenwasser und Hochwasserschutz ergeben sich durch das Planvorhaben keine Befindlichkeiten. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Gewässerschutzstreifen des Kosenowsees. Eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässer- und Küstenschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V wurde im Planverfahren gestellt und von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt.

4.1.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft

Mit den geplanten Bebauungen und den damit einhergehenden Versiegelungen sind negative Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation insbesondere in den ungenutzten und baulich freien Bestandsflächen nicht auszuschließen. Mit den geplanten Versiegelungen wird es zu einer Erwärmung der bodennahen Schichten kommen. Die unmittelbare Lage am Kosenowsee und die damit verbundenen stetigen Windzirkulationen werden die lokalen klimatischen Veränderungen begrenzen.

In den Bereichen des Campingplatzes wird von vollständigen Versiegelungen abgesehen. Hier werden die Standplätze für Caravan vorwiegend mit Rasengittersteinen befestigt, so dass von diesen Flächen weitgehend keine negativen Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Situation ausgehen. Auch durch den Erhalt der das Plangebiet umgebenden Gehölzflächen werden diese ihre klimatische Ausgleichsfunktion beibehalten.

Die Errichtung des Mehrzweckgebäudes erfolgt im westlichen Teil des Plangebietes und damit in einem für die Frischluftzufuhr des Siedlungsbereiches aus östlicher Richtung wichtigen Areal. Da jedoch die Hauptwindrichtung aus Westen erfolgt, können maßgebliche Auswirkungen auf die klimatische Situation des Siedlungsbereiches ausgeschlossen werden.

Auch sind durch die Art der geplanten Nutzungen und durch den Charakter der Bebauung keine Immissionen durch Schadstoffe, Stäube und Geruchsstoffe zu erwarten. Die Planstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und dienen lediglich der Erschließung des Campingplatzgebietes.

4.1.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Mit der geplanten Bebauung und Erweiterung der Nutzungen am Kosenowsee wird der bereits touristisch geprägte Standort aufgewertet. Die Bebauung wird in Auflassung befindliche sowie ackerwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen, die hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes nur von untergeordneter Bedeutung sind. Bereits vorhandene Baulichkeiten an der Promenade (Gaststättenbereich) bleiben erhalten. Lediglich in dem ehemaligen Sozialgebäude ist ein Ausbau mit Ferienwohnungen vorgesehen.

Der vorhandene Gehölzbestand im und in Angrenzung zum Plangebiet bleibt weitgehend erhalten und wird durch weitere Bepflanzungen ergänzt.

Besonderes Augenwerk wird auf die Erhaltung der Allee des Fährdamms gelegt. Die Zufahrten zu dem Plangebiet wurden so gewählt, dass Schädigungen des Altbaumbestandes ausgeschlossen werden können und damit das Gesamtensemble der Allee erhalten bleibt. Ein Ausbau des Fährdamms ist im Zuge der Planungen nicht vorgesehen.

4.1.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Laut Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege kann im Plangeltungsbereich das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden.

Um den Belangen der Denkmalpflege Rechnung zu tragen, wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan als „Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen“ übernommen, welche die Sicherung entsprechender Fundstätten und die Anzeigepflicht derselben regeln.

Für die Durchführung des Vorhabens ist gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr.6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege erforderlich.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

4.1.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna

Flora

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen sind keine Eingriffswirkungen auf Biotope zu erwarten, da es sich mit der Sondergebietsausweisung um eine Darstellung und Sicherung des Bestandes handelt.

Bebauungen und damit Totalverluste von Biotopen, die mit Versiegelungen von Böden verbunden sind, sind lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes mit der Errichtung eines Mehrzweckgebäudes zu erwarten. Betroffen sind hier ruderal Hochstaudenfluren, die aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung (entspricht der Biotopwertstufe 2) sind. Neben den vollständigen Versiegelungen, die in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses eingehen, sind auch die Funktionsverluste der Biotopflächen als Eingriff zu werten. Man kann davon ausgehen, dass nach Umsetzung der Bauvorhaben die nicht versiegelten Flächen einer siedlungstypischen Gestaltung unterzogen werden. Damit ist ein Werteverlust von Biotopen zu erwarten, der auszugleichen ist.

Im Zuge der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren teilte die zuständige Forstbehörde mit, dass es sich bei der ruderalen Hochstaudenflur und dem Siedlungsgehölz um einen Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Mit der Rodung des Sukzessionswaldes am Standort der ruderalen Hochstaudenflur und dem funktionalen Verlust des Siedlungsgehölzes als Wald wird eine Waldumwandlung erforderlich, die durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren ist. Die genannten nachteiligen Folgen der Waldumwandlungen sind gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde in einem Verhältnis 1:1 auszugleichen und eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 1,28 ha zu leisten.

Die Ersatzaufforstung kann im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald auf dem Flurstück 39/3 (anteilig), Flur 7 der Gemarkung Gützkow umgesetzt werden. Das Grundstück befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 (Ortsumgehung Gützkow).

Gemäß der Auflage der Forstbehörde aus der Stellungnahme vom 30.06.2014 wurde ein Standortgutachten durch das Waldbüro Böhmsholz, Reppenstedt, erstellt und auf dieser Grundlage Pflanzpläne für die Aufforstungsflächen erarbeitet. Den Pflanzplänen wurde aus forstbehördlicher Sicht zugestimmt.

Die Ersatzaufforstung in der Flächengröße von 1,28 ha weist ausschließlich mit Waldgehölzen bestockte Flächen und keine Sukzessionsflächen auf, so dass damit der Forderung der Forstbehörde entsprochen wird.

Gemäß dem Standortgutachten ist auf einer Fläche von ca. 0,65 ha eine Mischung aus Traubeneiche und Lärche im Verhältnis 8:2 zu pflanzen. Auf einem weiteren Standort mit einer Flächengröße von ca. 0,33 ha ist die Pflanzung von Traubeneichen, Winterlinden und Kiefern im Verhältnis von 7:2:1 umzusetzen. Insgesamt sind 6000 Stück Bäume je ha zu pflanzen. Durch die Beimischung der Lärche und Kiefer sollen die an dem Standort ungünstigen klimatischen Verhältnisse abgemindert und die ungehinderte Entwicklung der Baumarten Eiche und Linde gesichert werden. Es sollten keine Schattenbaumarten (Buche, Weißtanne) zur Anwendung kommen, da diese auf die Freiflächenbedingungen sensibel reagieren.

Um die Aufforstungsfläche herum ist ein strukturierter Waldmantel zu pflanzen, der sich aus den Gehölzarten Feldahorn, Wildapfel, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Hundsrose, Rote Heckenkirsche, Schlehe und Birke zusammensetzen soll. Für den Waldrand sind 800 Pflanzen geplant.

Im Voraus der Aufforstung ist die Fläche chemisch vorzubehandeln sowie mit einem Bodenmeißel zu lockern. Zur Absicherung der Aufforstungsfläche ist ein Zaun (Wildknotengeflecht, rotwildsicher) zu setzen, der nach frühestens 8 Jahren Standzeit wieder abzubauen und zu entsorgen ist.

Die Ersatzaufforstung sowie die Pflege der Gehölzflächen sind von einem fachlich anerkannten Forstbaubetrieb umzusetzen. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Beauftragung und Kostentragung wurden in den 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Bereich des Sondergebietes Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet werden Standplätze ausgewiesen, die einen Funktionsverlust und Teilversiegelungen der zum jetzigen Zeitpunkt intensiv genutzten Ackerflächen und ruderalen Hochstaudenfluren zur Folge haben werden. Es sind im Bereich der Standplätze die vorgesehenen Teilversiegelungen von Böden in die Bilanzierung des Kompensationserfordernisses einzustellen. Dieses gilt auch für die Planstraßen und Stellplätze für KFZ des Plangebietes.

Die in den nördlichen Teil des Plangebietes hineinreichenden Gehölzflächen mit vorgelagerten Gebüschten trockenwarmen Standortes werden erhalten und in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Gleiches gilt für den wertvollen Baumbestand entlang des Fährdamms, der dem Alleenschutz des § 19 NatSchAG M-V unterliegt. Die Zufahrt zum Plangebiet wurde so gelegt, dass Beeinträchtigungen des Baumbestandes ausgeschlossen werden können. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die geltenden Regelwerke des Baumschutzes einzuhalten und zu kontrollieren und so der dauerhafte Erhalt der Altbäume zu sichern.

Baumfällungen selbst sind im Plangebiet nicht vorgesehen und erforderlich.

Insgesamt ergibt sich durch die Eingriffe in den Biotopbestand und durch die zusätzlichen Versiegelungen ein Kompensationserfordernis von 17.423 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten). Im Plangebiet wurden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um die geplanten Sondergebietsnutzungen in den naturnahen Raum entlang des Kosenowsees und in die umgebenden Nutzungen einzufügen. Geplant sind mehrreihige Heckenpflanzungen westlich und südlich des geplanten Caravan- und Campingplatzgebietes sowie westlich des Gaststättenbereiches. Die Pflanzungen können lediglich 10% des in der Eingriffsbilanzierung ermittelten Kompensationserfordernisses ausgleichen, so dass weitere externe Ersatzmaßnahmen in einer Höhe der verbleibenden 15.648 KFÄ erforderlich werden.

In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald können Pflanzmaßnahmen im Zuge der Ersatzaufforstung multifunktional für die Ausgleichserfordernisse der Naturschutzbehörde herangezogen werden. Dieses betrifft im speziellen die Anlage eines naturnahen Waldsaumes im Anschluss an die Erstaufforstungsfläche, da der Pflanzung eine große ökologische Vielfalt und damit hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen werden kann und damit eine Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme zu rechtfertigen ist. Ergänzend dazu sind weitere Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die in die Bilanzierung des Ersatzes für den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Gützkow eingestellt wurden.

Die Ersatzmaßnahmen werden auf dem Flurstück 39/3, Flur 7 der Gemarkung Gützkow nördlich der Bundesstraße 111 (Ortsumgehung Gützkow) umgesetzt. Anlagen der ONTRAS/ der VGS werden von den externen Kompensationsmaßnahmen nicht berührt. In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich eine Fläche, die bereits der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dient. Durch die Komplexität der in der Gesamtheit geplanten Maßnahmen (Anlage von Gehölzzügen, Anlage eines naturnahen Teiches, Extensivwiesen, Weiden sowie Einzelbaumpflanzungen, Wald mit strukturiertem Waldrand) wird unter Einbeziehung des vorhandenen Bestandes ein naturschutzfachlich bedeutsamer Verbund geschaffen und das Landschaftsbild in dem maßgeblich von ackerbaulichen Nutzungen gekennzeichneten Raum aufgewertet. Die in die Bilanzierung eingestellten Ersatzmaßnahmen sowie die Standorte der Maßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Durch folgende externe Maßnahmen kann eine Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Gützkow erreicht werden:

- Anpflanzung eines Waldsaumes zur Abgrenzung der Waldaufforstungsfläche (ca. 2800 m²)
- Anpflanzung von freiwachsenden Hecken (ca. 800 m²)
- Anpflanzung von Solitärbäumen (4 Stück)
- Umwandlung von Acker in eine natürliche Sukzessionsfläche (ca. 4640 m²)

Die benannten Maßnahmen erbringen eine Kompensation in Höhe von 15.641 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten). Damit kann rechnerisch ein vollständiger Ersatz der Eingriffe in den Biotopbestand nachgewiesen werden.

Die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen wurden über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit/ Reallast zu Gunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald gesichert.

Die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wurde im 1. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Fauna

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potentieller Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem können durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Da das Plangebiet vorrangig von ackerwirtschaftlichen Nutzungen und von einem Gaststättenkomplex mit Promenadenflächen gekennzeichnet wird, kann davon ausgegangen werden, dass vorrangig Tierarten vorkommen, die eine große Toleranz gegenüber Störungen aufweisen und für den Siedlungsbereich typisch sind. Die Gebäude, die zudem nur als Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, sowie die Gehölzflächen des Plangebietes weisen keine Nist- und Brutplätze für besonders und streng geschützte Tierarten auf. Die ruderalen Staudenfluren und an das Plangebiet grenzenden Gehölzflächen dienen lediglich als Nahrungshabitate. Ein Verlust der ruderalen Staudenfluren und der Ackerflächen wird für die geschützten Tierpopulationen zu keinen maßgeblichen Veränderungen führen.

Bei den im Plangebiet anzunehmenden potentiell vorkommenden Vogelarten kann man davon ausgehen, dass es sich um Vogelarten mit einer großen Toleranzbreite gegenüber den Habitatansprüchen handelt, die zudem aufgrund der Nähe zum zumeist anthropogen beeinflussten Siedlungsbereich relativ störunanfällig sind.

Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um ubiquitäre Vogelarten, die in Mecklenburg-Vorpommern in sehr hohen Beständen vertreten sind. In Anbetracht der weitflächigen Verbreitung dieser Arten, insbesondere auch im menschlichen Siedlungsbereich, kann man von einer sehr hohen Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen ausgehen.

Werden durch die Maßnahmen bestimmte Vogelarten vergrämt, sind sie in der Lage, Brutreviere in der unmittelbaren Umgebung zu erschließen. Mit der Vorgabe einer Bauzeitenregelung außerhalb des Zeitraums des Brutgeschehens werden Störungen ausgeschlossen und können als mögliche Maßnahmen der Eingriffsminimierung gewertet werden. Es kann mit

hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Zudem kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die umgebenden und zum Erhalt festgesetzten naturnahen Strukturen erfüllt bleiben.

4.1.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt

Für die biologische Vielfalt bedeutsame Strukturen kommen im Plangebiet in Form von ruderalen Hochstaudenfluren im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Den Großteil des Plangebietes prägen jedoch ackerwirtschaftliche und siedlungstypische Strukturen, die für die biologische Vielfalt ohne Belang sind.

Mit der Errichtung des Mehrzweckgebäudes im nördlichen Bereich des Plangebietes gehen ruderale Hochstaudenfluren verloren, die für die biologische Vielfalt bedeutsam sind. Erhalten bleiben die Siedlungsgehölze und die vorgelagerten Gebüsche trockenwarmen Standortes, so dass der Eingriff auf den Verlust ruderaler Staudenfluren begrenzt bleibt. Mit der Umnutzung des Areals werden vorrangig siedlungstypische Biotope zur Entwicklung kommen, so dass Veränderungen der biologischen Vielfalt an diesem Standort zu erwarten sind. Ohne Relevanz für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist die Ausweisung des Sondergebietes Gastronomie/ Ferienwohnungen, da es sich hierbei um Bestandsdarstellungen handelt.

Um in dem Landschaftsraum wichtige biotopverbindende Strukturen zu schaffen, sind zur Begrenzung des Plangebietes westlich und südlich Heckenpflanzungen geplant, die der Verbreitung von Arten entlang des Kosenowsees dienen und damit der biologischen Vielfalt förderlich sind.

4.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Negative Wechselwirkungen durch das Planvorhaben sind durch Versiegelungen und Teilversiegelungen in Bereichen der geplanten Bauungen und Verkehrsflächen zu erwarten, die mit Biotopverlusten und Funktionsänderungen der Böden einhergehen. Die nachfolgenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt werden erkennbar aber nicht erheblich sein.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird speziell in den aufgelassenen Arealen des Plangebietes die Sukzession weiter voranschreiten und damit an einem touristisch stark frequentierten Standort und ortsnahen Bereich mit Gaststättenbetrieb und Naherholungsgebiet eine maßgebliche Verschlechterung der Qualität des Aufenthalts zu verzeichnen sein. Da die Stadt Gützkow insbesondere die Entwicklung des Promenadenbereiches und der infrastrukturellen Einrichtungen am Kosenowsee anstrebt, würde das Belassen des von ruderalen Gehölzflächen und Staudenfluren gezeichneten Standortes dem Bestreben der Stadt entgegen stehen.

Im Zuge der natürlichen Sukzession werden die ruderalen Staudenfluren zunehmend verbuschen und sich die Gehölzinitiale zu kompakten Gehölzflächen entwickeln, wobei Birken, Weiden, Eschen, Ahorn und Holunder dominieren werden.

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

Bereits im Zuge der planerischen Konzeption ergeben sich Möglichkeiten, Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dieses betrifft speziell Maßnahmen zum Erhalt des sich im nördlichen Teil des Plangebietes befindlichen Gehölzbestandes, der aus naturschutzfachlicher Sicht von Bedeutung ist, und zur dauerhaften Sicherung der Altbäume innerhalb der Allee entlang des Fährdamms. Hier wurden die Zufahrten zum Plangebiet so angeordnet, dass Beeinträchtigungen der Bäume ausgeschlossen werden können und der Erhalt gesichert ist.

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen werden wichtige Strukturen im ökologischen Gefüge weitgehend erhalten. Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Verlust der Biotope sowie die zusätzlichen Versiegelungen und damit verbundenen funktionalen Verluste von Böden wurden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Der Ausgleich kann im Plangebiet mit der Pflanzung von biotopverbindenden Gehölzanpflanzungen (Baum- und Strauchhecken) nur teilweise erbracht werden. Ersatzmaßnahmen sind erforderlich und im Zuge der Planungen zu konkretisieren. Für die externen Maßnahmen wird

eine Kompensationsvereinbarung mit konkreter Maßnahmenbeschreibung erarbeitet und von den Vertragspartnern unterschrieben.

Für den Plangeltungsbereich können folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen in allgemeiner Form zusammengefasst werden:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben.
- Festsetzungen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten für Stellplätze, Standplätze für Caravan und Zelte sowie Verkehrsflächen. Die Versickerung des unbelasteten Regenwassers dient der Anreicherung des Grundwassers.
- Beschränken des Baubetriebes auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien. Die Baustraßen sind auf die vorhandenen versiegelten Flächen und Zufahrten zu beschränken. Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern. Der Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen. Wo Grundwasserabsenkungen nicht vermeidbar sind, sind Vorkehrungen, um Schäden an Vegetationen (insbesondere Gehölzbeständen) so gering wie möglich zu halten (Grundwassermanagement), oder vegetationschonende jahreszeitliche Festlegungen der Bauzeiten (Vegetationsruhe) zu treffen.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugebietes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen, hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Sorgfältige Reinigung der Baustelle und Entsorgung von Restbaustoffen u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme sind zu gewährleisten.
- Das anfallende Regenwasser kann auf den Grundstücken gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

- Um ein Optimum für die heimische Fauna zu erreichen, sollte auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden, die der Insektenfauna förderlich sind und Habitate für die im Umfeld des Plangebietes lebenden Tiere darstellen.
- Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren, sind Brut- und Jungtieraufzuchszeiten bei Tieren, insbesondere Säugetieren und Vogelarten, zu berücksichtigen.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.
- Der Baumbestand der Allee und speziell der Altbaumbestand entlang des Fährdamms ist insbesondere im Zuge der Bauausführungen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bodenverdichtungen durch Baustellenlagerungen und –abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufbereich des Baumes zzgl. 1,5 m) sind auszuschließen. Die Einzelbäume sind mittels feststehender Bauzäune abzugrenzen, so dass Schädigungen des Wurzelbereiches und des Stammes der Gehölze ausgeschlossen werden können. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind zu vermeiden bzw. in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchörterung) auszuführen.
- Verzicht von Quecksilberdampf- Hochdrucklampen für die Straßen- und Außenbeleuchtungen. Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenanlagen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme werden Natriumdampflampen bzw. Natriumdampfhochdrucklampen, HSE/T- Lampen (gelbes Licht) empfohlen.
- Eine energieoptimierte Bauweise sowie umweltfreundliche Infrastruktur (u. a. Energieversorgung) ist anzustreben.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gützkow ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie, Bowlinganlage und Betriebswohnungen gemäß § 11 BauNVO und als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatz gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Damit befinden sich die Planungen in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Eine Modifizierung hinsichtlich der räumlichen Zuordnung der Gebiete wird im Rahmen einer Änderung des FNP vorgenommen.

Die Diskussionen zu alternativen Standorten für das Vorhaben erübrigen sich, da es das Ansinnen der Stadt Gützkow ist, die Erholungsfunktion am Kosenowsee zu stärken und die Qualität und Struktur des touristischen Angebotes an diesem Standort zu verbessern.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“.

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmevoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegt der Stadt Gützkow. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Anlage der Ausgleichspflanzungen im Plangebietungsbereich des Bebauungsplanes gemäß textlicher Festsetzung, Kontrolle der Entwicklung der Pflanzungen, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 1	Stadt Gützkow	Begehung/ Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen des Baumschutzes für den Baumbestand entlang des Fährdamms sowie für die zum Erhalt ausgewiesenen Gehölzflächen im nördlichen Teil des Plangebietes	baubegleitend, BA	Stadt Gützkow	baubegleitende Dokumentation
Kontrolle der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sowie Überprüfung der ökologischen Funktionalität.	BA, EP, NK 10	Stadt Gützkow, UNB LK VG	Begehung/ Dokumentation

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 10...Kontrollzeitraum 10 Jahre

9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 werden als baurechtliche Nutzungen ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO, ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle gemäß § 11 (2) BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Konzept sieht eine Erweiterung der touristischen Nutzung an diesem Standort durch Angebote für Gastronomie, Camping sowie Sport und Freizeit vor. Mit der Ausweisung von Sondergebieten zu Erholungszwecken wird die Erholungsfunktion des Gebietes am Kosenowsee und zudem das Arbeitsplatzangebot für die Region gestärkt. Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Raumordnung, in Tourismusentwicklungsräumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes zu verbessern und ganzjährig touristische Angebote zu unterbreiten.

Im **Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan- und Campingplatzgebiet** sind insgesamt 120 Standplätze für Zelte, Wohnmobile, Caravan, Wohnanhänger und Wohnwagen vorgesehen. Davon werden 30 Standplätze ausschließlich für Zelte im östlichen Teil des Plangebietes angeordnet. Je Standplatz werden 80 m² beansprucht, wobei die teilversiegelten Flächen auf 20 m² begrenzt werden. Die Erschließung der Standplätze ist über eine Umfahrung (Planstraße) gegeben. Im westlichen Bereich werden zusätzlich Parkplätze angeordnet.

Mit den geplanten Baulichkeiten ist ein Biotopverlust von ruderalen Vegetationen, die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind, und ackerwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Mit den Teilversiegelungen von Verkehrsflächen und Standplätzen ist in begrenztem Maße ein funktionaler Verlust von Böden gegeben, der neben dem Biotopverlust in die Eingriffsbilanzierung eingegangen ist. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Sondergebiet Caravan- und Campingplatzgebiet berührt eine gemäß Aussage der zuständigen Behörde für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesene Fläche, für die das Vorkommen von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist.

Im Bereich des **Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Mehrzweckhalle** ist die Errichtung einer Halle, die wichtige Einrichtungen für die Betreibung des sich südlich anschließenden Caravan- und Campingplatzgebietes beherbergen soll. Auch für die Einwohner der Stadt Gützkow soll eine ganzjährige Nutzung möglich gemacht werden, indem Sport-

und Freizeiteinrichtungen, Mehrzweckräume für die Freizeitgestaltung sowie gastronomische Einrichtungen für größere öffentliche und private Veranstaltungen in das Gebäude integriert werden. Die Freiflächen im Bereich der Mehrzweckhalle sollen gärtnerisch gestaltet und ein Spielplatz sowie Kleinspielfelder für Ballsportarten angelegt werden.

Mit der Errichtung der Mehrzweckhalle und der erforderlichen Verkehrsanlagen sind Verluste von zumeist ruderalen Vegetationen, die aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam sind, sowie Versiegelungen und Teilversiegelungen von Böden zu erwarten. Mit der Begrünung der Freiflächen sind weiterhin funktionale Verluste von bedeutsamen Hochstaudenfluren gegeben. Die Eingriffe in das Schutzgut Flora und die funktionalen Verluste von Böden wurden in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingestellt und erfordern einen Ausgleich bzw. Ersatz. Dieser kann in Form von Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich und durch externe Maßnahmen kompensiert werden.

Mit der Rodung der ruderalen Hochstaudenfluren, die aufgrund des hohen Bestockungsgrades mit Junggehölzen als Wald zu definieren sind, sowie mit dem funktionalen Verlust eines Siedlungsgehölzes als Wald wird eine Waldumwandlung erforderlich. Für diese ist eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 1,28 ha zu erbringen. Der Standort und die Artenauswahl wurden mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt und auf der Grundlage eines Standortgutachtens eine Genehmigung der Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Sondergebiet Mehrzweckhalle berührt eine gemäß Aussage der zuständigen Behörde für Kultur und Denkmalpflege ausgewiesene Fläche, für die das Vorkommen von Bodendenkmalen ernsthaft angenommen werden kann bzw. naheliegend ist.

Bei dem **Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gastronomie und Ferienwohnungen** handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung, die der gastronomischen Versorgung des Erholungs- und Freizeitgebietes am Kosenowsee dient. Das Areal wird bereits von siedlungstypischen Vegetationen und Gebäuden mit gepflasterten Terrassen, Aufenthaltsbereichen und Wegeflächen gekennzeichnet. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen des Gebäudebestandes sind nicht zu erwarten, so dass Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeschlossen werden können.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

