



Barlachstadt Güstrow

13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Barlachstadt Güstrow für den Bereich Östlicher Insensee/Heidberg

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Genehmigung
Februar 2011



Geltungsbereich der 13. Änderung des FNP Östlicher Insensee/Heidberg
(Auszug aus der Stadtgrundkarte)

**Stadtentwicklungsamt
Abteilung Stadtplanung**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|---|
| 1. | Anlass..... | 2 |
| 2. | Begründung der Ausweisungen..... | 3 |
| 3. | Flächenbilanz..... | 4 |
| 4. | Umweltbericht..... | 4 |
| 4.1 | Entwicklungsprognose für den ausgewählten Standort mit und ohne Änderung der Flächenausweisung..... | 4 |
| 4.1.1. | Prognose bei Verbleib der Flächenausweisung..... | 4 |
| 4.1.2. | Prognose bei Änderung der Flächenausweisung..... | 4 |
| 4.2 | Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern..... | 7 |
| 5. | Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite..... | 8 |
| 6. | Monitoring..... | 8 |

1. Anlass

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Barlachstadt Güstrow das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes wird notwendig, da aufgrund der Gerichtsentscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Greifswald vom 17.12.2003 zu einem Bauantrag in einer Baulücke der Bereich nicht mehr als Splittersiedlung im Außenbereich (§ 35 BauGB) sondern als Innenbereich (§ 34 BauGB) beurteilt wird. Somit ist eine grundsätzliche Bebaubarkeit in diesem Bereich gegeben. Mit dem Gerichtsurteil ist somit die städtebauliche Zielvorstellung dahingehend anzupassen, dass nunmehr auch Aussagen zu dem Umgang mit Baulücken, der Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern bzw. zum Beherbergungsgewerbe getroffen werden müssen, die jedoch im Einklang mit dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet und dem vorhandenen Naherholungsgebiet (Heidberge und Badestelle Inselfsee) stehen.

Durch die Bauleitplanung werden deshalb die Wohnbauflächen auf das geringste Maß reduziert. Unter diesen Voraussetzungen wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt, die die Grundlage für Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplanung bildet. Eine vergleichende Standortuntersuchung ist aufgrund der Vorgaben des Gerichtsurteils nicht möglich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt derzeit den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Grünflächen mit Badestelle und Wasser dar.



Ziel der 13. Änderung des FNP ist die Umwandlung der Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen, der Flächen für Wald in Wohnbauflächen und Grünflächen, eines Teils der vorhandenen Grünflächen in Sonderbauflächen sowie eines Teils der Wasserflächen ebenfalls in Sonderbauflächen.

2. Begründung der Ausweisungen

Wie unter Punkt 1 beschrieben, wurden große Teilbereiche der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich durch das Gerichtsurteil zu Bauland. Da dies nicht den Zielen der Stadt entspricht, das Urteil aber auch nicht ignoriert werden kann, wurde in langen Diskussionen ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches den Bestand an Wohngebäuden festschreibt und nur minimale Erweiterungen zulässt. Die konkreten Ausweisungen dazu erfolgen in parallel laufenden B-Planverfahren. Für den Flächennutzungsplan bedeutet dies, die Kennzeichnung von Wohnbauflächen.

Zunächst wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert, da für den Außenbereich entsprechend höherrangiges Recht (Landesnaturschutzgesetz M-V) anzuwenden ist. Diese Grenze ist in weiten Teilen des Geltungsbereiches der 13. Änderung des FNP's gleichzusetzen mit der 100 m-Schutzzone des Insees. Vor allem im südlichen Teil des Geltungsbereiches ergibt sich so die Abgrenzung zwischen Wohnbauflächen und Grünflächen. Die Ausweisung der Grünflächen im Bereich östlich des Heidbergweges und westlich der Bölkower Chaussee erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Nutzung. Gleiches gilt für die Flächen im nördlichen Plangebiet, hier wird die vorhandene Badestelle mit Liegewiese und Parkplatz als Grünfläche gekennzeichnet. Diese Flächen reduzieren sich zum ursprünglichen FNP dahingehend, dass nunmehr die vorhandene gastronomische Einrichtung und Toilettenanlage als Sonderbaufläche ausgewiesen wird, da über den Bebauungsplan hier die Möglichkeit geschaffen werden soll, eine Neubebauung zu realisieren und diese Planung aus dem FNP entwickelt sein muss. Des Weiteren sind weitere vorhandene gastronomische Einrichtungen/Hotel als Sonderbauflächen gekennzeichnet. Ebenfalls sind die vorhandenen Bootshäuser und der Bootsverleih als Sonderbauflächen gekennzeichnet.

Die Ausweisung der Flächen für Wald erfolgt in Abstimmung mit der Forstbehörde. Auch hier ist höherrangiges Recht zu übernehmen.

Der Teil des Insees der sich im Geltungsbereich der 13. Änderung befindetet, wird in seiner Ausweisung als Wasserfläche nicht verändert. Die Kennzeichnung der Trinkwasserschutz-zonen erfolgt nachrichtlich.

Neu hinzugekommen ist die Kennzeichnung des FFH-Gebietes (Übernahme von EU-Recht). Die Ausgrenzung großer Teile des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes Insee und Heidberge trat mit Bekanntmachung am 01. September 2009 in Kraft.

Die Kennzeichnung des Bodendenkmals erfolgt nachrichtlich. Die genaue Abgrenzung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt worden.

Der ausgewiesene Wanderweg ist im Bestand vorhanden und wird in diesem Verfahren lediglich lagegenauer gekennzeichnet.

3. Flächenbilanz

| | |
|----------------------|------------------------------|
| Wohnbauflächen | 34.584 m ² |
| Sonderbauflächen | 21.454 m ² |
| Gemeinbedarfsflächen | 5.377 m ² |
| Grünflächen | 83.093 m ² |
| Wald | 58.597 m ² |
| Wasserflächen | 108.789 m ² |
| Gesamtfläche | 311.894 m² |

4. Umweltbericht

4.1 Entwicklungsprognose für den ausgewählten Standort mit und ohne Änderung der Flächenausweisung

4.1.1. Prognose bei Verbleib der Flächenausweisung

Wie unter Punkt 1 beschrieben, ist der Grund für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich Heidberg eine Entscheidung des Gerichtes. Daraus resultiert die Darstellung einer Wohnbaufläche anstatt der bisher vorgesehenen Flächen für Wald.

Bei Verbleib der bestehenden Flächenausweisung wäre nach dem Gerichtsurteil im bebauten Bereich eine Verdichtung durch Bebauung der Baulücken, durch Umwandlung von Wochenendhäusern in Wohnnutzung u. ä. möglich. Aus der historisch entstandenen kleinteiligen Bebauung könnte sich baurechtlich ohne einen Bebauungsplan mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes eine hochverdichtete Wohnsiedlung entwickeln, welche den Zielen der Raumentwicklungsplanung, des Landschafts- und Naturschutzes und der Flächennutzungsplanung der Barlachstadt Güstrow widersprechen würde.

4.1.2. Prognose bei Änderung der Flächenausweisung

Mit der Änderung der Flächenausweisung wird durch die nachfolgende Bauleitplanung eine naturverträgliche, flächensparende Bebauung ausgewiesen, welche sich überwiegend am Bestand orientiert und nur im Naherholungsbereich eine Erweiterung der Versorgung der Badestelle ermöglicht.

Schutzgut Boden

Die unversiegelten, nicht vorbelasteten Niedermoorböden im Uferbereich sind zu großem Teil naturbelassen und somit von sehr hohem Natürlichkeitsgrad. Sie unterliegen nur zu Teilen einer Mitnutzung durch den angrenzenden Siedlungsbereich. Der Natürlichkeitsgrad des anhydromorphen Substrates wird durch die Nähe zum Siedlungsbereich und dem davon ausgehenden Nutzungsdruck bestimmt. Den Böden im Bereich der Badestelle ist auf Grund der intensiven Nutzung als Erholungsraum und dem davon ausgehenden Nutzungsdruck nur eine mittlere bis geringe Wertstufe zuzuweisen.

Der Bereich der 13. Änderung ist durch eine erholungsbezogene Infrastruktur geprägt und soll im Wesentlichen in seiner jetzigen Ausprägung festgesetzt werden. Dies betrifft sowohl die vorhandenen baulichen, als auch die Freiraumstrukturen des Gebietes. Zusätzliche Versiegelung und damit Verlust an Grünflächen sind im südlichen Bereich durch eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen gastronomischen Einrichtung gegeben sowie in nördlichen Abschnitt im Bereich der Liegewiese, welche zum Teil als Stellplatzanlage zugunsten der vorhandenen gastronomischen Einrichtung mit der Kennzeichnung Sonderbaufläche dargestellt wird. Die Sonderbaufläche im Bereich des vorhandenen Kioskes zur Versorgung der Badestelle führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung, sondern ist auf die bereits gepflasterten Flächen beschränkt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch mögliche zusätzliche Versiegelung unvermeidbar sein, sind aber nicht durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bedingt,

sondern werden durch diesen und die nachfolgenden Bebauungspläne auf ein Minimum begrenzt.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Geltungsbereich der 13. Änderung befindet sich in einer A 1.-Fläche (ungespanntes Grundwasser in Lockergestein). Die an den See grenzenden Bereiche stehen natürlicherweise unter hohem Grundwassereinfluss. Diese Flächen sind über Jahrtausende zum Teil tiefgründig vermoort oder zumindest mit geringmächtigen Niedermoortorfen bedeckt. Durch die Veränderung des Wasserregimes erfolgte jedoch eine Reduzierung der ursprünglich nassen Standorte. Die sich den Niedermooren anschließenden Bereiche werden in die Kategorie stark bis vollhydromorph eingeordnet.

Im Uferbereich im Bereich der Niedermoorböden und Badestelle herrscht vor:

- Grundwasser in Flusstälern mit Schichten aus mächtigem Torf (relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen).

Im Siedlungsbereich im Bereich der Kultsole herrscht vor:

- Geringer Grundwasserflurabstand (mäßig – vollhydromorpher Standort, Grundwasser-Flurabstand < 2 m); (Grundwasser nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen)

Vorbelastungen sind mit dem Total- und Funktionsverlust von Flächen in den Siedlungsbereichen gegeben.

Oberflächenwasser – Inselfee

Der Inselfee grenzt mit seinem vorwiegend flachen Teilbereich an den Änderungsbereich. Dieser Seeteil Güstrows weist nur eine maximale Tiefe von 4 m bei einer mittleren Tiefe von 1,90 m auf. Er unterliegt hier einer starken Verlandung.

Das schwach eutrophe Standgewässer ist reich an standorttypischen Uferstrukturen. Diese werden gebildet von Röhrichten und Gehölze (Erlenbruchwald, Feuchtgebüsche).

Die intensive Erholungsnutzung des Sees stellt eine aktuelle Belastungsquelle dar.

Aufgrund der relativ geringen Vorbelastung sowie der Größe des Inselfees (460 ha) ist bei punktuellen, kleinflächigen temporären Eingriffen keine Beeinträchtigung zu erwarten. Gegenüber flächenhaft eingebrachten Eingriffen besteht aufgrund der Eigenschaft eines Standgewässers jedoch eine erhöhte Empfindlichkeit.

Im Sinne des Prozessschutzes soll der Inselfee als naturnahes Ökosystem weiterhin einer ungestörten, dynamischen Naturentwicklung unterliegen. Somit kann auch den Erhaltungszielen des FFH-Schutzgebietes entsprochen werden.

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone I-III (TWSZ III) des Oberflächengewässers Inselfee und der TWSZ III der Wasserfassung Goldberger Straße. Für letztere TWSZ läuft gegenwärtig ein Verfahren zur Neufestsetzung.

Der Inselfee selbst ist TWSZ I. Ein Schutzstreifen von 50 m entlang des Ufers stellt die TWSZ II dar. Diese Trinkwasserschutzzonen sind aufgrund des nicht mehr in Betrieb befindlichen Wasserwerkes am Pfahlweg zwar formal noch vorhanden, aber ohne wasserwirtschaftliche Relevanz. Einem Antrag bei der Unteren Wasserbehörde auf eine Ausnahmegenehmigung von den bestehenden Verboten und Nutzungseinschränkungen der TWSZ I und II nach § 136 Landeswassergesetz M-V wurde mit einer zeitlichen Begrenzung bis 31.12.2009 zugestimmt, eine Verlängerung wurde beantragt. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen der TWSZ III sind weiterhin zu beachten.

Durch die geänderte Flächenausweisung ist eine geringe Beeinträchtigung des Grundwassers durch mögliche geringfügige Flächenversiegelung zu erwarten. Eine Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser bzw. den Inselfee ist **nicht zu erwarten**.

Schutzgut Klima/ Luft:

Die Abflusssrinne der Frisch- und Kaltluft, die sich entsprechend der Hauptwindrichtung von Süd-Südwest nach Nord-Nordost zieht, liegt parallel zur Wasserfläche des Inselfees. Sie stellt eine wichtige Klimaschneise für die sie umgebenden Bereiche dar, welche temperaturmildernd und -ausgleichend wirkt. Die in den Waldflächen Heidberge produzierte Frisch-/Kaltluft fließt bei windschwachen Wetterlagen die Hangneigung herunter bis zum Inselfee. Das Plangebiet weist somit eine gute Durchlüftung auf. Bei stärkeren Winden wird dies von fremdartigen Luftmassen übernommen.

Luftgüte:

Die Areale der Gewässerlimatopkomplexe sowie die großen Waldgebiete können ihre lufthygienische Funktion nur dann erhalten, wenn ihr Charakter nicht verändert wird. Sie weisen somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen strukturverändernden Eingriffen auf. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine lärm- und staubemittierenden Gewerbe vorhanden.

Die Änderung der Flächenausweisung führt zu **keinem Eingriff** in das Schutzgut Klima/ Luft.

Schutzgut Flora/ Fauna

Im Änderungsbereich ist im Bereich der Ufervegetation die den Flächen der Auen- und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder zugeordnete Gesellschaft des Traubenkirschen-Erlen-Eschenwaldes auf nassen organischen Standorten als hpnV kennzeichnend. Diese geht über in die Gesellschaft des den Buchenwäldern mesophiler Standorte untergliederten Waldmeister-Buchenwaldes einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald. (KIPHUTH & WEINAUGE 2005) Teile des Änderungsbereiches liegen im FFH-Gebiet „Inselfee Güstrow“. Eine FFH-Vorprüfung erfolgte im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit dem Ergebnis, das auch unter Berücksichtigung möglicher Kumulationswirkungen **keine Beeinträchtigungen** des FFH-Gebietes zu erwarten sind.

Aktuelle Vegetation

Die aktuelle Vegetation weist nur im nahezu unberührten vernässten Uferbereich noch Übereinstimmungen mit der hpnV auf. Der überwiegende Teil, insbesondere im Bereich der durch anthropogene Nutzung gekennzeichneten Räume der Siedlung und Badestelle, weicht größtenteils erheblich von der hpnV ab.

Bestand und Bewertung faunistischer Funktionen

Zielarten der FFH- Richtlinie sind ausführlich in der Verträglichkeitsvorstudie nach § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet „Inselfee Güstrow“ vom Oktober 2005 (UMWELTPLAN 2005) betrachtet worden. Die Zielarten Fischotter, Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel, Libellen, Amphibien und Reptilien sind durch die neue Flächenausweisung **nicht betroffen**. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bebauungsplanung werden flächengenau die Zielarten untersucht und bewertet.

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Aufgrund der Ausprägung der Heidberg-Siedlung als kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes in Nähe zum städtischen Raum (funktionale und Sichtbeziehungen) wird der Planungsraum **keinem landschaftlichem Freiraum zugeordnet**. Eine Bewertung und Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens entfällt dahingehend.

Zu beachten bleibt dabei aber, dass der Planungsraum an verkehrsarme Räume und Bereiche von hoher Naturnähe (Heidberge) sowie sehr hoher funktioneller Merkmale angrenzt. Besondere Blickbeziehungen auf das B-Plangebiet bestehen am westlichen Ufer des Inselfees von der Südstadt aus. Vorbelastungen der betroffenen Landschaftsbildräume sind nicht zu verzeichnen. Aufgrund der umfassenden Ausprägung landschaftsspezifischer Eigenheiten, charakterisiert durch Vielfalt, Naturnähe und Eigenart besteht eine hohe Empfindlichkeit dieser Räume gegenüber Eingriffen.

Ein allgemein anzustrebendes und auch in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V formuliertes Ziel ist eine Erschließung und Entwicklung der Landschaft in der Art, dass die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und der Erhalt der besonderen Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft gleichermaßen gefördert werden. Durch die Planung sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild auszuschließen.

Schutzgut Mensch

Folgende Bestandsituation Wohnen/ Wohnumfeld ergibt sich im Plangebiet:

- Badestelle mit Sondergebieten für Hotel und Gastronomie sowie Bootsverleih und den dazugehörigen Stellplätzen,
- Siedlungsfläche mit Gehölz- und Gebüschstrukturen und Baumgruppen im Uferbereich und Nadelwald im Osten des Geltungsbereiches,
- Ausweisung der Heidberg-Siedlung als kleinflächige Siedlung außerhalb des Stadtgebietes,
- Eingliederung der Siedlung in Waldflächen (Übergang zu Waldflächen „Heidberge“),
- Im Umfeld des Geltungsbereiches sind keine lärm- und staubemittlernden Gewerbe vorhanden; Positivwirkung aus umliegenden hochwertigen Landschaftsbildräumen und Klimatopkomplexen können angenommen werden.
- Geltungsbereich ist kein Siedlungsschwerpunkt,

Aktuelle Vorbelastungen der Funktion Wohnen/ Wohnumfeld im Geltungsbereich und ausstrahlend aus angrenzenden Bereichen sind nicht bekannt.

Folgende Bestandsituation ergibt sich im Geltungsbereich für die **Erholungs- und Freizeitfunktion**:

- Lage des Vorhabensgebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Schwerpunktraumes für den Fremdenverkehr,
- Nutzung der Uferzone des Inselfees für die landschaftsbezogene bzw. saisonal gewässergebundene Erholung im Bereich der Stege und Badestelle mit Liegewiese, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Versorgungseinrichtungen,
- Erschließung des Raumes über Rad- und Wanderweg bietet Potenzial für wegegebundene Erholung und Naturbeobachtung,
- Raum mit gleichrangiger Bedeutung der Lebensraumfunktionen und der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung sowie Bereich mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung des Natur- und Landschaftserlebens.

Großräumige Vorbelastungen der Erholungs- und Freizeitfunktion bestehen im Bereich nicht. Das Seengebiet südlich Güstrow, zu dem der Inselfee zählt, ist in der Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V (UM M-V 2003) als Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von Sonderbauflächen entsteht eine Verbesserung der Versorgungs- und Aufenthaltsqualität. Die Tourismus- und Erholungsfunktion werden aufgewertet.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Bereich befinden sich einige Baudenkmale sowie ein Bodendenkmal.

4.2 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Gebiet insbesondere durch Überbauung und Versiegelung die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering bis unbedeutend zu beurteilen sind. Eine Verstärkung von **erheblichen Umweltauswirkungen** durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich **nicht zu erwarten**. Absehbar ist hingegen eine Aufwertung des Wirkungskomplexes Mensch/ Erholung/ Landschafts- und Ortsbild.

5. Technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten und Defizite

Bei der Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wurden keine technischen Verfahren eingesetzt. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde fachlich vorwiegend auf den Landschaftsplan der Stadt sowie auf eine durch die Stadt Güstrow erstellte aktuelle flächendeckende Biotoptypenkartierung zurückgegriffen sowie auf existierende langjährige Wind- und Klimabeobachtungen. Die Beurteilung erfolgte verbal ohne Punktwertung. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wurden keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna prognostiziert. Eine abschließende Beurteilung geschützter und gefährdeter Arten wurde im Flächennutzungsplanverfahren nicht vorgenommen, sondern erfolgt erst im detaillierten Bebauungsplanverfahren.

6. Monitoring

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt im vorliegenden Fall die notwendige planungsrechtliche Vorbereitung für die Aufstellung der nachfolgenden Bebauungspläne dar. Allein aus der Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren hier noch keine verbindlichen Regelungen mit umweltrelevanten Auswirkungen. Umweltauswirkungen können sich erst aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen der nachfolgenden Bebauungspläne ergeben. Maßnahmen zur Überwachung von planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen sind deshalb mit der für das Plangebiet durchgeführten Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 41 Heidberg Teil A und B zu formulieren und festzulegen. Die geplanten Überwachungsmaßnahmen sind dem Umweltbericht für diese Bebauungspläne zu entnehmen.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 20.05.2010

ausgefertigt am: 28.02.2011

Barlachstadt Güstrow, 28.02.2011



(Siegel)

Der Bürgermeister
Arne Schuldt

Wird mit Ablauf des 01.03.2011 wirksam