



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER STADT WARIN über den Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung am Neuklosterweg“

begrenzt im Norden durch das Gelände der ehemaligen Syringa Gartenbau GmbH, im Westen durch die ehemalige Bahntrasse und das Bebauungsplangebiet Nr. 19, im Süden durch kommunale Bauhofflächen und im Osten durch die an die Straßen „Neuklosterweg“ und „Kirchtor“ angrenzenden Wohnbau- und Gewerbeflächen

Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

06.09.2018

Stadt Warin
Bebauungsplan Nr. 24
„Wohnbebauung am Neuklosterweg“

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	5
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	6
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	14
2.4 Verkehrserschließung	15
2.5 Flächenbilanz	16
3. Ver- und Entsorgung	17
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	17
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	17
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	18
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	20
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	20
4. Immissionsschutz	22
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	22
6. Sonstiges	22
Teil 2 - Umweltbericht	24
1. Einleitung	24
1.1 Allgemein	24
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	24
2. Umweltprüfung	25
2.1 Vorhaben und Planungsziel	25
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..	25

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
3.1 Schutzgut „Mensch“	28
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	29
3.3 Schutzgut „Boden“	31
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“	32
3.5 Schutzgut „Wasser“	32
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“	34
3.7 Schutzgut „Landschaft“	34
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	35
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	36
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	36
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	36
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
5. Eingriffsregelung	37
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	37
5.2 Eingriffsbilanzierung	37
5.2.1 Bestandsbeschreibung	37
5.2.2 Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs	39
5.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Versiegelung	41
5.2.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Funktionsverlust	42
5.2.5 Mittelbare Beeinträchtigung von Wertbiotopen	44
5.2.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	45
5.3 Kompensationsmaßnahmen	45
5.3.1 Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes	45
5.3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen	46
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	47
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	49

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 10.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Gebietsbezeichnung „Wohnbebauung am Neuklosterweg“ nach den Maßgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Ziel zu diesem Zeitpunkt war die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Nach Abstimmungen mit dem Vorhabenträger und der Stadt Warin wird nunmehr der gesamte Bereich zwischen dem Gelände der ehemaligen Syringa Gartenbau GmbH und den Flächen des Bauhofes, die sowohl private als auch städtische Flächen umfassen, überplant, um künftig Flächen für eine Wohnbebauung bereitstellen zu können. Dazu wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 29.09.2016 ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst.

In der Stadt Warin stehen aktuell keine bzw. nur vereinzelte Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich meist im Privateigentum, so dass seitens der Stadt Warin keine Möglichkeiten für eine Bereitstellung als Wohngrundstück bestehen.

Die Wohngrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 19, der sich westlich des Plangebietes anschließt, sind vollständig verkauft. Die vier Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung am Strandbad“, sind vollständig reserviert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes an diesem Standort ist zum einen für die weitere städtebauliche Entwicklung zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und zum anderen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes von großer Bedeutung für die Stadt Warin. Die positive städtebauliche Entwicklung im Nordosten der Stadt, die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 begonnen hat, soll fortgesetzt werden und es sollen auch Entwicklungsimpulse für die nördlich und östlich gelegenen Flächen gegeben werden. Durch die Stärkung der Wohnfunktion können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Warin noch besser ausgenutzt werden.

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes, dass über eine neue Ringstraße, die an den „Neuklosterweg“ anbindet, verkehrlich erschlossen werden soll.

Zur Ein- und Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen soll darüber hinaus künftig innerhalb einer Grünfläche ein Weg für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden, der an die Seestraße und an den Fußweg innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 anschließt und dann weiter zum Großen Wariner See führt.

Für die planungsrechtliche Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren und somit mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Mit dem Vorentwurf wurde im Oktober/November 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergaben sich für den Entwurf folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Präzisierung der Festsetzung zu den Ferienwohnungen,
- Verzicht auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen,
- Präzisierung der gestalterischen Festsetzungen für Hauptgebäude und für Werbeanlagen,
- Konkretisierung der Aussagen zum Baumschutz,
- Bestimmung von externen Ausgleichsmaßnahmen,
- Konkretisierung der Aussagen zur technischen Ver- und Entsorgung auf Grundlage der Vorplanung für die Erschließung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Juni/Juli 2018 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Folgende wesentlichen Änderungen sind aufgrund der Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen im Vergleich zum Entwurf in die Satzungsfassung eingeflossen:

- Da die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen eine baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Dauerwohnnutzung) haben sollen, werden diese den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird von 550 m² auf 600 m² erhöht, damit besteht die Möglichkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,25 mindestens 150 m² für Hauptnutzungen (Wohngebäude mit Terrasse) zu bebauen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird nun durch die Festsetzung von Mindestfirsthöhe und maximal zulässiger Firsthöhe bestimmt. Eine Festsetzung in Abhängigkeit mit zulässigen Vollgeschossen ist aufgrund der BauNVO nicht möglich.
- Das Ziel der Stadt, eingeschossige Gebäude mit eher steilgeneigten Dächern sowie zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigten Gebäuden zu errichten, wird durch die konkretisierten Bestimmungen in den örtlichen Bauvorschriften erreicht.
- Die Bezugspunkte werden aufgrund der Vorplanung der Erschließung und der vorhandenen Geländehöhen grundstücksbezogen festgesetzt.
- Mit den nunmehr zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu 0,75 m kann erreicht werden, dass für jedes Grundstück ein Geländeausgleich annähernd auf das künftige Straßenniveau erreicht werden kann.
- Die Definition des Vorgartenbereiches wird konkretisiert. Bei Eckgrundstücken gilt zusätzlich der seitliche Bereich von 3,0 m entlang von Verkehrsflächen, auch entlang von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, als Vorgarten. Auf die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung eines mind. 1,0 m Bereiches zwischen den Grundstücken wird verzichtet.
- Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Diese beziehen sich insbesondere auf die Erdverlegung der Telekom-Freileitung und auf die Einleitung von Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut. Vertragliche Regelungen zur Sicherung der Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zwischen der Stadt Warin, dem WAZ und der Eurawasser Nord GmbH werden erforderlich.

- Es erfolgte eine Überarbeitung der externen Kompensationsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Vorgaben beispielsweise des Feldheckenerlasses sind Lage und Breite der Kompensationsflächen an der Straße Allwardtshof für die Maßnahmen KM 1 und KM 2 laut unterer Naturschutzbehörde nicht geeignet. Stattdessen sieht die Gemeinde die Anpflanzung einer Baumreihe auf der nördlichen Seite der Straße vor sowie einen Ausgleich durch ein Ökokonto der Landesforstbehörde.
- Das Plangebiet wurde mit der 10. Änderungsverordnung, die am 10. April 2018 in Kraft trat, aus dem Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ herausgelöst.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Warin liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südwestlich von Wismar, eingebettet zwischen dem Großen Wariner See und dem Glammsee.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 (digitales Orthophoto mit Flurgrenzen - © GeoBasis DE/M-V 2017)

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Warin. Es wird begrenzt im Norden durch das Gelände der ehemaligen Syringa Gartenbau GmbH, im Westen durch die ehemalige Bahntrasse und das Bebauungsplangebiet Nr. 19, im Süden durch kommunale Bauhofflächen und im Osten durch die an die Straßen „Neuklosterweg“ und „Kirchtor“ angrenzenden Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 102/1, 102/2, 103/1, 103/2, 103/3, 104, 106, 107, 108, 109, 172 (teilw.) und 185 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Warin. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 2,4 ha.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Warin verfügt über einen seit dem Jahr 1996 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits drei Änderungen erfahren hat. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Plangebiet für nördliche Flächen als Wohnbaufläche sowie für einen kleinteiligen südlichen Bereich als Gemischte Baufläche aus. Die Ziele zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes stimmen insgesamt, trotz der kleinteiligen Abweichung, mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist aus Sicht der Stadt Warin gewahrt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Sohn, mit Stand vom Juli 2016 und Ergänzungen vom September 2018; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2017) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Warin ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg vom 31.08.2011 als Grundzentrum eingeordnet. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Sie befindet sich im Nordosten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Neukloster-Warin verwaltet. Warin liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismuserwicklungsraum, im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die ländlichen Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen ländlichen Räume geben können. In der Stadt Warin leben 3.244 Einwohner (Stand 31.12.2016).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Warin. Durch die bauliche Nutzung von überwiegend brachliegenden Flächen werden also innerörtliche Standortreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Somit trägt die Planung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“ (MV NP 7).

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes war eine Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Das Verfahren zur Herauslösung von Flächen aus dem LSG ist abgeschlossen. Die Verordnung zur 10. Änderung des Landschaftsschutzgebietes wurde veröffentlicht und ist am 18.04.2018 in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mehr Bestandteil des LSG.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mitgeteilt, dass die vorliegende Planung nicht den Schutzziele der Trinkwasserschutzzonen widerspricht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Wariner Stadtzentrums. Es handelt sich dabei historisch gesehen um Flächen einer Bauernstelle sowie einer Gärtnerei.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Warin beträgt etwa 800 m und zum Großen Wariner See etwa 500 m.

Nördlich des Plangebietes liegt das Gelände einer ehemaligen Gartenbau-Firma. Daran schließen sich ungenutzte Flächen einer Obstplantage an. Westlich des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Bahntrasse parallel zur Seestraße. Entlang der Bahntrasse sind Bäume vorhanden. Es handelt sich überwiegend um heimische Laubgehölze, aber auch um Koniferen, die von der angrenzenden Gartennutzung eingewandert sind. Südlich des Plangebietes grenzen die Flächen des städtischen Bauhofes an.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerfläche war zum Zeitpunkt der Kartierungen (August 2016) mit Mais bestellt. Daran grenzen in südliche Richtung Flächen an, die der Gartennutzung dienen.

Im Bereich der Gartennutzung sind, neben angelegten Blumen- und Gemüsebeeten, einige jüngere Obstbäume sowie auch Zier-/Rasenbereiche vorhanden. Des Weiteren ist ein Teilbereich für die Haltung von Hühnern, Gänsen und Enten eingezäunt. Innerhalb der Nutzgartenfläche sind mehrere Bäume vorhanden. Es handelt sich überwiegend um Laubgehölze wie Kastanie oder Eschenahorn und verschiedene Obstgehölze sowie Nadelgehölze wie Fichten.

Innerhalb dieses Gartenareals stehen mehrere Schuppen- bzw. Lagergebäude. Teilweise sind diese genutzt. Andere Gebäude sind in einem ruinösen Zustand. Im Osten, direkt am „Neuklosterweg“, befindet sich ein genutztes Werkstattgebäude.



Foto 1: Flächen mit Gartennutzung



Foto 2: ruinöses Gebäude



Foto 3: „Neuklosterweg“ - Blick nach Norden



Foto 4: Gewächshäuser im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebes

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Kleingärten sowie ein Gehölzbereich vorhanden. In Ost-West-Ausrichtung läuft eine Zuwegung zu den Kleingärten. Es ist daher anzunehmen, dass auch der südwestliche Bereich, in dem nur Gehölze aufgewachsen sind, in früherer Zeit als Kleingärten genutzt wurde. Es ist eine Mischung aus Obstgehölzen und Ziergehölzen vorzufinden.

Innerhalb des Plangebietes stehen Höhen zwischen etwa 25 und 28 m ü. DHHN. an. Das Gelände steigt zunächst von Nord nach Süd an und fällt dann wieder in Richtung Süden.

Gerade durch die unterschiedlichen, teilweise ruinösen Gebäude sowie die brachgefallenen Flächen stellt sich das Plangebiet im Orts- und Landschaftsbild als städtebaulicher Missstand dar. Durch eine Entwicklung dieser Flächen sollen auch positive Impulse auf die umgebenen Grundstücke gegeben werden, um den Bereich insgesamt städtebaulich aufzuwerten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an den ausgebauten „Neuklosterweg“. Eine räumliche Trennung nach Westen bildet die stillgelegte Bahntrasse. Eine Wieder-Inbetriebnahme der Bahnstrecke Warin-Neukloster-Wismar ist ausgeschlossen. Die Funktionslosigkeit dieser Strecke ist durch die Zerschneidung durch die A 20 gegeben. Damit ist ein Zustand erreicht, der aufgrund der tatsächlichen baulichen Hindernisse die Verwirklichung des Fachplanungszwecks Bahntrasse auf unabsehbare Zeit ausschließt.

Weiterhin sind folgende Aspekte zu beachten:

- die Schienen wurden entlang der gesamten Strecke und die Bahnschwellen z.T. zurückgebaut,
- das Bahnhofsgelände in Neukloster ist bereits entwidmet und zu Wohnzwecken umgenutzt,
- die ehemalige Bahntrasse befindet sich in unterschiedlichem Eigentum. Der Eigentümer im betreffenden Streckenabschnitt in Warin wurde am B-Plan-Verfahren zweifach beteiligt, hat jedoch keine Einwände vorgebracht. Im Gegenteil wird derzeit ein Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Warin vorbereitet. Inhalt des Pachtvertrages ist die Absicht der Stadt Warin, auf der ehemaligen Bahntrasse einen Radweg durch das Gemeindegebiet zu errichten.

Die evtl. mögliche Aufnahme eines (touristischen) Bahnverkehrs zwischen Warin und Neukloster ist auch damit hinfällig.

Abgesehen davon ist sehr fraglich, ob die Erlangung einer Betriebsgenehmigung und heutigen Lärmschutz-, Naturschutz- und forstlichen Gesichtspunkten sowie ein wirtschaftlicher Betrieb überhaupt im Bereich des Möglichen liegt.

Die Wieder-Aufnahme eines Bahnbetriebes ist demnach aus Sicht der Stadt nicht möglich. Die Stadt sieht daher davon ab, einen Antrag auf Freistellung von den Bahnbetriebszwecken zu stellen oder ein bedingtes Baurecht aufzunehmen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anbindet. Das Plangebiet schließt sich westlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.19 an, deren Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vollständig bebaut sind. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen sowie eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden verfolgt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, um die positive Entwicklung im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19 fortzuführen. Die Lage des Plangebietes zeichnet sich auch durch die attraktive Nähe zum Großen Wariner See aus.



Stadt Warin

Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung im Neuklosterweg"

Städtebauliches Konzept - Variante 4

Stand: 09.09.2016



Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes ist über eine neue Ringstraße, die an den „Neuklosterweg“ anbindet, vorgesehen. Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze in Verbindung mit Einzelbäumen eingeordnet, die den Straßenraum gliedern und damit auch eine Verkehrsberuhigung bewirken.

Es können etwa 24 Wohngrundstücke entstehen. Die Gestaltung der Gebäude ist in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 19 beabsichtigt. Neben klassischen eingeschossigen Einfamilienhäusern können auch moderne zweigeschossige Gebäude (ohne zusätzliches Dachgeschoss) errichtet werden.

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes (digitales Orthophoto mit Flurgrenzen, © GeoBasis DE/M-V 2016)

Eine attraktive Gestaltung im Orts- und Landschaftsbild soll durch die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum, in den Hausgärten und in den öffentlichen Grünflächen sowie durch die Erhaltung von Einzelbäumen insbesondere in den Randbereichen erzielt werden.

In die geplante, nordwestlich gelegene, öffentliche Grünfläche sollen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie ein Weg für Fußgänger und Radfahrer integriert werden. Mit der Anlage dieses Weges, der über die stillgelegte Bahntrasse führen soll, wird über den Fußweg im Bebauungsplan Nr. 19 eine Verbindung zum Großen Wariner See geschaffen. Für die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb dieser Grünflächen wird auf Baumarten zurückgegriffen, die bereits im Bebauungsplan Nr. 19 Verwendung gefunden haben, um den Gestaltungsansatz fortzusetzen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes können etwa 24 Wohnbaugrundstücke entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die störende Wirkung solcher Be-

triebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit der vorgesehenen Nutzung beurteilt.

Innerhalb des Plangebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 1 BauNVO als Gewerbebetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise nur in Räumen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Dauerwohnnutzung) zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Ferienwohnung ist baulich untergeordnet, wenn ihre Grundfläche maximal zwei Drittel der Hauptnutzung einnimmt. Die Grundfläche bezieht sich dabei auf die Wohnfläche. Gebäude mit ausschließlicher oder überwiegender Ferienwohnnutzung sind unzulässig.

Die Regelungen zur bauordnungsrechtlichen Zuordnung von Ferienwohnungen sind im § 13a BauNVO getroffen.

Ziel der Stadt Warin ist es, Ferienwohnungen aufgrund der hohen Freizeitqualität in diesem Bereich von Warin ausnahmsweise zuzulassen. Dabei sollen jedoch keine reinen Ferienhäuser entstehen, um vorwiegend Angebote für den Bedarf an Dauerwohnraum zur Verfügung stellen zu können. Der Wohngebietscharakter soll gewahrt bleiben, auch aufgrund eines zu erwartenden höheren Konfliktpotentials zwischen reinen Ferienhäusern und Wohngebäuden. Ferienwohnungen sollen daher nur in Kombination mit Dauerwohnungen und nur in räumlich untergeordneter Bedeutung ausnahmsweise zulässig sein. Ziel der Stadt ist es, dass nicht innerhalb von jedem Gebäude eine Ferienwohnung zulässig ist, sondern diese nur ausnahmsweise, d.h. in etwa 20% der Gebäude, entstehen können.

Die Erfahrungen in Fremdenverkehrsgemeinden zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer gewährleistet und ruhestörendes Verhalten von Feriengästen wird vermieden.

Innerhalb der WA-Gebiete sollen großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Mindestgröße von 600 m² entstehen. Unterstützt wird eine lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie durch die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude, die als Einzelhäuser zu errichten sind, zulässig sind. Für die Errichtung des Hauptgebäudes inklusive Terrasse können somit mindestens 150 m² genutzt werden. Die Stadt schätzt ein, dass dieses Maß der derzeit üblichen Nachfrage entspricht. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig.

Im WA-Gebiet wird die zulässige überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen in der Regel einen Abstand von 5,0 m ein. Nur für Grundstücke im Norden, südlich der Planstraße ist die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt, um im Süden ausreichend Flächen für eine Gartennutzung zu erhalten.

Die Grundstücksflächen parallel der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sollen als Vorgärten gestaltet werden. Die Vorgärten sollen zum Schutz des Ortsbildes von Bebauung freigehalten werden. Daher sind Garagen und Carports innerhalb dieser Vorgärten unzulässig. Innerhalb der übrigen Grundstücksflächen besteht für die künftigen Bauherren hinreichend Spielraum zur Errichtung baulicher Anlagen.

Für den zu erhaltenden Einzelbaumbestand sind die Wurzelschutzbereiche zu berücksichtigen. Zum Schutz der Bäume sind innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist nur die Herstellung von Punktfundamenten zulässig.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hat sich die Stadt an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 orientiert, der sich westlich an das Plangebiet anschließt. Ziel der Stadt Warin ist es auch hier, neben „klassischen“ Einfamilienhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auch Gebäude in moderner Kubatur, z.B. „Stadtvillen“ zuzulassen. Flache Bungalows sowie zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach sollen jedoch ausgeschlossen werden.

Die Stadt regelt dieses städtebauliche Ziel durch die Festsetzung einer Mindestfirshöhe von 6,50 m und einer maximalen Firshöhe von 8,50 m. In den örtlichen Bauvorschriften (siehe auch unter Punkt 2.3 der Begründung) sind Regelungen zu den zulässigen Dachformen und -neigungen in Abhängigkeit von der Traufhöhe enthalten.

Durch die Festsetzung der Firshöhe mit Mindest- und Höchstmaß sowie den zulässigen Dachformen und -neigungen kann ein Nebeneinander von eingeschossigen Gebäuden mit flachgeneigten neben einem zweigeschossigen Gebäude mit steilem Dach ausgeschlossen werden, um damit bei der gewünschten Vielfalt zulässiger Gebäudetypen doch eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit zu erzielen.

Die Sockelhöhe ist für das gesamte Plangebiet mit maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Die Firshöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firshöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

Der Stadt liegt bereits eine Vorplanung für die Erschließung vor. Anhand dieser Planung und der Höhensituation des Geländes werden die Bezugspunkte grundstücksbezogen in der Planzeichnung festgesetzt.

Um zu große Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,75 m verändert werden. Mit dem geländeorientierten Bezugspunkt sowie den zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen um 0,75 m kann erreicht werden, dass für jedes Grundstück ein Geländeausgleich annähernd auf das künftige Straßenniveau erreicht werden kann. Erdwälle höher als 0,50 m über den Bezugspunkt sind unzulässig.

Innerhalb der WA-Gebiete ist die Errichtung von Garagen und Carports im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Verkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung dient, und der straßenseitigen Baugrenze.

Darüber hinaus zählt zusätzlich bei Eckgrundstücken der Bereich von 3,0 m entlang der Verkehrsfläche bzw. entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) als Vorgartenbereich.

Damit ist auch bei Eckgrundstücken, die an zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzend bzw. für die Grundstücke angrenzend an die GFLR, gewährleistet, dass Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 3,0 m zum Verkehrsraum einhalten. Das unterstützt einen lockeren Baucharakter und wirkt positiv auf den Straßenraum.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehende Antennenmasten und die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten bereits häufig zu Nachbarkeitsstreitigkeiten, z.B. aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Kleinwindkraftanlagen sind an Masten bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind und die erzeugte Energie vorwiegend dem Eigenverbrauch dient. Obwohl die Gemeinde eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen. Aktuell gibt es technisch Anlagen, die vermutlich den Lärmrichtwert für Wohngebiete einhalten und auch visuell eine geringere Störwirkung entfalten könnten. Die Stadt schließt dennoch diese Kleinwindkraftanlagen grundsätzlich aus, um Konflikte innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Einzelne Kleinwindkraftanlagen wären vermutlich verträglich, wenn jedoch jeder Grundstückseigentümer eine solche Anlage errichtet, ist in der Summe eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine Beeinträchtigung durch Lärm nicht auszuschließen.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter wird ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechen würden.

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Plangebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient.

Zur Berücksichtigung der Belange an die Verkehrssicherheit sind innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen auch in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

In den festgesetzten WA-Gebieten sind Hauptgebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° und mit symmetrischen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern zu gestalten. Für Hauptgebäude mit einer Traufhöhe über 4,0 m sind darüber hinaus auch Flach- und Pultdächer zulässig. Hauptgebäude mit einer Traufhöhe über 4,0 m sind nur mit Dachneigungen bis maximal 20° zu gestalten. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerks und der Dachaußenhaut.

Mit diesen Bauvorschriften kann in Verbindung mit der zulässigen Firsthöhe als Mindest- bzw. Höchstmaß erreicht werden, dass eingeschossige Gebäude mit steilgeneigten Dächern neben zweigeschossigen Gebäuden mit flacher geneigten Gebäuden errichtet werden können.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 4,00 m sind auch Dächer aus beschichtetem, grauen, vorbewitterten Zinkblech zulässig; Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit grauen oder schwarzen Bitumbahnen eingedeckt werden.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Als zulässige Dachfarben werden rot, rotbraun, braun und anthrazit als typisch verwendete Dachfarben im angrenzenden Wohngebiet auch für das Plangebiet festgesetzt. Diese Festsetzung trägt zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Flachdächern allerdings unzulässig.

Auch die folgenden Festsetzungen dienen der Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes:

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschindelung von Fassadenteilen und sichtbare Rollladenkästen unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Durch den Ausschluss von reflektierenden, also von glänzenden Materialien, sollen mögliche Blendwirkungen vermieden werden.

Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. So soll z.B. ausgeschlossen werden, dass Kunststoffverkleidungen für Fassaden verwendet werden, die Klinker imitieren.

Bei der Errichtung der Gebäude sollten auch Dach- und Fassadenbegrünungen Berücksichtigung finden, um positive Wirkung auf das Mikroklima zu nehmen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen an den öffentlichen Straßenseiten sowie an den Grünflächen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt maximal 1,25 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Die Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasen- und Pflanzflächen zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Verkehrsfläche, die der verkehrlichen Erschließung dient, und der straßenseitigen Baugrenze. Darüber hinaus zählt zusätzlich bei Eckgrundstücken der Bereich von 3,0 m entlang der Verkehrsfläche bzw. entlang der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) als Vorgartenbereich. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Wiesenflächen sowie Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen, am Gebäude oder freistehend, sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses bzw. mit einer maximalen Höhe von 2,80 m, zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Die Stadt Warin weist darauf hin, dass wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch den „Neuklosterweg“, östlich der geplanten Wohnbebauung gesichert. Vom „Neuklosterweg“ abgehend, wird eine neue Ringstraße (Planstraße) als Mischverkehrsfläche errichtet.

Die künftige südliche Anbindung der Planstraße an den „Neuklosterweg“ erfolgt in Höhe des Einmündungsbereiches von „Neuklosterweg“ und der Straße „Kirchtor“. Mit der Herstellung der Planstraße wird die gestalterische Neuordnung des Kreuzungspunktes erforderlich, um die Verkehrsführung eindeutig klarzustellen.

Die Straßenverkehrsfläche wird insgesamt in einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Die geplante Mischverkehrsfläche soll in eine Fahrbahn von 5,55 m sowie entsprechende beidseitige Bankettbereiche gegliedert werden. Abschnittsweise soll in die Fläche von 5,55 m ein 2,0 m breiter Park- und Grünstreifen mit Einzelbäumen integriert werden. Damit erfolgt eine Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes sowie die Bereitstellung von fünf öffentlichen Parkplätzen. Gleichzeitig wird eine

Verkehrsberuhigung erreicht. Die erforderliche Fahrbahnbreite für Rettungs- und Müllfahrzeuge von 3,55 m ist weiterhin gegeben.

Aufgrund der Lage innerhalb von Trinkwasserschutzzonen ist ein wasserundurchlässiger Ausbau der Straßendecke der Planstraße mit Asphalt erforderlich. Nur so kann vermieden werden, dass das als gering verschmutzt geltende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen direkt in den Untergrund versickert.

Der überwiegende Anteil der neuen Wohngrundstücke wird von der Planstraße verkehrlich erschlossen. Zwei Grundstücke werden über einen privaten Stichweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen) mit Anbindung an die Planstraße verkehrlich angebunden. Für zwei weitere Grundstücke, die nicht an der Planstraße liegen, ist die Erschließung direkt vom „Neuklosterweg“ vorgesehen. Die übrigen Grundstücke, die direkt am „Neuklosterweg“ liegen, sind zur Berücksichtigung verkehrlicher Belange, über die Planstraße verkehrlich zu erschließen. Daher werden am „Neuklosterweg“ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Um im Zuge der Grundstücksteilung auf Wünsche von Bauherren reagieren zu können, wird bestimmt, dass die festgesetzte Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger im Zuge der Grundstücksteilung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung geringfügig verschoben werden kann. Grundsätzlich ist die Erschließung von rückwärtig gelegenen Grundstücken zu sichern.

Im Stadtzentrum an der Brüeler Straße (Bundesstraße 192), in einer Entfernung von etwa 800 m, bestehen Haltestellen zur Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt rund 2,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	17.670
Verkehrsflächen, öffentlich	3.970
Neuklosterweg 2.000 m ²	
Planstraße 1.970 m ²	
Grünflächen, Parkanlage, öffentlich	2.575
Summe Geltungsbereich	24.215

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke sind neu herzustellen.

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden und werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Es werden entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Warin erfolgt durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ).

Für die Trinkwasserversorgung besteht ein möglicher Anschlusspunkt für eine neue Leitung DN 150 an die vorhandene Leitung DN 200 in der Seestraße, die über die Straße „Kirchtor“ und „Neuklosterweg“ ins Plangebiet geführt werden kann. Mit dem Anschluss von zwei Löschwasserhydranten an diese Leitung DN 150 kann gleichzeitig die Löschwasserversorgung gesichert werden. Für die Neuverlegung und Sicherung dieser neuen Trinkwasserleitung DN 150 wird im Bereich des Flurstückes 91/6, Flur 4, Gemarkung Warin die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des WAZ erforderlich.

Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Warin, dem WAZ und der Eurawasser Nord GmbH erforderlich.

Die abschließende Klärung zur Trink- und Löschwasserversorgung, die grundsätzlich möglich ist, erfolgt im Rahmen der weiteren Detaillierung der Erschließungsplanung.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin sind innerhalb des Plangebietes sämtliche Bohrungen für Brauchwassernutzungen und Erdwärmeanlagen unzulässig. Ebenso ist die Verwendung von Tausalzen im Winterdienst ist unzulässig. Es sind vorrangig abstumpfende Materialien wie Sand und Splitt einzusetzen. Bei einer unterirdischen Heizöllagerung ist alle 2,5 Jahre eine Prüfung durchzuführen. Die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist unzulässig.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock.

Die mit der Lage innerhalb von Trinkwasserschutzzonen verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenvorordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in der Stadt Warin erfolgt ebenfalls durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ).

Innerhalb des „Neuklosterweges“ existieren keine Anlagen zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem geplanten Wohngebiet kann über die Herstellung von neuen Leitungen im freien Gefälle bis zum mit der Eurawasser Nord GmbH abgestimmten Anschlusspunkt in der Straße „Kirchtor“ auf Höhe der Feuerwehr sichergestellt werden.

Innerhalb des „Neuklosterweges“ ist ein Regenwasserkanal im Bestand und in der Unterhaltung der Stadt Warin vorhanden. Es handelt sich nicht um eine öffentliche Anlage des WAZ und kann daher nicht zur Ableitung des Regenwassers für das Plangebiet genutzt werden. Eine zentrale Ableitung des Regenwassers ist nicht möglich, da keine öffentlichen Anlagen existieren.

Zur Beurteilung des anstehenden Untergrundes im Plangebiet wurde ein Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) in Auftrag gegeben und liegt, erstellt durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Dipl.-Ing Timm-Uwe Reeck, Wismar, 31.07.2017, vor.

Grundsätzlich ist der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von etwa $k_f \geq 1 \cdot 10^{-6} \dots 1 \cdot 10^{-3}$ m/s gegeben. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1,0 m betragen. In begründeten Ausnahmefällen sind jedoch auch Mächtigkeiten $< 1,0$ m vertretbar. Hierfür werden im Rahmen der weiterführenden Planungen Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erforderlich.

Zur Versickerung von Oberflächenwasser bezogen auf das Plangebiet wird ausgeführt: „Mit vorhandenen Durchlässigkeitsbeiwerten der anstehenden Sande von $k_f \approx 1 \cdot 10^{-5} \dots 1 \cdot 10^{-4}$ m/s und dem zu berücksichtigenden Bemessungsgrundwasserstand bei 25 m HN sind die Kriterien zur Versickerung des Niederschlagswassers in allen Bereichen mit einer Geländehöhe ≥ 26 m HN eingehalten. Das trifft etwa auf 80 % der Fläche zu.

Im südlichen Teil der Fläche sind jedoch auch Geländehöhen um 25 m HN vorhanden. In diesen Abschnitten werden Geländeauffüllungen um etwa 1,0 m auf 26 m HN oder weiterführende Abstimmungen mit den Behörden erforderlich.“

Aus den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist ableitbar, dass der anstehende Boden grundsätzlich versickerungsfähig ist. Auf südlichen Flächen ist der hohe Grundwasserstand bei der Herstellung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls werden Bodenauffüllungen erforderlich, die bis maximal 0,75 m über dem grundstücksbezogenen Bezugspunkt zulässig sind.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Einzugsbereich des südlich gelegenen, vorbeifließenden Gewässers 2. Ordnung (Graben LV 96) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser gilt als gering verschmutzt und darf aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Trinkwasserschutzzonen erst nach einer Vorreinigung in den Untergrund versickert werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde nachfolgende technische Lösung zur Versickerung erarbeitet. Das Niederschlagswasser der Planstraßen wird über Straßenabläufe, die einen Schlammfang erhalten, in einen neuen Regenwasserkanal eingeleitet und einer Sedimentationsanlage zugeführt. Innerhalb des nördlichen und des südlichen Abschnittes der Planstraße wird jeweils eine Sedimentationsanlage mit Schlammfang und Leichtflüssigkeitsabscheider (z.B. für Öl-/Benzin) eingebaut. Das so vorgereinigte Niederschlagswasser wird in ein Rohrigolensystem (Rohrigolen mit Versickerungsbox für ein größeres Speichervolumen), das innerhalb der Planstraße errichtet wird, eingeleitet und damit zur Versickerung gebracht.

Die Versickerungsanlage im südlichen Bereich erhält zusätzlich einen Notüberlauf über die Herstellung einer Leitung mit Anbindung an das Gewässer 2. Ordnung (Graben LV 96), südöstlich des Plangebietes.

Im südlichen Planbereich wurde Schichtenwasser bei etwa 1,0 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Somit besteht die Möglichkeit, dass die Versickerungsanlage nicht ganzjährig das Niederschlagswasser vollständig ableiten kann. Aus diesem Grund sind im Zuge der Ausführungsplanung im südöstlichen Teil des Plangebietes weitere Baugrunduntersuchungen notwendig. Wenn sich das zeitweilige Vorhandensein von Schichtenwasser bestätigt, muss die Versickerungsanlage eventuell an anderer Stelle hergestellt werden. So ist ein Einbau der Anlage auch parallel zum „Neuklosterweg“ im westlichen Grünstreifen der Straße möglich.

Das auf den künftigen privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes wurde mit der Baugrunduntersuchung nachgewiesen. Für südliche Grundstücke ist jedoch zu beachten, dass keine für die Versickerung optimale Verhältnisse bestehen. Die Versickerungsanlagen mit Rückhaltung sind entsprechend großflächig auszulegen. Gegebenenfalls ist auch hier ein Notüberlauf in das Gewässer 2. Ordnung (Graben LV 96) vorzusehen. Die Herstellung entsprechender Anlagen ist Aufgabe der künftigen Grundstückseigentümer.

Mit dem Wasser- und Bodenverband ist im Zuge der weiterführenden Planung die Einleitung von Niederschlagswasser der Planstraße und der privaten Grundstücke in Hinsicht auf die Einleitmenge und die technische Ausführung abzustimmen. Ebenso sind der Baubeginn und die Fertigstellung anzumelden.

Die erforderlichen Einleitgenehmigungen und Abstimmungen mit dem WAZ, der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverband sind im Rahmen der Erschließung/ Erschließungsplanung durchzuführen.

Das anfallende Regenwasser sollte grundsätzlich vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken oder der zentralen Ableitung in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Warin ist durch die WEMAG AG gesichert. Die neuen Versorgungsleitungen für Elektrizität sind an vorhandene Leitungen/Anlagen im Bereich des „Neuklosterweges“/ der Straße „Kirchtor“ anzuschließen.

Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung in Ost-Westrichtung gequert. Für diese Leitung ist im Zuge der Erschließung eine Erdverlegung vorzusehen, um die Versorgung der daran angebotenen Grundstücke weiterhin zu sichern. Für diese Erdverlegung stehen Flächen (Fußweg) innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie innerhalb der Planstraße zur Verfügung.

Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der WEMAG AG zu treffen.

Innerhalb der Straße „Kirchtor“ ist eine Gasversorgungsleitung der HanseGas GmbH vorhanden. Somit besteht für das Plangebiet eine Anschlussmöglichkeit an das Versorgungsnetz. Von dort ausgehend muss eine neue Versorgungsleitung zum und dann innerhalb des Plangebietes verlegt werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von erneuerbarer Energien zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften zugelassen. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG (Telekom) sichergestellt. Parallel zum „Neuklosterweg“ verläuft eine Freileitung, für die künftig eine Erdverlegung vorgesehen ist. Im öffentlichen Straßenraum stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung. Seitens der Telekom wird darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für eine Erdverlegung ist, dass im öffentlichen Straßenraum bzw. Gehweg geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Anlagen und Leitungen vorhanden sind und die Kosten für die kompletten Tiefbauarbeiten durch den Auftraggeber übernommen werden. Diese Hinweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu betrachten und durch vertragliche Vereinbarungen zu regeln.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg geregelt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der Planstraße bzw. am „Neuklosterweg“ bereitzustellen. Auch die Abfallbehälter der beiden rückwärtig gelegenen Grundstücke sind an der Planstraße bereitzustellen. Die Festsetzung eines Müllbehältersammelplatzes ist aus Sicht der Stadt für die Müllbehälter dieser Grundstücke nicht erforderlich, da im Einmündungsbereich von Planstraße mit dem privaten Stichweg ausreichend Flä-

chen zur Verfügung stehen. Die Abfallentsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

Grundsätzlich sind Stellplätze für Abfallbehälter entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 2 Abs. 1 LBodSchG M-V bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für Bauherren und die von ihnen Beauftragten, Schadendgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Sollten beim Aushub der Gräben / Baugruben Hinweise auf eine Bodenkontamination vorgefunden werden, ist ein Bodensachverständiger mit der Untersuchung und Bewertung der fraglichen Substrate zu beauftragen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird seitens der unteren Abfallbehörde geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Warin hat sich mit der Immissionsschutzproblematik auseinandergesetzt.

Das Plangebiet liegt am „Neuklosterweg“, der als Anliegerweg zu bewerten ist. Das Verkehrsaufkommen ist sehr gering. Durch die Errichtung von etwa 24 Wohngebäuden kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich dabei jedoch ausschließlich um Anliegerverkehr. Unzulässige Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die vorhandene als auch die geplante Bebauung sind aus Sicht der Stadt Warin nicht zu erwarten.

Östlich des „Neuklosterweges“ herrscht eine durchmischte Nutzung vor. Bei den laut Gewerbeanmeldung ansässigen Betrieben handelt es sich um nicht wesentlich störende Betriebe, dazu gehören Baudienstleistungen, Lagerflächen eines Dachdeckers, sowie privat genutzte Werkstattgebäude (private Oldtimersammlung). Südlich des Plangebietes werden Flächen durch den Bauhof der Stadt als Lagerfläche (z.B. für Schneezäune, Winterstreugut) genutzt, die nur gelegentlich angefahren werden.

Es sind der Stadt keine Emissionen bekannt, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzung führen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass es auch für das künftige Wohngebiet zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen kommen wird.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägtem Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes stehen im Privateigentum sowie im Eigentum der Stadt Warin. Anteilig werden die Planungskosten vom privaten Eigentümer sowie von der Stadt Warin übernommen. Die Refinanzierung der anfallenden Kosten erfolgt über den Grundstücksverkauf.

6. Sonstiges

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus die-

sem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie gemäß § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Warin „Wohnbebauung am Neuklosterweg“ werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt.

1.1 Allgemein

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 10.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung am Neuklosterweg“ nach den Maßgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Ziel war zu diesem Zeitpunkt die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Nach Abstimmungen mit dem Vorhabenträger und der Stadt Warin soll nunmehr der gesamte Bereich zwischen dem Gelände der ehemaligen Syringa Gartenbau GmbH und den Flächen des Bauhofes, die sowohl private als auch städtische Flächen umfassen, überplant werden, um künftig Flächen für eine Wohnnutzung bereitstellen zu können. Dazu wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 29.09.2016 ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nordosten von Warin geschaffen werden. Nach Einschätzung des Landkreises Nordwestmecklenburg ist für die Aufstellung des Bebauungsplanes die Durchführung eines Regelverfahrens, also mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, erforderlich.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Warin. Im direkten Umfeld ist Wohnnutzung vorhanden. Des Weiteren werden bzw. wurden Teilbereiche landwirtschaftlich bzw. für den Erwerbsgartenbau genutzt. Das Plangebiet wird durch landwirtschaftliche Flächen und Nutzgarten- bzw. Kleingartenflächen geprägt. In Teilbereichen sind Gehölzbestände vorhanden. Einige der Kleingärten sind aufgelassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist rund 2,4 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Sternberger Seengebiet (403)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 beabsichtigt die Stadt Warin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit einer neuen Ringstraße, die an den „Neuklosterweg“ anbindet.

Das städtebauliche Konzept basiert auf den Zielsetzungen der Stadt Warin und den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden u.a. nachfolgende Aussagen im RREP WM getroffen.

- Die Stadt Warin wird als Grundzentrum dargestellt und ist dem Mittelbereich Wismar zugeordnet.
- Warin liegt in einem Tourismusraum/ Tourismusedwicklungsraum.
- Südlich von Warin befindet sich ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Der Wariner See ist als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung dargestellt.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Da sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang der Stadt Warin befindet, sind kaum spezifische Aussagen für das Gebiet selbst enthalten. Im GLRP WM werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume wird insbesondere im Bereich des Wariner Sees als sehr hoch eingestuft (Karte 3).
- Der Boden ist für die Umgebung Warins mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4).
- In Bezug auf die Trophieklassifizierung ist der Wariner See als schwach polytroph gekennzeichnet (Karte 5).
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers um Warin ist mit einer Bewertung von hoch bis sehr hoch dargestellt (Karte 6).
- Warin befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsnormal dargestellt ist (Karte 7).
- Überwiegend wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes um Warin als sehr hoch eingestuft, ebenso wie die Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) (Karte 8 und 9).
- Warin liegt im Bereich eines Verbindenden Landschaftselementes nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie. Südlich von Warin befindet sich ein FFH-Gebiet (DE 2236-303) (Karte 10).
- Warin liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L 2a2 „Seengebiet Warin – Neukloster“ und im Naturpark NP7 „Sternberger Seenland“ (Karte 11).

- Den Bereichen um Warin wird eine herausragende Bedeutung hinsichtlich der Sicherung der Erholungsfunktion in der Landschaft zugesprochen (Karte 13).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum werden kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen für den planungsrelevanten Bereich getroffen. Als naturschutzfachlich bedeutend wird die Umgebung Warins, insbesondere der Wariner See, eingestuft.

Beeinträchtigungen der Ziele der übergeordneten Planung durch den hier betrachteten Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Geschützte Biotope

Die Biotopkartierung hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Bereich keine gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) unter Schutz stehende Biotope vorhanden sind. Im LINFOS-Kartenportal sind ebenso keine geschützten Biotope verzeichnet.

Etwa 100 m nördlich vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein naturnaher Teich mit älteren Ufergehölzen. Dieses Biotop ist nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Erhebliche anlagen- und baubedingte Auswirkungen, die von dem künftigen Wohngebiet ausgehen könnten, sind nicht zu erwarten. Voraussichtlich werden sich lediglich Licht- und Bewegungsreize sowie das Prädationsrisiko sowie der Geräuschpegel, verursacht durch den „Betrieb“ des künftigen Wohngebietes (betriebsbedingte Auswirkungen) verstärken. Dabei ist zu beachten, dass bereits von vorhandenen Gewerbe- und Wohngebieten im 100 m – Umkreis Störungen dieser Art ausgehen und somit voraussichtlich eine Überlagerung mit zusätzlichen mittelbaren Störwirkungen aus dem künftigen Wohngebiet erfolgt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops durch mittelbare Störwirkungen ist somit nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Berücksichtigung bei der Eingriffsbilanzierung innerhalb der Wirkzonen.

Ansonsten befinden sich innerhalb der Wirkzonen ausschließlich von menschlicher Nutzung geprägte Biotop- und Nutzungstypen, die keine Wertbiotope darstellen.

Es ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotopstrukturen.

Schutzgebiete

Teilbereiche Warins sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 und als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen (s. Karte 10, GLRP WM, 2008).

Im Süden des Stadtgebietes mit einem Abstand von etwa 1,1 km zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 2236-303 „Wariner Seenlandschaft“. Im Osten und Norden umfasst das Gebiet der Stadt Warin Teilflächen des FFH- Gebietes DE 2137-302 „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft“ sowie des Vogelschutzgebietes DE 2136- 401 „Schlemminer Wälder“. Die Entfernung zwischen den Schutzgebieten und dem Vorhabengebiet beträgt mehr als 3,0 km. Aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den aufgeführten Schutzgebieten sind Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele durch Realisierung des Vorhabens innerhalb des Wariner Siedlungsbereiches auszuschließen.

Das FFH-Gebiet DE 2136 - 302 „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ liegt in einer Entfernung von etwa 800 m zum nördlichen Rand des Plangebietes.

Bei den geschützten Lebensraumtypen (s. Anhang I der FFH-Richtlinie) handelt es sich um naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer sowie Fließgewässer mit flutender Ufervegetation, feuchte Hochstaudenfluren, kalkreiche Niedermoore, Buchenwälder, Schlucht- und Hangmischwälder, Erlen-, Eschen- und Weichholzaunenwälder. Die geschützten FFH-Arten laut Standarddatenbogen sind ausschließlich Arten, die in oder an Gewässern leben. Da sich die geplante Wohnbebauung weit außerhalb dieser Lebensraumtypen befindet, werden durch die Bebauung keine erheblichen Wirkungen auf das betroffene Schutzgebiet hervorgerufen. Möglicherweise ist durch die hinzuziehende Wohnbevölkerung mit einer geringfügigen Erhöhung von Spaziergänger am Teppnitzbach zu rechnen. Dies ist als Beeinträchtigung zu vernachlässigen. Daher können durch das geplante Vorhaben hervorgerufene nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet. Innerhalb des Plangebietes sind keine internationalen Schutzgebiete bekannt.

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG 2a2) „Seengebiet Warin – Neukloster“ (siehe folgende Abbildung) sowie innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“ (MV NP 7). Im laufenden Planverfahren wurde das Plangebiet aus dem LSG durch die 10. Änderungsverordnung herausgelöst, die am 10. April 2018 in Kraft trat. Die Planung steht somit dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen.



Abbildung 3: Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin – Neukloster“ (grüne Markierung) vor der Herauslösung, Luftbild © GeoBasis- DE/M-V, 2016

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tabelle 2: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Pflanzen u. Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) - Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) - FFH-Richtlinie
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - BNatSchG (Eingriffsregelung) - NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - BBodSchG
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) - EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Kultur- u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - BImSchG - BImSchV

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Bei einer Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Entscheidenden Einfluss nehmen dabei die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Wirtschaftliche und soziale Aspekte sind nicht zu berücksichtigen. Derzeit wird der nördliche Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Kartierungen wurde Gründünger angebaut. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand. Im südlichen Teil sind Kleingärten vorhanden, wovon nur noch wenige bewirtschaftet werden. Zwischen den Kleingärten und landwirtschaftlichen Flächen ist ein Nutzgarten vorhanden, in dem Gartenbau und Hühnerhaltung betrieben werden. Aufgrund der aktuellen Nutzung des Plangebietes besitzt es eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Mit der Verwirklichung der hier betrachteten Planungsziele und der Herstellung eines Wohngebietes, wird die Wohn- und Erholungsnutzung gestärkt. Es findet die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes statt. Durch die Errichtung von 25 Wohngebäuden kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich dabei ausschließlich um Anliegerverkehr. Unzulässige

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für bereits ansässige und zukünftige Anwohner sind aus Sicht der Stadt Warin nicht zu erwarten. Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit, auf angrenzenden Ackerflächen sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlich geprägten Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben. Ein Lage- und Höhenplan für das Plangebiet inklusive der Aufnahme des Baumbestandes wurde vom Vermessungsbüro Sohn angefertigt. Grundlage für die Bewertung des Baumbestandes bilden die eigenen Biotoperhebungen und Baumaufnahmen.

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Des Weiteren werden Ausnahmen erläutert. Dazu zählen u.a. Bäume in Hausgärten mit wenigen Ausnahmen, Obstbäume und Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere gesetzlich geschützte Bäume vorhanden. Der vorhandene Baumbestand befindet sich überwiegend innerhalb von Nutzgärten und aufgelassenen Kleingärten.

Zwei Eschen-Ahorne und eine Weide sind durch jüngere Sturmereignisse umgestürzt und werden demzufolge im Bestand nicht mehr dargestellt.

Im Bereich der sich in Nutzung befindenden Kleingärten ist eine Birke (*Betula pendula*) vorhanden. Hier liegt kein Schutzstatus gemäß § 18 NatSchAG vor. Dies gilt ebenfalls für vorhandene Obstbäume.

Bäume bzw. Baumkronen, die sich innerhalb von Baugrenzen oder der Planstraße befinden, müssen entfernt werden. Teilweise werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Baugrenzen zugunsten von Baumwurzelbereichen angepasst, so dass vor allem südlich am Plangebiet liegende Bäume (Hainbuchen) geschont werden. Drei Rosskastanien, die zwischen Neuklosterweg und künftigem Wohngebiet liegen, können erhalten werden. Ebenso drei Eichen an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, die sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Plangebietes befinden. Die Eichen haben Stammumfänge von über 100 Zentimetern. Die genannten zu erhaltenden Bäume werden mit Erhaltungsgeboten festgesetzt.



Abbildung 4: Rosskastanie am Neuklosterweg



Abbildung 5: Hänge-Birke im Kleingarten

Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm, die zu entfernen sind, werden unabhängig von der Baumart gemäß Baumschutzkompensationserlass ausgeglichen (siehe 5.2.4). Für Bäume, die dem gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegen, wurden im laufenden Planverfahren entsprechende Ausnahmeanträge gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, welche Bäume entfernt werden sollen:

Tabelle 3: Geplante Baumrodungen

Baumrodungen	Bäume mit StU. 50 - 150 cm	Bäume mit StU. 150 - 250 cm
Tanne (<i>Picea spec.</i>)	4 Stk. 120 (§)	
Berg-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	1 Stk. 90	
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	1 Stk. 110	
Pflaume (<i>Prunus domestica</i>)	1 Stk. 60	
Birne (<i>Pyrus spec.</i>)	1 Stk. 95	
Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	1 Stk. 62 1 Stk. 140 (§)	1x 190 (§)
Eschen-Ahorn (<i>Acer negundo</i>)	1 Stk. 100 (§) 1 Stk. 135 (§)	

§: Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt

StU.: Stammumfang

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Es ergibt sich eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Für die übrigen Artengruppen konnte eine Betroffenheit aufgrund von fehlenden Habitatsprüchen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe Fledermäuse konnte eine potentielle Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat herausgearbeitet werden. Der Nutzung des Plangebietes als Jagdrevier wird eine untergeordnete Bedeutung beigemessen, da ähnliche Strukturen ausreichend in der Umgebung vorhanden sind. Die vorhandenen Gebäude- und Gehölzstrukturen weisen keine Eignung als Winter- oder Sommerquartier auf. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse wird somit ausgeschlossen. Für die Artengruppe der Brutvögel konnte eine potentielle Bedeutung des Plangebietes für die Gilden Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Bodenbrüter festgestellt werden. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude bzw. Gebäudereste wurden hinsichtlich einer Nutzung durch Gebäudebrüter untersucht. Es konnten keine Nester entsprechender Arten wie Rauch- oder Mehlschwalbe vorgefunden werden. Eine Beeinträchtigung der Gilde Gebäudebrüter wird ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Gehölz- und Vegetationsbeseitigung bzw. der Abbruch von Gebäuden vor Beginn der Brutzeit, d.h. innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 29.02. auszuführen, so dass weder aktuell genutzte Niststätten noch die Gelege der potentiell vorkommenden Brutvögel zerstört werden. Unter Beachtung der genannten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt sowie im Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist Lebensraum für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphologie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Gemäß der LINFOS-Datenbank stehen im Plangebiet sickerwasserbestimmte Sande an.

Bewertung

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Es bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen, wie Versiegelungen durch die ehemaligen Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes ist es vorgesehen, Grünstrukturen zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und es werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und die Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Die Ergebnisse des vorliegenden geotechnischen Untersuchungsberichtes sind bei der Erschließungs- und Entwässerungsplanung (siehe Schutzgut Wasser) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des geotechnischen Untersuchungsberichtes und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt es mit der Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“.

3.4 Schutzgut „Klima und Luft“

Das Klima des Untersuchungsraumes ist überwiegend maritim geprägt. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 600 mm des Gebietes liegt weit unter der durchschnittlichen Menge anderer Regionen in Mecklenburg-Vorpommern. Weiter drückt sich der maritime Einfluss in der hohen Luftfeuchtigkeit und dem ausgeglichenen Temperaturjahresgang von 7,9°C - 8,1°C aus. Westliche Hauptwindrichtungen bei mittleren Windgeschwindigkeiten um 5 m/s prägen weiter die klimatische Situation im Planungsgebiet.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Darstellung der LINFOS-Datenbank überwiegend ≤ 2 m. Die Grundwasserressourcen werden als potenziell nutzbares Darlehen mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin sowie innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 24 nicht zu erwarten. Die mit der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzonen verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) ebenso wie die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung (Beschluss Nr. 64-14/76 und 54-15/80) zu beachten.

Niederschlagswasser

Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers liegt ein Konzept vor, dass im weiteren Planverfahren durch zusätzliche Untersuchungen weiter konkretisiert wird. Grundlage für das Entwässerungskonzept sind bodengutachtliche Untersuchungen sowie die Erschließungsplanung. Ausführliche Informationen dazu sind im Teil I der Begründung enthalten.

Anfallendes Niederschlagswasser soll grundsätzlich vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Aus den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist ableitbar, dass der anstehende Boden grundsätzlich versickerungsfähig ist. Auf südlichen Flächen ist der hohe Grundwasserstand bei der Herstellung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls werden

Bodenauffüllungen erforderlich, die bis maximal 0,5 m über dem künftigen Straßenniveau zulässig sind.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser gilt als gering verschmutzt und darf aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Trinkwasserschutzzonen erst nach einer Vorreinigung in den Untergrund versickert werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde nachfolgende technische Lösung zur Versickerung erarbeitet. Das Niederschlagswasser der Planstraßen wird über Straßenabläufe, die einen Schlammfang erhalten, in einen neuen Regenwasserkanal eingeleitet und einer Sedimentationsanlage zugeführt. Innerhalb des nördlichen und des südlichen Abschnittes der Planstraße wird jeweils eine Sedimentationsanlage mit Schlammfang und Leichtflüssigkeitsabscheider (z.B. für Öl-/Benzin) eingebaut. Das so vorgereinigte Niederschlagswasser wird in ein Rohrigolensystem (Rohrigolen mit Versickerungsbox für ein größeres Speichervolumen), das innerhalb der Planstraße errichtet wird, eingeleitet und damit zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlage im südlichen Bereich erhält zusätzlich einen Notüberlauf über die Herstellung einer Leitung mit Anbindung an das Gewässer 2. Ordnung (Graben LV 96), südöstlich des Plangebietes. Somit wird überschüssiges Regenwasser vorgereinigt in den Graben eingeleitet, der die Vorflut zum Großen Wariner See bildet.

Im südlichen Planbereich wurde Schichtenwasser bei etwa 1,0 m unter Oberkante Gelände angetroffen. Somit besteht die Möglichkeit, dass die Versickerungsanlage nicht ganzjährig das Niederschlagswasser vollständig ableiten kann. Aus diesem Grund sind im Zuge der Ausführungsplanung im südöstlichen Teil des Plangebietes weitere Baugrunduntersuchungen notwendig. Wenn sich das zeitweilige Vorhandensein von Schichtenwasser bestätigt, muss die Versickerungsanlage eventuell an anderer Stelle hergestellt werden. So ist ein Einbau der Anlage auch parallel zum „Neuklosterweg“ im westlichen Grünstreifen der Straße möglich.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben LV 96 ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis sowie der Nachweis erforderlich, dass gemäß europäischer Wasserrahmenrichtlinie durch die Einleitung keine Verschlechterung der chemischen und ökologischen Qualität des Gewässers verursacht wird. Hierzu ist auch eine Prognose über die einzuleitende Menge des Niederschlagswassers notwendig.

Die erforderlichen Einleitgenehmigungen und Abstimmungen mit dem WAZ, der unteren Wasserbehörde sowie dem Wasser- und Bodenverband sind im Rahmen der Erschließung/ Erschließungsplanung durchzuführen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist vorgesehen einen Teil des Niederschlagswassers in den Graben LV 96, der die Vorflut zum Großen Wariner See bildet, vorgereinigt einzuleiten. Da der Große Wariner See zu den berichtspflichtigen Gewässern der europäischen Wasserrahmenrichtlinie gehört, ist zu gewährleisten, dass durch die Einleitung in die Vorflut keine Verschlechterung des chemischen und ökologischen Zustandes des Sees bzw. des Grabens eintritt.

Aufgrund der oben dargestellten Maßnahmen und der zu erwartenden Niederschlagswassereinleitung aus dem künftigen Wohngebiet ist bisher davon auszugehen, dass keine Verschlechterung des ökologischen Zustands/ Potentials des Oberflächenwasserkörpers vorliegt (Verschlechterungsverbot). Es ist vorgesehen ausschließlich überschüssiges Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, geregelt einzuleiten. Durch entsprechende technische Vorrichtungen erfolgt eine

adäquate Reinigung des Niederschlagswassers. Somit ist eine Verschlechterung des chemischen Zustandes aufgrund der geplanten Einleitung nicht zu erwarten.

Das Vorhaben behindert ebenso nicht Maßnahmen gemäß der Bewirtschaftungsvorplanung (Verbesserungsgebot). Schlussfolgernd liegt voraussichtlich eine Vereinbarkeit des Vorhabens bezüglich der Wasserrahmenrichtlinie vor.

Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Warin. An die stillgelegte Bahntrasse im Westen grenzt das neue Wohngebiet an, das mit dem Bebauungsplan Nr. 19 planungsrechtlich vorbereitet wurde. Im Norden liegen die Flächen des insolventen Gartenbaubetriebes mit leerstehenden Gebäuden, den teilweise langgestreckten Gewächshäusern. Im Osten stellen sich die Gebäude mit einer durchmischten Nutzung dar.

Flächen sowie Gebäude innerhalb des Plangebietes liegen teilweise brach.

Aufgrund der Lage und der Ziele des Bebauungsplanes wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ausgegangen. Vielmehr erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Stadt Warin geht davon aus, dass mit der Realisierung der Planung auch positive Entwicklungseffekte auf die insbesondere nord- und nordöstlich gelegenen Flächen ausgehen werden.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen.
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - Anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - Anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwaserdynamik) - Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung und Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - Anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- Aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Prägung des Landschaftsbildes durch Faktoren, wie Relief, Vegetation und Nutzung - Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 4: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung der Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Warin werden hauptsächlich Auswirkungen durch Versiegelungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und der entsprechenden Erschließung hervorgerufen. Zum Ausgleich werden ggf. im weiteren Planverfahren Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt. Grünstrukturen werden im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen, u.a. der geplanten Parkanlage im Nordwesten des Plangebietes, sowie in den künftigen Gartenbereichen neu geschaffen bzw. bleiben erhalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Warin die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden die aktuellen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wahrscheinlich fortgesetzt. Allerdings bleibt anzumerken, dass ein Teil der Kleingärten bereits ungenutzt ist und hier sukzessive Prozesse eingesetzt haben. Ebenso sind Gebäude im ruinösen Zustand vorhanden, die weiterhin dem Verfall ausgesetzt wären.

Demzufolge würde der Verfall der Gebäude weiter voranschreiten und der Gehölzaufwuchs zunehmen. Mit der hier betrachteten Planung wird auch ein städtebaulicher Missstand beseitigt und erforderliches Wohnbauland im Stadtgebiet bereitgestellt.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung sollen teilweise brachliegende oder sich bereits in städtischer Nutzung befindende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Westlich des Plangebietes angrenzend an den Wariner See sind bereits neue Einfamilienhäuser entstanden bzw. entstehen derzeit. Diese positive städtebauliche Entwicklung wird mit dem hier betrachteten Bebauungsplan weitergeführt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Warin werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Grundlage bildet hierfür folgende Gesetzesgrundlage:

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

5.2 Eingriffsbilanzierung

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im Norden der Stadt Warin. Nördlich des Plangebietes befinden sich Sandacker sowie das Gelände einer Gärtnerei, die seit mehreren Jahren brach liegt. Innerhalb des Gärtnereigeländes befindet sich ein naturnaher Teich mit umfangreichem Uferbewuchs aus älteren Weiden (SE). Zwischen der ehemaligen Gärtnerei und dem Plangebiet befinden sich Flächen einer ehemaligen Obstplantage, die aktuell nicht genutzt werden. Östlich grenzt der „Neuklosterweg“ an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein stillgelegtes Bahngleis parallel zur dort befindlichen Seestraße. Die Böschungen entlang der Bahngleise sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern bewachsen (PWX). Teilweise sind auch Koniferen aus den angrenzenden Gartengrundstücken eingewandert. Südlich des Plangebietes befinden sich Kleingarten-Brachflächen (PKU).

Der nördliche Teil des Plangebietes wird von Sandackerflächen (ACS) eingenommen. Die Ackerfläche war zum Zeitpunkt der Kartierungen (August 2017) mit Gründünger bestellt. An den Randbereichen der Ackerfläche wächst ruderaler Kriechrasen (RHK). Südlich der Ackerflächen schließen sich Nutzgärten (PGN) an. Es sind neben angelegten Blumen- und Gemüsebeeten einige jüngere Obstbäume und auch Zierrasenbereiche vorhanden. Des Weiteren ist ein Teilbereich für die Haltung von Hühnern, Gänsen und Enten eingezäunt. Innerhalb dieses Gartenareals sind mehrere Schuppen- bzw. Lagergebäude vorhanden. Teilweise werden diese genutzt. Andere Gebäude stehen leer und verfallen. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein noch in Nutzung befindliches Werkstattgebäude. Innerhalb der Nutzgartenfläche sind mehrere Bäume vorhanden. Es handelt sich überwiegend um Laubgehölze, wie Rosskastanie oder Eschen-Ahorn, und verschiedene Obstgehölze sowie jüngere Fichten. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind 5 Kleingartenparzellen vorhanden, von denen 2 aktuell genutzt werden und 3 brach liegen. Die aktiven Kleingärten sind als strukturarme Kleingartenanlage (PKA) und die Brachen als aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) einzustufen. Im südwestlichen Plangebiet befindet sich ein zusammenhängender Gehölzbereich, an dem südlich und westlich ausgewachsene Hainbuchenhecken angrenzen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden. Innerhalb der Fläche sind schmalstämmige Obst- und Ziergehölze sowie Zierstauden vorzufinden, die aus einer vorhergegangenen Kleingartennutzung

stammen. Die Fläche wird aufgrund der ehemaligen Nutzung und der angrenzenden, von menschlicher Nutzung geprägten Flächen sowie der überwiegend einheimischen Laubgehölze als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) aufgenommen.



Abbildung 6: Bestandsplan der Biotoptypen

5.2.2 Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

Straßen- und Wegeflächen innerhalb des Wohngebietes werden als Vollversiegelung bilanziert. Für die WA-Flächen gilt ein Versiegelungsgrad von $0,25 + 50 \% (= 0,375)$. Das Kompensationserfordernis (Kompensationsflächenäquivalent) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor und Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung.

Die Ermittlung der Wertstufe und des entsprechenden Kompensationsfaktors erfolgen auf Grundlage des Biototypenkatalogs der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung. In nachfolgender Tabelle sind diese Werte zusammengefasst dargestellt. Biotope, die nicht innerhalb von Baufeldern bzw. den Wirkzonen liegen sind nicht aufgeführt. Gleichfalls bleiben Biotope mit einer Wertstufe < 2 und Biotope, die nicht Lebensraum störungsempfindlicher Tierarten sind innerhalb der Wirkzonen unberücksichtigt.

Tabelle 5: Biototypen im Plangebiet und in den Wirkzonen einschließlich Werteinstufung

Nr.	Code MV	Biotopname	Wertstufe	Kompensationsfaktor
5.3.3	SE	Naturnaher Teich	3	6
10.1.3	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	2,5
12.1.1	ACS	Sandacker	1	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1,5
13.7.2	PKA	Strukturarme Kleingartenanlage	-	0,3
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	1-2	1,5
13.8.3	PGN	Nutzgarten	-	0,3

Begründung zur Wahl der Kompensationsfaktoren

5.3.3 *Naturnaher Teich (SE)*

Das kleine Stillgewässer liegt innerhalb des Geländes der ehemaligen Gärtnerei. Dieses Biotop ist nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Da die Gärtnerei seit mehreren Jahren brach liegt, sind das Stillgewässer und die umfangreiche Ufervegetation, die aus älteren Weiden besteht, relativ ungestört. Allerdings sind im 100 m Umkreis des Biotops Störquellen wie Gewerbebetriebe (im Osten) und das vorhandene Einfamilienhausgebiet (im Westen) vorhanden. Teilweise ist das Gelände der ehemaligen Gärtnerei eingezäunt, so dass sich das Biotop in einer offensichtlich stark anthropogen geprägten Lage befindet. Daher wird ein mittlerer Kompensationsfaktor von 5,5 zugrunde gelegt.

10.1.3 *Ruderaler Kriechrasen (RHK)*

Die betroffenen ruderalen Kriechrasenflächen sind innerhalb des Plangebietes bzw. der Wirkzonen nur als Saumstrukturen von Acker-, Straßen- oder Nutzgartenflächen ausgeprägt. Daher haben sie als Habitat eine eher untergeordnete Bedeutung und werden auch von angrenzenden Nutzungen (z.B. Pestizideintrag, Verkehrsemissionen) beeinträchtigt. Deshalb wird ein geringerer Kompensationsfaktor von 2,5 in Ansatz gebracht.

12.1.1 *Sandacker (ACS)*

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung des Ackers wird ein geringerer Kompensationsfaktor von 1 verwendet.

13.1.1 *Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)*

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit vor allem jüngeren Obstgehölzen. Westlich des Plangebietes wachsen auf den Böschungen entlang der ehemaligen Bahngleise vorwiegend heimische Sträucher und Bäume (vor allem Eichen). An diese linear ausgeprägten Gehölzflächen grenzen Verkehrsflächen (Seestraße), Brachflächen, Acker oder Nutzgärten an. Teilweise sind Koniferen in die Gehölzflächen eingewandert.

Aufgrund der Vorbelastung und der Ausprägung wird für die genannten Gehölzflächen die untere Wertstufe von 1 und dabei der höhere Kompensationsfaktor von 1,5 in Ansatz gebracht.

13.7.2 *Strukturarme Kleingartenanlage (PKU)*

Die beiden noch vorhandenen Kleingartenparzellen im südlichen Plangebiet sind vor allem von Gemüsebeeten und Zierrasen geprägt. Es sind kaum wertgebende Gehölzanzpflanzungen vorhanden. Es wird ein unterer Kompensationsfaktor von 0,3 zugrunde gelegt.

13.7.3 *Aufgelassene Kleingartenanlage (PKA)*

Die Kleingärten wurden augenscheinlich erst vor kurzer Zeit aufgegeben. Die Beetstrukturen sind noch gut erkennbar. Teilweise befinden sich Anhäufungen mit Unrat auf den Flächen. Daher werden die untere Wertstufe von 1 und ein unterer Kompensationsfaktor von 1 zugrunde gelegt.

13.8.3 *Nutzgarten (PGN)*

Die als Nutzgarten eingestufteten Flächen bestehen aus Gemüsebeeten, Flächen für Kleintierhaltung sowie kleineren Gebäuden, die sich teilweise in einem ruinösen Zustand befinden. Auf der Fläche befinden sich ebenso Ablagerungen mit Schutt und Unrat. Daher wird ein unterer Kompensationsfaktor von 0,3 in Ansatz gebracht.

Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Vorhandene Störquellen sind die westlich gelegene Seestraße und das daran anschließende Einfamilienhausgebiet sowie der östlich im Plangebiet gelegene Neuklosterweg. Östlich des Neuklosterweges befinden sich zudem Gewerbeflächen, die sich in Nutzung befinden. Diese Störquellen grenzen unmittelbar an das Plangebiet an bzw. befinden sich innerhalb des Plangebietes. Daher wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von „1“ mit einem Korrekturfaktor von „0,75“ verwendet.

Festlegung von Wirkzonen und des Wirkbereiches

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope jedoch zu berücksichtigen.

Wertbiotope

Im nördlichen Nahbereich des Plangebietes befindet sich ca. 100 m vom Plangebiet entfernt ein naturnaher Teich mit älteren Ufergehölzen. Dieses Biotop ist nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Ansonsten befinden sich innerhalb der Wirkzonen ausschließlich von menschlicher Nutzung geprägte Biotop- und Nutzungstypen, die keine Wertbiotope darstellen. Voraussichtliche Störungen, die vom künftigen Wohngebiet ausgehen könnten, sind Licht- und Bewegungsreize sowie eine Steigerung des Prädationsrisikos und des Geräuschpegels. Dabei ist zu beachten, dass bereits von vorhandenen Gewerbe- und Wohngebieten im 100 m – Umkreis Störungen dieser Art ausgehen. Daher wird ein geringerer Wirkungsfaktor von 0,05 in Ansatz gebracht.

Da sich das Plangebiet nicht im landschaftlichen Freiraum befindet und von drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben ist, wird für die Wirkzone II eine geringere Entfernung von 150 m zum Eingriffsort (Baugrenzen und Verkehrsflächen) zugrunde gelegt. Dies begründet sich durch die aktuelle Nutzung der Fläche sowie durch Vorbelastung angrenzender Flächennutzungen.

Tabelle 6: Wirkzonen

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor
Baufeld	100 %	1
Wirkzone I – 50 m	Entfällt, da keine wertgebenden Biotope vorhanden sind.	
Wirkzone II – 150 m	5 %	0,05

5.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Versiegelung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude und versiegelte Flächen, die vor Planrealisierung zurück gebaut werden. In der folgenden Tabelle werden diese zu entsiegelnden Flächen den jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen zugeordnet:

Tabelle 7: Versiegelte Flächen im Bestand innerhalb der Biotoptypen in m²

Biotoptyp M-V	Fläche in m ²
Entsiegelung innerhalb WA gesamt	620,8
Nutzgarten (PGN)	571,2
Kleingarten (PKA)	29,4
Aufgelassene Kleingärten (PKU)	31
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	18,6
Entsiegelung innerhalb Planstraße gesamt	45,4
Kleingarten (PKA)	35,4
Nutzgarten (PGN)	10,0

Diese zu entsiegelnden Flächenanteile werden von den künftig zu versiegelnden Flächen abgezogen (siehe nachfolgende Tabelle).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zu versiegelnde Flächen sowie der Funktionsverlust der Ausgangsbiotope auf zu überplanende Flächen ohne Versiegelung bilanziert. Für Flächen, die vollversiegelt werden, wird das Kompensationserfordernis um 0,5 erhöht.

Tabelle 8: Eingriffsbilanzierung der Versiegelung durch künftiges Allgemeines Wohngebiet (WA)

Biotoptyp M-V	Ermittlung des Flächenverbrauchs	Flächenverbrauch in m ² (A)	Kompensationsanfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)						
Sandacker (ACS)	5.663 m ² x (0,25 + 0,125)	2.124	1	0,5	0,75	2.389
Nutzgarten (PGN)	8.027 m ² x (0,25 + 0,125) - 571	2.439	0,3	0,5	0,75	1.463
Siedlungsgehölz (PWX)	1.411 m ² x (0,25 + 0,125)	529	1	0,5	0,75	595
Kleingarten (PKA)	1.084 m ² x (0,25 + 0,125) - 29	377	0,3	0,5	0,75	226
Kleingarten aufgl. (PKU)	2.171 m ² x (0,25 + 0,125) - 31	377	1	0,5	0,75	424
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	397 m ² x (0,25 + 0,125) - 19	130	2,5	0,5	0,75	293
Eingriff Versiegelung WA = A x (K+Z) x KF						5.391

Tabelle 9: Eingriffsbilanzierung der Versiegelung durch künftige Planstraße

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m ² (A)	Kompensationsanfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Planstraße					
Sandacker (ACS)	982	1	0,5	0,75	1.105
Nutzgarten (PGN)	483 - 10	0,3	0,5	0,75	290
Siedlungsgehölz (PWX)	54	1,5	0,5	0,75	81
Kleingarten (PKA)	202 - 34,4	0,3	0,5	0,75	113
Kleingarten aufgl. (PKU)	199	1	0,5	0,75	224
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	22	2,5	0,5	0,75	50
Eingriff Versiegelung Planstr. = A x (K+Z) x KF					1.861

5.2.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch Funktionsverlust

Für die künftige Nutzungsänderung der nicht versiegelten Bereiche wird die biologische Funktionsminderung von Biotopen bzw. Nutzungstypen ermittelt. Dabei werden nur Biotoptypen berücksichtigt, die mindestens einen Kompensationswert von 1,0 haben, da die Biotoptypen mit einem geringeren Wert (Nutz- und Kleingärten) stark anthropogen geprägt sind und davon auszugehen ist, dass sie nur eine geringe biologische Wertigkeit haben. In dem künftigen Wohngebiet werden die verbleibenden Freiflächen als Gartenflächen entwickelt. Sie werden somit eine ähnliche Ausprägung und biologische Bedeutung haben, wie die zurzeit bestehenden Nutzgarten- und Kleingartenflächen. Innerhalb der künftigen Parkanlage werden Bäume angepflanzt und ansonsten Rasen angelegt. Hierbei ist von einer gleichbleibenden Wer-

tigkeit im Vergleich zur Ackerfläche auszugehen. Für die abiotischen Güter verbessert sich der Zustand durch fehlende Bodenbearbeitung und fehlenden Pestizideintrag.

Die Baumanpflanzungen werden gesondert als Ausgleichspflanzungen bilanziert. Allerdings werden für die Parkanlage teilweise auch Flächen mit ruderalem Kriechrasen überplant. Da ruderaler Kriechrasen eine höhere biologische Wertigkeit hat als die künftige Parkanlage wird hierbei der Funktionsverlust berücksichtigt. Die nachfolgende Tabelle gibt die Bilanzierung der biologischen Funktionsminderung bzw. des Funktionsverlustes wieder:

Tabelle 10: Bilanzierung des Funktionsverlustes

Biototyp M-V	Flächenbeeinträchtigung in m ²	Kompensationsfaktor (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FK)	Flächenäquivalent für die Kompensation in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
Sandacker (ACS)	3.539	1	0,75	2.655
Siedlungsgehölz (PWX)	882	1,5	0,75	992
Kleingarten aufg. (PKU)	679	1	0,75	510
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	248	2,5	0,75	465
Parkanlage				
Ruderaler Kriechrasen (RHK)	212	2,5	0,75	398
Funktionsverlust gesamt = A x K x FK				5.019

Funktionsverlust durch Baumrodungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt Bäume, die zur Realisierung der Planung teilweise entfernt werden müssen. Aus den Stammumfängen der Bäume ergibt sich gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern ein entsprechender Kompensationsbedarf. Bäume mit einem Mindeststammumfang von 100 cm, gemessen auf einer Höhe von 130 cm, unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Für die Rodung werden entsprechende Fällanträge bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Ausnahmen sind Obstbäume sowie Bäume, die sich innerhalb von Kleingartenanlagen befinden. Dazu zählt eine Hängebirke (siehe nachfolgende Tabelle).

Nachfolgend aufgeführte Bäume sind betroffen und sind in der angegebenen Anzahl auszugleichen:

Tabelle 11: Vorgesehene Entfernung von Bäumen

Baumrodungen	Bäume mit StU. 50-150 cm	Bäume mit StU. 150 - 250 cm
Tanne (Picea spec.)	4 Stk. 120 (§)	
Berg-Ahorn (Acer platanoides)	1 Stk. 90	
Hänge-Birke (Betula pendula)	1 Stk. 110	
Pflaume (Prunus domestica)	1 Stk. 60	
Birne (Pyrus spec.)	1 Stk. 110	
Roskastanie (Aesculus hippocastanum)	1 Stk. 62 1 Stk. 140 (§)	1x 190 (§)
Eschen-Ahorn (Acer negundo)	1 Stk. 100 (§) 1 Stk. 135 (§)	
Gesamtanzahl Kompensation	12	1
Davon nach § 18 geschützte Bäume	7	1
Kompensationsbedarf ge- samt in Anzahl Bäumen	12	2

* §: Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind

5.2.5 Mittelbare Beeinträchtigung von Wertbiotopen

Wie oben beschrieben, liegt innerhalb der Wirkzone II ein naturnaher Teich, der von älteren Weiden umsäumt ist. Zwar wird der Teich durch umliegende Störfaktoren aktuell bereits mittelbar beeinträchtigt, es ist jedoch durch die Errichtung des geplanten Wohngebietes mit einer leichten Verstärkung dieser oben beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Es ergibt sich die nachfolgend bilanzierte Funktionsminderung:

Tabelle 12: Bilanzierung des Funktionsverlustes innerhalb der Wirkzone II

Biotoptyp M-V	Flächen- beeinträchti- gung in m ²	Kompensati- onsfaktor (K)	Wirkfaktor	Flächenäquiva- lent für die Kompensation in m ²
Wirkzone II				
Naturnaher Teich (SE)	1.882	5,5	0,05	518
			Summe:	518

5.2.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Tabelle 13: Multifunktionaler Kompensationsbedarf

	Kompensationsflächenäquivalent (m ²)
Versiegelung	7.252
Funktionsverlust	5.019
Minimierung	0
Wirkzonen	518
Multifunktionaler Kompensationsbedarf	12.789

5.3 Kompensationsmaßnahmen

5.3.1 Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum

Durch folgende Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes im Bereich öffentlich zugänglicher Flächen können die Baumrodungen vollständig ausgeglichen werden.

Tabelle 14: Ausgleich von Baumrodungen durch Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Anzahl der Bäume	Anzahl
12 Bäume innerhalb der Parkanlage	12
2 Bäume innerhalb des Straßenraumes	2
Summe	14

Folgende Angaben zu Art, Umfang und Qualität der Baumanpflanzungen werden in den Teil B der Planunterlagen aufgenommen:

In der Parkanlage sind im Übergangsbereich zur stillgelegten Bahntrasse und an der nördlichen Grundstücksgrenze insgesamt 4 Hochstämme der Art Stieleiche (*Quercus robur*), 3xv, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Weges ist eine Baumreihe mit 6 Hochstämmen der Art Hänge-Birke (*Betula pendula*), 3xv, StU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich östlich der Planstraße sind 2 Stück kleinkronige Laubgehölze der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Planstraße sind 7 Einzelbäume der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Baumanpflanzungen auf Privatgrundstücken

Weitere Baumanpflanzungen werden auf den einzelnen Grundstücken, insgesamt 25, vorgenommen. Es sind jeweils zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume (Mindestqualität 3xv, StU. 16/18) oder Obstbäume (Mindestqualität 3xv, StU. 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Diese Baumanpflanzungen werden als flächenhafte Kompensationsmaß-

nahmen geltend gemacht. Pro Baumanpflanzung wird gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung pro Baum eine Flächengröße von 25 m² zugrunde gelegt. Da sich die Baumanpflanzungen innerhalb von Gärten bzw. eingezäunten Grundstücken befinden, werden ein geringerer Kompensationsfaktor von 2 sowie ein geringerer Leistungsfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht. Zudem werden 5 Bäume, die im Straßenraum des Plangebietes gepflanzt werden an dieser Stelle mit einbezogen.

Tabelle 15: Kompensation durch Baumanpflanzungen innerhalb der Privatgrundstücke und im Straßenraum

Baumanpflanzungen	Umrechnung Anzahl in Fläche	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (m ²)
50 Bäume	1.250	2	0,5	1.250
5 Bäume im Straßenraum des Plangebietes	125	2	0,5	125
			Summe	1.375

5.3.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Flächen für Kompensationsmaßnahmen stehen innerhalb des Gemeindegebietes an der Straße Allwardtshof in Richtung Allwardtshof zur Verfügung.

Baumreihe an der Straße Allwardtshof

An der Straße Allwardtshof innerhalb des Flurstücks 34/2, Flur 1 in der Gemarkung Warin sind Hänge-Birken (*Betula pendula*) als Hochstämme in der Mindestqualität 3xv, StU. 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind nördlich der Fahrbahn in einer Baumreihe mit regelmäßigen Pflanzabständen von 8-10 m anzuordnen. Der Mindestabstand zum Fahrbahnrand hat 1,50 m und zum Ackerrand 2,50 m zu betragen.

Der vorgesehene und in der Abbildung gekennzeichnete Pflanzstreifen ist 6-7 m breit, so dass die Abstände eingehalten werden können.

Die Baumreihe trägt zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb einer vorwiegend strukturarmen Ackerlandschaft bei. Die markante Baumart sorgt für eine individuelle Prägung der Straße.

Bilanzierung der externen Kompensationsmaßnahme

Da sich die geplante Kompensationsmaßnahme an einer Verkehrsfläche befindet, ist mit Störeinwirkungen durch Verkehrsemissionen, Lärm-, Licht- und Bewegungsreizen zu rechnen. Dabei ist anzumerken, dass die relativ schmale Gemeindestraße nur selten von Fahrzeugen frequentiert wird.

Für die Baumanpflanzung wird aufgrund der hohen Wertigkeit von Baumreihen ein höherer Kompensationsfaktor von 3 zugrunde gelegt. Da die Bäume an der Straße Allwardtshof wachsen werden; die Straße jedoch sehr schwach frequentiert ist, wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

Tabelle 16: Kompensation durch Baumanpflanzungen an der Straße Allwardtshof

Anzahl der Bäume	Anzahl x 25 m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (m ²)
10 Hänge-Birken (Baumreihe)	250	3	0,6	450
				450

Tabelle 17: Zusammenfassung der Wertigkeit von Kompensationsmaßnahmen

	Kompensationsflächenäquivalent (m ²)
Interne Kompensationsmaßnahmen	1.375
Externe Kompensationsmaßnahmen	450
Verbleibendes Kompensationsdefizit	10.964

Ausgleich durch Ökokonto

Das verbleibende Kompensationsdefizit kann durch das Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern LRO-031 „Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes sowie Renaturierung von Moorflächen“ ausgeglichen werden. Die Ökokontomaßnahme liegt innerhalb des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2137-302 „Schlemminer Wälder und Kleingewässerlandschaft“ in derselben Landschaftszone wie das Plangebiet: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte. Die Maßnahmenfläche befindet sich in den Gemeinden Baumgarten und Warin innerhalb der Gemarkungen Mankmoos, Laase und Qualitz. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt vor.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ schließt mittelbar an die öffentliche Grünfläche des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Warin an, deren Fußweg eine Verbindung zum Wariner See herstellt. Daher werden für die Grünfläche im vorliegenden Bebauungsplan konzeptionell Baumarten aufgegriffen, die auch im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt sind. Die Pflanzung der Eichen hat zum Ziel die vorhandene Baumreihe, bestehend aus Eichen, nach Norden hin bis zur Plangebietsgrenze fortzuführen sowie eine optische Abgrenzung zu den nördlich angrenzenden Flächen zu bilden.

Die Pflanzvorgaben für die Privatgrundstücke haben zum Ziel, diese langfristig naturschutzfachlich aufzuwerten. Zusätzliche hochwertige Habitate für die Fauna, wie Insekten und Vögel, werden dadurch geschaffen. Zudem haben Bäume positive Auswirkungen auf die Wasserretention, den Boden und das Lokalklima.

Wasserdurchlässige Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sorgen dafür, dass das Niederschlagswasser im Wasserkreislauf gehalten wird und der Boden weiterhin im Austausch mit Luft und Wasser stehen kann. Das ist bedeutsam für den Erhalt von Boden sowie der Bodenorganismen.

Nachfolgende grünordnerische Festsetzungen sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes:

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist parkartig mit heimischen Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind die Herstellung von Wegen und Aufenthaltsplätzen sowie die Errichtung von Spielflächen zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Flächen ohne Bepflanzungen oder ohne Befestigungen sind mit Landschaftsrasen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. In der Parkanlage sind im Übergangsbereich zur stillgelegten Bahntrasse und an der nördlichen Grundstücksgrenze insgesamt 4 Stück Hochstämme der Art Stieleiche (*Quercus robur*), 3xv, StU 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Weges ist eine Baumreihe mit 6 Stück Hochstämmen der Art Sand-Birke (*Betula pendula*), 3xv, StU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich östlich der Planstraße sind 2 Stück kleinkronige Laubgehölze der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Planstraße sind 7 Einzelbäume der Art Echter Rotdorn (*Crataegus laevigata* ‚Paul’s Scarlet‘), Hochstamm, 3xv, StU 16-18 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden. Alle Bäume sind 3 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

Auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume (Mindestqualität 3xv, StU 16/18) oder Obstbäume (Mindestqualität 3xv, StU 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der Bäume führen können. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist nur die Herstellung von Punktfundamenten zulässig.

Gehölz-, Vegetations- und Gebäudebeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 29.02. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Warin mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Es handelt sich um anthropogen geprägte und teilweise brach liegenden Flächen der Stadt Warin zwischen Gewerbe- und Wohngebieten. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt. Teilweise können Gehölzstrukturen, insbesondere entlang der Randbereiche, erhalten werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie die Gestaltung von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung geprüft. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Natura 2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet hat sich zu Beginn des Planungsprozesses innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin – Neukloster“ befunden. Eine Herauslösung aus dem LSG ist im laufenden Planverfahren erfolgt. Weitere nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im planungsrelevanten Bereich.

Der Eingriff in Natur- und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Stadt Warin, den 24.09.2018




Bürgermeister

Stadt Warin

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Wohnbebauung am Neuklosterweg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Gebietsbezeichnung „Wohnbebauung am Neuklosterweg“ am 10.09.2015 und ergänzend am 29.09.2016 beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Warin soll die positive städtebauliche Entwicklung im Nordosten der Stadt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 19 begonnen hat, fortgesetzt werden. Es sollen auch Entwicklungsimpulse für die nördlich und östlich gelegenen Flächen gegeben werden. Durch die Stärkung der Wohnfunktion können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Warin noch besser ausgenutzt werden.

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei, im Westen durch die ehemalige Bahntrasse und das Bebauungsplangebiet Nr. 19, im Süden durch kommunale Bauhofflächen und im Osten durch die an die Straßen „Neuklosterweg“ und „Kirchtor“ angrenzenden Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, in dem neben Dauerwohnnutzung auch baulich untergeordnet und ausnahmsweise eine Ferienwohnnutzung zulässig ist. Es wird dabei eine Fläche in Anspruch genommen, die im nördlichen Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Daran schließen sich in südliche Richtung Flächen an, die teilweise einer Gartennutzung dienen. Innerhalb dieses Gartenareals stehen mehrere Schuppen- bzw. Lagergebäude, die teilweise in einem ruinösen Zustand sind. Im Osten, direkt am „Neuklosterweg“, befindet sich ein genutztes Werkstattgebäude. Beim vorhandenen Baumbestand handelt es sich überwiegend um Laubgehölze wie Kastanie oder Eschenahorn und verschiedene Obstgehölze sowie Nadelgehölze wie Fichten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Herstellung einer neuen Ringstraße, die an den „Neuklosterweg“ anbindet. Zur Ein- und Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen soll künftig innerhalb einer Grünfläche ein Weg für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden, der an die „Seestraße“ und an den Fußweg innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 anschließt und dann weiter zum Großen Wariner See führt.

Die Gemeinde legt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, einer Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung und einer Baugrunduntersuchung ein Umweltbericht erarbeitet. Die aufgrund dieser Umwelt-

prüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung im Teil 2 - Umweltbericht dargelegt.

Mit der Planung soll dringend benötigtes Wohnbauland in der Stadt Warin zur Verfügung gestellt werden. In der Stadt Warin stehen aktuell keine bzw. nur vereinzelte Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich meist im Privateigentum, so dass seitens der Stadt Warin keine Möglichkeiten für eine Bereitstellung als Wohngrundstück bestehen.

Die Wohngrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 19, der sich westlich des Plangebietes anschließt, sind vollständig verkauft. Die vier Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung am Strandbad“, sind vollständig reserviert.

Mit der Planung werden teilweise brachliegende oder sich bereits in städtischer Nutzung befindende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Westlich des Plangebietes angrenzend an den Wariner See sind bereits neue Einfamilienhäuser entstanden bzw. entstehen derzeit. Diese positive städtebauliche Entwicklung wird mit dem hier betrachteten Bebauungsplan weitergeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes an diesem Standort ist zum einen für die weitere städtebauliche Entwicklung zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken und zum anderen zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes von großer Bedeutung für die Stadt Warin.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird durch die Festlegung von internen und externen Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert. Die niedrige Neuversiegelung bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 sowie die gestalterischen Maßnahmen und Festsetzungen zur Grüngestaltung bewirken eine Aufwertung der Fläche.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. der Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Es handelt sich um anthropogen geprägte und teilweise brach liegenden Flächen in der Stadt Warin zwischen Gewerbe- und Wohngebieten. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurden diese Beeinträchtigungen berücksichtigt. Teilweise können Gehölzstrukturen, insbesondere entlang der Randbereiche, erhalten werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote sowie die Gestaltung von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung geprüft. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Natura 2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet lag zu Beginn des Planungsprozesses innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“. Eine Herauslösung aus dem LSG ist parallel zum Planaufstellungsverfahren erfolgt. Weitere nationale Schutzgebiete befinden sich nicht im planungsrelevanten Bereich.

Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit dem Vorentwurf wurde im Oktober/November 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen ergaben sich für den Entwurf folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Präzisierung der Festsetzung zu den Ferienwohnungen,
- Verzicht auf die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen,
- Präzisierung der gestalterischen Festsetzungen für Hauptgebäude und für Werbeanlagen,
- Konkretisierung der Aussagen zum Baumschutz,
- Bestimmung von externen Ausgleichsmaßnahmen,
- Konkretisierung der Aussagen zur technischen Ver- und Entsorgung auf Grundlage der Vorplanung für die Erschließung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Juni/Juli 2018 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Seitens der Öffentlichkeit wurden, wie schon zum Vorentwurf, keine Stellungnahmen abgegeben. Folgende wesentlichen Änderungen sind aufgrund der Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen im Vergleich zum Entwurf in die Satzungsfassung eingeflossen:

- Da die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Dauerwohnnutzung) haben sollen, werden diese den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zugeordnet.
- Die Mindestgrundstücksgröße wird von 550 m² auf 600 m² erhöht, damit besteht die Möglichkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,25 mindestens 150 m² für Hauptnutzungen (Wohngebäude mit Terrasse) zu bebauen.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird nun durch die Festsetzung von Mindestfirsthöhe und maximal zulässiger Firsthöhe bestimmt. Eine Festsetzung in Abhängigkeit mit zulässigen Vollgeschossen ist aufgrund der BauNVO nicht möglich.
- Das Ziel der Stadt, eingeschossige Gebäude mit eher steilgeneigten Dächern sowie zweigeschossige Gebäude mit flacher geneigten Gebäuden zu errichten, wird durch die konkretisierten Bestimmungen in den örtlichen Bauvorschriften erreicht.
- Die Bezugspunkte werden aufgrund der Vorplanung der Erschließung und der vorhandenen Geländehöhen grundstücksbezogen festgesetzt.
- Mit den nunmehr zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu 0,75 m kann erreicht werden, dass für jedes Grundstück ein Geländeausgleich annähernd auf das künftige Straßenniveau erreicht werden kann.
- Die Definition des Vorgartenbereiches wird konkretisiert. Bei Eckgrundstücken gilt zusätzlich der seitliche Bereich von 3,0 m entlang von Verkehrsflächen, auch entlang von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, als Vorgarten. Auf die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung eines mind. 1,0 m Bereiches zwischen den Grundstücken wird verzichtet.
- Hinweise von Ver- und Entsorgungsträgern sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Diese beziehen sich insbesondere auf die Erdverlegung der Telekom-Freileitung und auf die Einleitung von Niederschlagswassers in die örtliche Vorflut. Vertragliche Regelungen zur Sicherung der Lösch-

wasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zwischen der Stadt Warin, dem WAZ und der Eurawasser Nord GmbH werden erforderlich.

- Es erfolgte eine Überarbeitung der externen Kompensationsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung von Vorgaben beispielsweise des Feldheckenerlasses sind Lage und Breite der Kompensationsflächen an der Straße Allwardthof für die Maßnahmen KM 1 und KM 2 laut unterer Naturschutzbehörde nicht geeignet. Stattdessen sieht die Gemeinde die Anpflanzung einer Baumreihe auf der nördlichen Seite der Straße vor sowie einen Ausgleich durch ein Ökoko-Konto der Landesforstbehörde.

Im Rahmen des erstellten Baugrundgutachtens wurden keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorgefunden. Weitergehende Untersuchungen, z.B. In-Situ-Untersuchungen wie von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen, werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich. Im Plangebiet sind laut Altlastenkataster keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Die Wieder-Aufnahme eines Bahnbetriebes auf der westlich des Plangebietes stillgelegten Bahntrasse ist aus Sicht der Stadt nicht möglich. Die Stadt sieht daher davon ab, einen Antrag auf Freistellung von den Bahnbetriebszwecken zu stellen oder ein bedingtes Baurecht aufzunehmen. Die Funktionslosigkeit dieser Strecke ist durch die Zerschneidung durch die A 20 gegeben. Damit ist ein Zustand erreicht, der aufgrund der tatsächlichen baulichen Hindernisse die Verwirklichung des Fachplanungszwecks Bahntrasse auf unabsehbare Zeit ausschließt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Schienen entlang der gesamten Strecke und die Bahnschwellen z.T. zurückgebaut wurden, dass das Bahnhofsgelände in Neukloster bereits entwidmet und zu Wohnzwecken umgenutzt ist, dass sich die ehemalige Bahntrasse in unterschiedlichem Eigentum befindet. Derzeit wird ein Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer des betroffenen Streckenabschnittes und der Stadt Warin mit der Absicht vorbereitet, auf der ehemaligen Bahntrasse einen Radweg durch das Gemeindegebiet zu errichten. Die evtl. mögliche Aufnahme eines (touristischen) Bahnverkehrs zwischen Warin und Neukloster ist auch damit hinfällig.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Flächen des Plangebietes lagen vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Seengebiet Warin-Neukloster“. Auf Antrag der Stadt Warin beim Landkreis Nordwestmecklenburg wurden die Flächen mit der 10. Änderungsverordnung, die am 10. April 2018 in Kraft trat, aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung am Neuklosterweg“ hat die Stadt Warin ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Warin entspricht.

Stadt Warin, den 24.09.2018




.....
Ankermann, Bürgermeister

