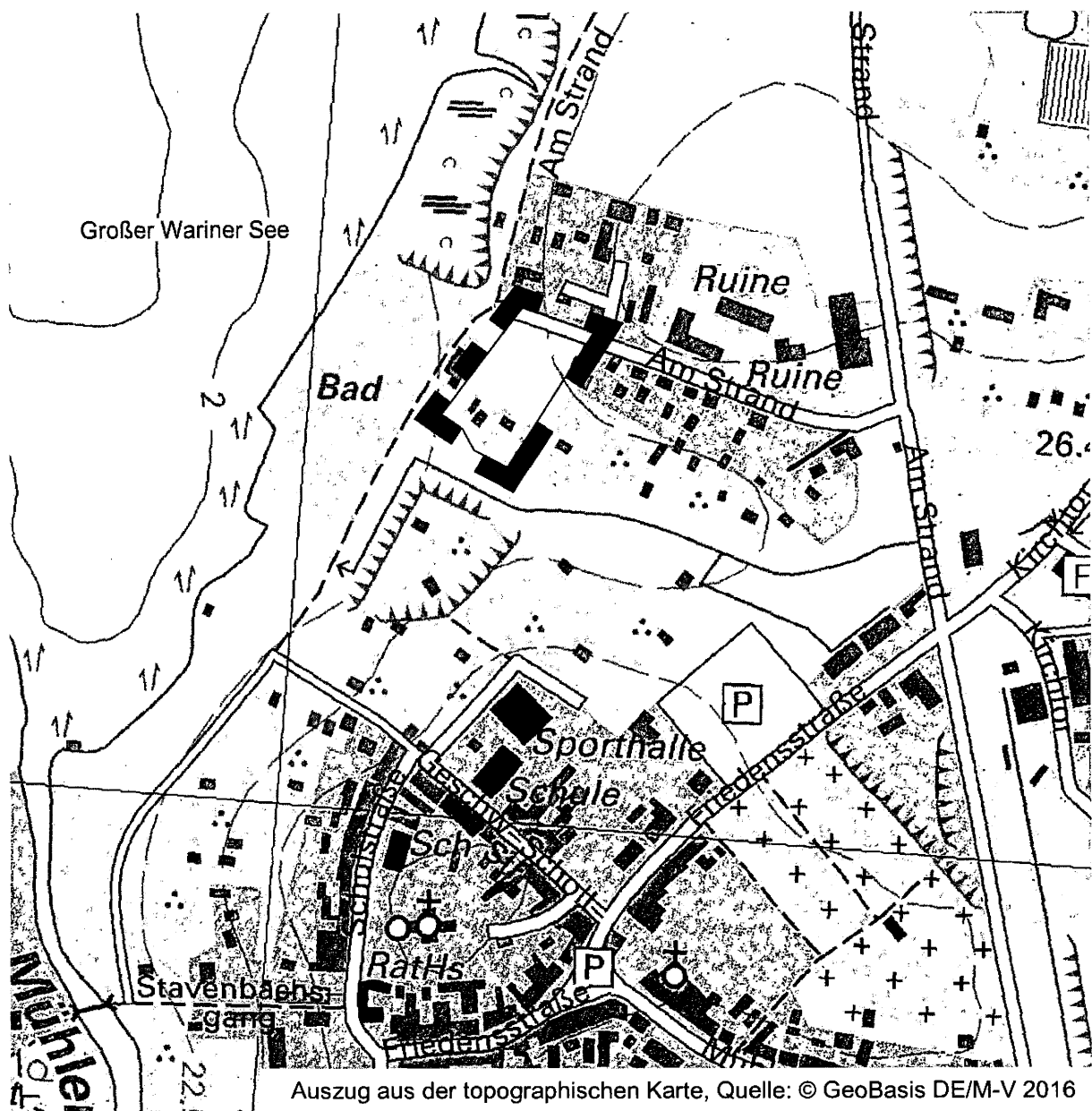




Satzung der Stadt Warin über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung am Strandbad"

begrenzt im Norden durch vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“,
im Westen durch das Strandbad und im Süden durch
eine angrenzende Niederung, umfassend die Flurstücke 83 (teilw.) und 91/9 (teilw.)
der Flur 4 in der Gemarkung Warin

Satzung

BEGRÜNDUNG

28.09.2017

Stadt Warin

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung am Strandbad“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Flächenbilanz.....	13
3. Ver- und Entsorgung	13
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	13
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	13
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	14
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation.....	15
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	15
4. Immissionsschutz	17
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	18
6. Umweltbelange	18
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	18
6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung	20
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung.....	23
6.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	29
6.5 Planwirkungen	29
7. Sonstiges	29

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung am Strandbad Warin“ beschlossen.

Derzeit werden seitens der Stadt Warin die Flächen am Strandbad am Großen Wariner See baulich neu geordnet und gestaltet. Das vorhandene, ruinöse Gebäude der Badeanstalt wurde zurückgebaut. Durch die Errichtung eines neuen Gemeinschaftshauses entsteht ein attraktives Angebot u.a. im Bereich der gastronomischen Versorgung, zur Bereitstellung von Vereinsräumen sowie an sanitären Einrichtungen. Eine Ordnung der Parkplatzsituation erfolgte durch den Parkplatzneubau, der durch die Anpflanzung von Einzelbäumen eine positive Gestaltung erfahren hat.

In unmittelbarer Nähe zum Strandbad liegen Flächen brach bzw. werden als Kleingärten, Parkplatz- und Lagerflächen genutzt. Durch eine ergänzende Bauung soll eine städtebauliche Arrondierung erfolgen. Damit soll dieser Bereich eine attraktive, städtebauliche Gestaltung erfahren. Für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgte entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

An das Plangebiet grenzen im Osten sowie nördlich der Straße „Am Strand“ vorhandene Wohnbebauungen an. Insbesondere die nördlich der Straße gelegene Bebauung weist eine vergleichbare städtebauliche Struktur auf, wie sie innerhalb des Plangebietes angestrebt ist. Im Westen befand sich das alte Gebäude der Badeanstalt, ein neues Gebäude für die Badeanstalt wird künftig errichtet.

Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich oder als Parkplatz genutzt werden bzw. als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind.

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.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Warin am Großen Wariner See. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“, im Westen durch das Strandbad und im Süden durch eine angrenzende Niederung. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 83 (teilw.) und 91/9 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Warin. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 0,45 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 (Luftbild - Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2016)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Warin verfügt über einen seit 1996 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits drei Änderungen erfahren hat. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die Ziele zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes stimmen mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist berücksichtigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) zu Ende geführt.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590),

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan aus dem Jahr 2011, erstellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016) sowie eigene Erhebungen verwendet. Ergänzt wurde die Planunterlage um wesentliche, städtebauliche Aussagen zum Neubau des Parkplatzes am Strandbad (ICN Ingenieure GmbH, Schwerin).

Die Stadt Warin ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg vom 31.08.2011 als Grundzentrum eingeordnet. Sie befindet sich im Nordosten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Neukloster-Warin verwaltet. Warin liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusentwicklungsraum, im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In der Stadt Warin leben 3.275 Einwohner (Stand 31.12.2015).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Warin. Durch die bauliche Nutzung von brachliegenden Flächen bzw. von Parkplatz-, Kleingarten- und Lagerflächen werden zunächst Standortreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Somit trägt die Planung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und räumt gleichzeitig der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung ein (vgl. Pkt. 4.1 (2) und (5) RREP WM). Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung, somit auch die Flächen des Plangebietes, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“ (MV NP 7). Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die 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. Die Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzzonen (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Kreistagsbeschluss Sternberg Nr. 64-14/76 und 53-11/81) zu beachten. Seitens der unteren Wasserbehörde wurde mitgeteilt, dass die geplante Wohnbebauung nicht mit dem Schutzziel der Trinkwasserschutzzone widerspricht.

Entlang des Wariner Sees verläuft gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen. Laut diesem Gesetz dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Gewässerschutzstreifens.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des beschleunigten Verfahrens erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Die weitere Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erfolgt unter Punkt 6. dieser Begründung. Innerhalb des beschleunigten Verfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich.

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

Die Kleinstadt Warin wurde bereits 1178 erstmals urkundlich erwähnt und hat heute etwa 3.300 Einwohner. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Wariner Stadtzentrums und östlich des Großen Wariner Sees. Es handelt sich dabei um Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“ und zum Wariner Strandbad.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Strand“, die im Zuge des Parkplatzneubaus ab Höhe des Plangebietes erstmals ausgebaut wurde. Die Straße endet in einem Wendeplatz. Ein vorhandener Fußweg führt nördlich der Fahrbahn weiter bis zu einem Wanderweg entlang des Großen Wariner Sees, der bis zum Stadtzentrum von Warin verläuft.

Im nördlichen Teil des Plangebietes fungierten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme die Rasen-/ Wiesenflächen teilweise als Parkplatzfläche für Besucher des Strandbades. Ein unbefestigter Weg querte den Bereich und mündete in den unbefestigten Parkplatz. Die Fläche wurde durch vier Linden sowie einen Ahorn geprägt. Diese Bäume wurden im Zuge der Baumaßnahmen unter Beachtung der Auflagen der Fällgenehmigung gefällt. Eine prägende Eiche ist im Südosten des Planbereiches vorhanden.



ursprünglich unbefestigte Zufahrt zum Strandbad



kleinere Gebäude mit Freiflächen, die als Kleingärten oder als Bootslager genutzt wurden

Im südlichen Plangebiet waren kleinere Gebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser, Schuppen) vorhanden. Die Flächen wurden als Kleingarten und auch als Bootslagerplatz genutzt. Zwischenzeitlich sind diese baulichen Anlagen zurückgebaut.

Südlich außerhalb des Plangebietes verlaufen, innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotopes, Gewässer (LV 96 und Sy 033/005/6) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow“. Bei dem nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um ein Feuchtbiotop (Nr. 0405-322B5023).

Die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung ist durch unterschiedliche Einfamilienhaustypen und eine Vielzahl von Nebengebäuden geprägt. Eingeschossige, traufständig ausgerichtete Gebäude mit Satteldach bestimmen die städtebauliche Struktur südlich der Straße „Am Strand“, nur ein Wohngebäude ist giebelständig angeordnet. Die Grundstücke sind schmal, aber sehr lang zugeschnitten. Nördlich der Straße „Am Strand“ sind neben Gebäuden mit Satteldach auch Gebäude mit Walmdach, vorrangig in zweiter Bebauungsreihe, anzutreffen.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes durch die Errichtung von vier weiteren Wohngebäuden in der attraktiven Lage am Großen Wariner See.

Die verkehrliche Erschließung des kleinen Wohngebietes erfolgt über einen Stichweg, der an die Straße „Am Strand“ angebunden wird.

Die Erschließung des Wohngebietes muss über eine Stichstraße, die eine Erschließung und Aufteilung der Grundstücke ermöglicht, erfolgen. Die Alternative einer Erschließung vom Parkplatz aus wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen. Es kann nicht sichergestellt werden, dass diese dauerhaft zugänglich wäre.

Die Anpflanzung einer Hecke auf den Wohngrundstücken zum künftigen Parkplatz sorgt für eine Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und damit für eine visuelle und akustische Abschirmung.



Städtebauliches Konzept als Grundlage für die Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes (Luftbild- Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2016)

Fünf Einzelbäume können im Zuge der Umsetzung des Planungskonzeptes nicht erhalten werden, da sie eine wirtschaftliche Nutzung der nördlichen Grundstücksfläche unmöglich machen würden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine Fällgenehmigung für fünf Bäume bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Ersatzpflanzungen sollen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgen. Die Einzelbäume wurden mit Vorliegen der Fällgenehmigung bereits gerodet.

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 vier Wohnbaugrundstücke entstehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete nach § 4 BauNVO) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit der vorgesehenen Nutzung beurteilt.

Innerhalb der WA-Gebiete sollen großzügige Grundstücke für eine Bebauung mit Einzelhäusern mit einer Mindestgröße von 800 m², auch zur Betonung der attraktiven Lage, entstehen. Unterstützt wird die lockere Bebauung durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie durch die Festsetzung, dass maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für Garagen und Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO allgemein zulässig.

Im WA-Gebiet wird die zulässige überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster halten zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von 5,0 m ein. Die überbaubaren Flächen beachten die städtebauliche Struktur der vorhandenen, straßenbegleitenden Bebauung. Für die Bebauung in zweiter Reihe wird in etwa die Lage/ Flucht des neuen Gemeinschaftshauses aufgenommen. Innerhalb der 21,0 m bzw. 18,0 m tiefen Baufenster sind auch die Garagen und Carports zu errichten. Ziel der Stadt ist die Bündelung der Bebauung, um die aufgelockerte Bauweise zu unterstützen. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass die Errichtung von Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich unzulässig ist. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Straße „Am Strand“ bzw. der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen. Die Vorgärten sollen zum Schutz des Ortsbildes von Bebauung freigehalten werden.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen wird durch die Stadt verzichtet. Es ist die Errichtung sowohl von trauf- als auch von giebelständig zu den Straßen ausgerichteten Gebäuden vorstellbar.

Ziel der Stadt Warin innerhalb dieser Ortsrandlage ist die Abrundung der vorhandenen Bebauung. Daher sollen „klassische“ eingeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit geneigten Dächern zwischen 35° bis 48° im Gebiet WA 1, in Fortführung der bereits straßenbegleitenden Bebauung entstehen. Die Firsthöhe wird mit einem Maß von maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt.

Auf den rückwärtigen Flächen des Plangebietes, im Gebiet WA 2 sind auch Gebäude in moderner Kubatur zulässig. Für die rückwärtigen Grundstücke werden daher Gebäude mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind jedoch nur flacher geneigte Dächer zulässig. Die Firsthöhe wird mit einem Maß von maximal 7,50 m über dem Bezugspunkt für zweigeschossige Gebäude bestimmt.

Die Sockelhöhe ist für das gesamte Plangebiet an der jeweiligen nördlichen Gebäudeseite mit maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt bestimmt. Durch den Bezug auf die nördliche Gebäudeseite wird das im Plangebiet geneigte Gelände berücksichtigt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Für die festgesetzten Firsthöhen sowie die festgesetzte Sockelhöhe gilt als Bezugspunkt die hergestellte, vom Gebäude überdeckte mittlere Geländehöhe.

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 dürfen. Erdwälle höher als 0,50 m über den Bezugspunkt sind unzulässig.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 29.09.2016 in der Zeit vom 01.11. bis zum 02.12.2016 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) zur Stellungnahme vorgelegt. Aus der TÖB- sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf resultieren Änderungen, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden, wurden in die Planung eingearbeitet. Hinweise wurden berücksichtigt.

Folgende Änderungen sind aufgrund der Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen im Vergleich zum Entwurf in die Planung eingeflossen:

- Der Nachweis zur Anwendbarkeit des § 13a BauGB wurde geführt.
- Bei der nochmaligen Beurteilung der vorhandenen städtebaulichen Struktur kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass im südlichen Plangebiet auch zweigeschossige Gebäude zulässig sein sollen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung der Dächer werden ergänzt. Darüber hinaus sind nunmehr Geländeneivellierungen von +/- 0,75 m zulässig. Zur Optimierung der künftigen Nutzungen innerhalb der nördlichen Grundstücke wurden die Baufelder in Richtung Süden geringfügig erweitert.
- Im „Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung“, erstellt durch das HSW Ingenieurbüros (Rostock, 19.08.2016), wird der Nachweis erbracht, dass der anstehende Boden moderat versickerungsfähig ist. Es kann jedoch insbesondere für die südlichen Grundstücke bei Starkregenereignissen bzw. Dauerregen zu aufstauendem Sickerwasser kommen. Für die beiden südlichen Grundstücke ist jeweils dafür Sorge zu tragen, dass ein mögliches Aufstauen verhindert wird.
- Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen ausgeschlossen.
- Die Breite des Geh- und Fahrrechts zum östlich angrenzenden Flurstück wird von 3,0 m auf 3,50 m erweitert, um eine ausreichende Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten.
- Der Standort eines Stromverteilerkastens wird in der Planzeichnung dargestellt.
- Die Ersatzpflanzungen für die Rodung von fünf Einzelbäumen sind gemäß der erteilten Fällgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg als Ergänzung der Lindenallee am Strandbad zu erbringen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude im WA-Gebiet sind nur nicht glasierte Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus Zinkblech zulässig. Dächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden.

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen unzulässig.

Auf die Verwendung von glasierten Dacheindeckungen soll verzichtet werden, um mögliche Blendwirkungen zu vermeiden. Auf die Festsetzung von zulässigen Dachfarben verzichtet die Stadt, um den künftigen Bauherren einen freien Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

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 Flachdächern unzulässig. Zulässig ist außerdem die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie.

Im festgesetzten WA-Gebiet beträgt die zulässige Dachneigung für die eingeschossige Bauweise 35° bis 48°. Die Dächer von eingeschossigen Gebäuden sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Dabei werden Zeltdächer als Sonderform des Walmdaches nicht ausgeschlossen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen bis 20° sowie abweichende Dachformen zulässig. Dazu gehören dann auch beispielsweise Pult- und Flachdächer.

Garagen sind innerhalb des WA-Gebietes gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Für Fassaden der Garagen sind gleiche Farben und Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden. Diese Festsetzung wird zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung des Ortsbildes getroffen.

Auch die folgenden Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes.

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. 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.

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

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

Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten), Straße „Am Strand“ und Planstraße, beträgt maximal 1,25 m.

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 Vorgarten ist der Bereich zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Baugrenze. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten, z.B. mit Rasen- oder Wiesenflächen sowie Pflanzflächen, anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses 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 die Straße „Am Strand“, die im Norden des Plangebietes liegt, gesichert. Die Straße „Am Strand“ wurde derzeit, ab Höhe des Plangebietes, im Zuge des Parkplatzneubaus erstmals ausgebaut. Die Straßenverkehrsfläche wird insgesamt in einer Breite von 7,10 m festgesetzt. Für den Ausbau der Fahrbahn ist dabei inklusive Bordstein eine Fläche von 4,10 m vorgesehen. Der bestehende, direkt angrenzende Fußweg weist eine Breite von 1,50 m auf. Der Fußweg ist im Rahmen des Ausbaus, als überfahrbar gestaltet worden. An diesen Fußweg grenzt ein 1,0 m breiter Grünstreifen, über den die anliegenden Garagen und Grundstücke verkehrlich angebunden werden. Auf der südlichen Straßenseite liegt ein Bankettstreifen mit 0,50 m, der dann in das öffentliche Straßenbegleitgrün, das eine Entwässerungsmulde aufnimmt, übergeht.

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohngrundstücke erfolgt über die Planstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll. Die Straßenverkehrsfläche ist mit 4,50 m festgesetzt und kann in eine 3,50 m breite Mischverkehrsfläche und beidseitige Bankettbereiche von jeweils 0,50 m untergliedert werden. Der Ausbau der festgesetzten Planstraße ist als reiner Anliegerstichweg vorgesehen. Aufgrund der geringen Zahl von zu erschließenden Grundstücken ist ein Begegnungsfall von Fahrzeugen nicht der Regelfall. Hier wird auf den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen. Die Planstraße ist mit einer Länge von 45 m gut einsehbar, ein Ausweichen (Warten) ist auch im Bereich der Grundstückszufahrten möglich.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung einer vorhandenen Garage auf dem Flurstück 81/9, Flur 4 in der Gemarkung Warin, wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten dieses Grundstückes in einer Breite von 3,5 m festgesetzt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 beträgt rund 0,45 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m² (gerundete Werte)
Allgemeines Wohngebiet	3.895
Verkehrsflächen, öffentlich	555
"Am Strand"	325
Planstraße	230
Grünflächen, öffentlich	70
Summe Geltungsbereich	4.520

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke innerhalb des WA-Gebietes sind neu herzustellen. Im Zuge des Parkplatzneubaus wurden Ver- und Entsorgungsmedien in der Straße „Am Strand“ zum Teil neuverlegt. An die neuen bzw. vorhandenen Hauptver- und -entsorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum sind die Grundstücke künftig anzuschließen.

Die genaue Lage des vorhandenen Leitungsbestandes der Ver- und Entsorgungsträger ist im Zuge der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung zu bestimmen. Erforderliche Umverlegungen bzw. Rückbaumaßnahmen von vorhandenen Anlagen innerhalb der künftigen Baugrundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgern abzustimmen.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Warin erfolgt durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ). Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindung an die vorhandene Leitung (DN 80 AZ) in der Straße „Am Strand“ vorgesehen. Mit dem Ausbau der Straße „Am Strand“ wurde für das geplante Wohngebiet eine Anschlussmöglichkeit für Trinkwasser aus dem Straßenbereich herausgelegt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Wasserversorgung der künftigen Bebauung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem WAZ zu treffen.

Eine Trinkwasserleitung zur Versorgung des derzeitigen baulichen Bestandes, im Südwesten des Plangebietes ist im Rahmen der Baufeldfreimachung zurückzubauen.

Im Zuge der aktuell geplanten Baumaßnahmen am Strandbad wird in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet am Großen Wariner See eine Löschwasserentnahmestelle

hergestellt. Die Löschwassersicherung erfolgt somit über die Entnahme aus dem Großen Wariner See.

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.

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) durch Anbindung an die Abwasserdruckrohrleitung in der Straße „Am Strand“, die neu hergestellt wurde. Mit dem Ausbau der Straße „Am Strand“ wurde für das geplante Wohngebiet eine Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser aus dem Straßenbereich herausgelegt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem WAZ zu treffen.

Aufgrund der Kenntnisse über das Plangebiet geht die Stadt Warin davon aus, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken aufgrund der anstehenden, sandigen Böden zur Versickerung gebracht werden kann. Für den Parkplatzneubau sowie den neu ausgebauten Abschnitt der Straße „Am Strand“ erfolgt die Ableitung/ Versickerung des Regenwassers über Mulden.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist das Regenwasser über die belebte Bodenzone (Rasen/Gras-Ansaaten) zu versickern.

Für die beiden Planungen zum Parkplatzneubau und zum vorliegenden Wohngebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung“ seitens des HSW Ingenieurbüros (Rostock, 19.08.2016) erarbeitet. Gegenstand dieses Berichtes sind auch Aussagen zur Versickerung: „Das am Standort anfallende Niederschlagswasser ist im Sinne des DWA-A 138 moderat versickerbar. Die anstehenden schluffigen Feinsande und enggestuften Fein- bis Mittelsände haben eine moderate Durchlässigkeit. ... Der stark tonige Schluff im Liegenden der Beckensande besitzt hingegen ... eine schwache Durchlässigkeit. Es kann bei langanhaltenden oder starken Niederschlag zu aufstauendem Sickerwasser kommen.“

Eine Versickerungsanlage ist nach DWA A 138 zu bemessen und der zuständigen Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung einzureichen.“

Weiter heißt es in der Zusammenfassung: „Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Schluffes, welcher zwischen 4,3 – 4,7 m unter GOK [Geländeoberkante] im nördlichen und zwischen 2,1 – 2,8 m unter GOK im südlichen Bau Feld ansteht, kann es bei langanhaltendem Niederschlag oder Starkregenereignissen zum Aufstau von Sickerwasser kommen.“

Eine Versickerung ist demnach aber möglich. Für die beiden südlichen Grundstücke ist jeweils dafür Sorge zu tragen, dass ein mögliches Aufstauen verhindert wird.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die dazu notwendigen Anlagen

sind so auszulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Warin ist durch die WEMAG AG gesichert. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der WEMAG AG zu treffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Hausanschlussleitungen (0,4 kV) der WEMAG AG. Die Leitungen im Südwesten des Plangebietes, die der Versorgung der künftig entfallenden Bebauung dienen, sind im Zuge der Baufeldfreimachung zurückzubauen. Eine weitere Hausanschlussleitung befindet sich im Nordosten und dient der Versorgung des Gebäudes auf dem angrenzenden Flurstück. Hier ist eine Umverlegung zur Sicherung der Versorgung der benachbarten Bebauung erforderlich. Diese Hausanschlussleitung ist als künftig entfallend in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Stromverteilerkasten, deren Lage in der Planzeichnung durch ein Symbol gekennzeichnet ist, vorhanden.

Innerhalb der Straße „Am Strand“ ist eine Gasversorgungsleitung der HanseWerk AG (DN 90 PE) vorhanden. Somit bestehen für die künftigen Bauherren Anschlussmöglichkeiten an das Versorgungsnetz. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Sicherung der Gasversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Unternehmen zu treffen.

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 Solärthermie-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 sichergestellt. Im Bereich der Straße „Am Strand“ ist eine Leitung der Telekom vorhanden. Somit bestehen für die künftigen Bauherren Anschlussmöglichkeiten. Für den rechtzeitigen Anschluss sind Abstimmungsgespräche zu führen und vertragliche Regelungen zu treffen.

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 Straße „Am Strand“ bereitzustellen. Die Festset-

zung eines Müllbehältersammelplatzes ist aus Sicht der Stadt für die Müllbehälter der beiden rückwärtig gelegenen Grundstücke nicht erforderlich, da im Einmündungsbereich von Planstraße mit der Straße „Am Strand“ ausreichend Flächen 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.

Für die beiden Planungen zum Parkplatzneubau und zum vorliegenden Wohngebiet wurde ein „Geotechnischer Bericht und Gründungsempfehlung“ seitens des HSW Ingenieurbüros (Rostock, 19.08.2016) erarbeitet. Gegenstand dieses Berichtes sind auch Ausführungen zu einer untersuchten Bodenmischprobe: „Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde eine Mischprobe des oberflächennahen Substrates (0-1 m) entnommen und in dem akkreditierten Umweltlabor Eurofins auf unspezifischen Verdacht nach TR LAGA II.1.2 (2004) untersucht. ... Die Konzentrationen der untersuchten Parameter (unspezifischer Verdacht nach LAGA M20 2004) liegen zum Teil unterhalb der Nachweisgrenze und entsprechen dem Zuordnungswert Z0. Nur der TOC-Gehalt [gesamter organischer Kohlenstoff] liegt leicht oberhalb des Grenzwertes und demnach ist das Material der Einbauklasse Z1 zuzuordnen.

Ergänzende Hinweise

Die vorliegende Mischprobenuntersuchung kann nur einen ersten Orientierungswert bieten.

Innerhalb von Aufschüttungen sind stärkere Schwankungen des Schadstoffgehaltes und damit verbundene Abweichungen von der vorliegenden Einschätzung möglich. Deshalb sind Mengenkalkulationen mit entsprechender Vorsicht vorzunehmen. Es wird die fachtechnische Begleitung der Bodenaushubarbeiten durch einen Bodensachverständigen empfohlen, insbesondere dann, wenn durch Färbung oder Gerüche auffällige Bodenschichten freigelegt werden, welche eine Schadstoffkontamination vermuten lassen. Bauschutthaltige und Fremdstoffhaltige Chargen sollten nach Möglichkeit separiert und gesondert verwerten werden.“

Weiter wird zur Verwertung von Bodenaushub dargestellt: „Zum Aushub kommender humoser Boden ist separat abzulegen und kann ggf. für Landschaftsbauarbeiten vor Ort wieder eingesetzt werden. Entsprechend der chemischanalytischen Bodenuntersuchung nach der TR LAGA II.1.2 (Boden) ist das Material, aufgrund des leicht oberhalb des Z0-Zuordnungswertes liegendem TOC-Gehaltes, als Z1 zu klassifizieren. Allerdings muss dies kein Ausschluss für eine günstigere Verwertung des natürlich gewachsenen Bodens sein. Ein erhöhter TOC-Gehalt im Oberboden stellt keine Einschränkung für die Verwertung als obere Lage einer durchwurzelbaren Bodenschicht dar, sondern ist sogar vorteilhaft. Die leicht oberhalb des Z0-Wertes liegende Stoffkonzentration der Mischprobe kann durch den sehr stark humushaltigen Oberboden aus der RKS 5 [im südlichen Bereich des Plangebietes] verursacht sein bzw. generell aus dem humosen Oberboden stammen. Demzufolge wäre der Boden des restlichen

Baufeldes bzw. der Unterboden nach Z0 zu verwerten. Dies kann mit Hilfe einer Detailuntersuchung am Standort festgestellt werden.

Für die Verwertung von humosem Oberboden ist zur Bewertung nicht die LAGA M20 heranzuziehen, sondern die Anforderungen aus §12 der BBodSchV. Der TOC Zuordnungswert ist für die Einstufung der Verwertungseignung humoser Boden nicht maßgeblich.

Bei der Verwertung von Unterbodenmaterial sind neben den Regelungen der §§ 9 ff. BBodSchV zusätzlich die LAGA M20 zu beachten. Für die Verwertung von Bodenmaterial, das den TOC-Zuordnungswert überschreitet, ist in Zweifelsfällen die Wasserbehörde einzuschalten.

Der nicht humose und nicht stark schluffige Sand scheint zur Verwendung als Bettungsmaterial für Baumaßnahmen geeignet zu sein. Falls es zum Aushub des Materials kommt, sollte eine entsprechende Prüfung vorgenommen werden.

Sollten beim Aushub der Graben / Baugruben Hinweise auf eine Bodenkontamination vorgefunden werden, ist ein Bodensachverständiger mit der Untersuchung und Bewertung der fraglichen Substrate zu beauftragen.“

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 bei der unteren Abfallbehörde 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 Graben / 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.

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.

Durch die Errichtung von vier weiteren Wohngebäuden kommt es zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Es handelt sich dabei ausschließlich um Anliegerverkehr.

Durch den geplanten Neubau des Gemeinschaftshauses sowie des Parkplatzes ergeben sich voraussichtlich keine Nutzungsänderungen zur bestehenden Situation.

Die Verkehrsbelastung im Plangebiet und der Umgebung insgesamt ist als gering einzustufen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte vor, so dass in diesem Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

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 vollständig im Eigentum der Stadt Warin. Die Planungskosten werden von der Stadt Warin übernommen. Die Refinanzierung der anfallenden Kosten erfolgt über den Grundstücksverkauf.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Die Stadt Warin liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karten 4 und 5, RREP WM, 2011).

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg (GLRP WM), September 2008 ist die Stadt Warin der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zugeordnet. Kleinräumiger betrachtet, befindet sich die Stadt Warin in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Sternberger Seengebiet“ (s. Karte 1, GLRP WM, 2008). Das Umland des Siedlungsbereiches der Stadt ist in Teilen als Bereich mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume (s. Karte 3, GLRP WM, 2008) sowie für den Boden (s. Karte 4, GLRP WM, 2008) ausgewiesen. Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers sowie auch des Landschaftsbildes ist für das Wariner Umland, das auch den Großen Wariner See einbezieht, als Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (s. Karte 6 und Karte 8, GLRP WM, 2008). Landschaftliche Freiräume der Stadt Warin werden als Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit eingestuft (s. Karte 9, GLRP WM, 2008).

Teilbereiche Warins sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 und als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen (s. Karte 10, GLRP WM, 2008). Im Südwesten des Stadtgebietes mit einem Abstand von ca. 1,2 km befindet sich das FFH- Gebiet DE 2236- 303 „Wariner Seenlandschaft“. Im Osten und Norden umfasst das Gebiet der Stadt Warin Teilflächen des FFH- Gebie-

tes 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 3,5 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. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes sind ebenfalls auszuschließen. Die geringfügige Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung um 4 weitere Einfamilienhäuser ruft keine erheblichen Wirkungen auf das betroffene Schutzgebiet hervor. Die mit der vorhandenen Wohnbebauung einhergehenden Wirkungen werden durch das geplante Vorhaben nicht signifikant erhöht. Die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen einer FFH- Verträglichkeitsprüfung wird als nicht erforderlich erachtet.

Innerhalb der Stadt Warin sind Flächennaturdenkmale ausgewiesen. Diese befinden sich außerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Warin und werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung, somit auch die Flächen des Plangebietes, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparks „Sternberger Seenland“ (MV NP 7).



Lage des Plangebietes (rote Markierung) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin – Neukloster“ (grüne Markierung), © GeoBasis- DE/M-V, 2016

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die 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. Die Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzbereiche (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Kreistagsbeschluss Sternberg Nr. 64-14/76 und 53-11/81) zu beachten.

Entlang des Wariner Sees verläuft gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen. Laut diesem Gesetz dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Gewässerschutzstreifens.

Nach den Angaben des Kartenportals Umwelt von Mecklenburg- Vorpommern und nach eigenen Erhebungen sind innerhalb des Vorhabengebietes keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Gemäß den Angaben des Kartenportals Umwelt sind in der unmittelbar angrenzenden Umgebung geschützte Biotope ausgewiesen. Dies sind im Südwesten das Feuchtbiotop „Feuchtgrünland, Phragmites- Röhricht, Staudenflur; aufgelassen“ und im Nordwesten das Gehölzbiotop „Gebüsch/ Strauchgruppe; Gehölz; Erle“. Im Umkreis des Vorhabens sind weitere gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Beeinträchtigungen auf die im Umkreis des Vorhabens vorhandenen geschützten Biotope zu bewirken. Es werden weder hydrologische Veränderungen hervorgerufen, noch Flächen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden ausgewiesenen Biotope nach § 20 NatSchAG M-V in Anspruch genommen. Aufgrund der Entfernungen der weiteren geschützten Biotope liegen auch hier keine Beeinträchtigungen vor.

6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Biotop- und Nutzungstypen

Die vorhandene Vegetation und die derzeitigen Nutzungstypen des Untersuchungsraumes wurden anhand einer flächendeckenden Biotopkartierung auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“, Heft 2, 2013 des LUNG, der allgemeinen Standardliteratur zur Bestimmung der Flora sowie anhand der aktuellen Vermessungsunterlagen erfasst.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Warin am Großen Wariner See. Es wird begrenzt im Norden und Osten durch vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“, im Westen durch das Strandbad und im Süden durch ein angrenzendes Schilf- Röhricht. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Strand“ aus östlicher Richtung.



Geschützte Einzelbäume innerhalb des Zierrasens Gehölze der ehemaligen Gartenanlage

Zum Zeitpunkt der Kartierung zeigte sich folgende Bestandssituation: Innerhalb des Plangebietes geht die gepflasterte Straße in einen unbefestigten Wirtschaftsweg (OVU) über, der schließlich an die Uferbereiche des Großen Wariner Sees anbindet. Südlich an den Weg angrenzend prägt eine Zierrasenfläche (PER) das Plangebiet. Aufgrund der intensiven Pflege und Nutzung der Fläche ist die Artenzusammensetzung als artenarm einzustufen. Die Rasenfläche wird von in Reihe stehenden älteren Einzelbäumen (BBA) aus vier Linden und einem Ahorn stark geprägt. Am östlichen Randbereich der Rasenfläche ist eine einzeln stehende ältere Eiche (BBA) vorhanden. Aufgrund des in 130 cm gemessenen Stammumfanges unterliegen die aufgeführten Gehölze dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Nähere Ausführungen zu den gesetzlich geschützten Gehölzen folgen im Anschluss an die Bestandsbeschreibung.

Die südlichen Teilflächen des Plangebietes werden von Kleingärten (PK) gekennzeichnet. Zum Zeitpunkt der Kartierungen wurde die Nutzung von zwei Kleingärten bereits aufgegeben. Der im aktuellen Luftbild noch erkennbare Gebäudebestand wurde bereits beseitigt. Vorhandene Wege- und Gehölzbestände (Wacholder, Lebensbaum, Obstbäume) sowie Ziergräser (China- Schilf) weisen auf eine ehemalige gärtnerische Nutzung hin. Der hohe Gräseraufwuchs innerhalb der Rasenflächen deutet auf eine längere Aufgabe der Gartenanlagen hin. Westlich der zuvor beschriebenen ehemaligen Gartenanlagen ist ein genutzter Kleingarten vorhanden. Dieser wird von Zierstauden und -gehölzen sowie Obstbäumen und Rabatten charakterisiert.

Geschützter Baumbestand

Im Zuge der Umsetzung der Planung lassen sich die zuvor erwähnten gesetzlich geschützten Linden und der Ahorn in den künftigen Baugrundstücken kaum sinnvoll erhalten. Die Erschließung des Wohngebietes muss über eine Stichstraße, die eine Erschließung und Aufteilung der Grundstücke ermöglicht, erfolgen. Die Alternative einer Erschließung vom Parkplatz aus wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit verworfen. Es kann nicht sichergestellt werden, dass diese dauerhaft zugänglich wäre. Die Kronentraufbereiche der Gehölze und die Wirkbereiche der geplanten Wohngebäude liegen unmittelbar nebeneinander bzw. überschneiden sich. Eine Beeinträchtigung der Gehölze, insbesondere des Wurzelraumes ist zu erwarten. Darüber hinaus besteht eine erhöhte Unfallgefahr. Sollte es durch Schädigungen des Wurzelraumes bzw. durch Sturmereignisse zu einem Sturz der Gehölze kommen, können erhebliche gesundheitliche und wirtschaftliche Folgen entstehen. Des Weiteren ist bei Verzicht auf die Fällmaßnahme keine wirtschaftliche Nutzung der betroffenen

Baugrundstücke möglich. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Fällung der geschützten Bäume erforderlich. Die im Randbereich der Zierrasenfläche vorhandene Eiche wird von der Planung nicht berührt und zum Erhalt festgesetzt.



Standorte der entfallenden Gehölze im Bebauungsplan Nr. 26 "Wohnbebauung am Strandbad" der Stadt Warin (Stadt- und Regionalplanung, Satzungsbeschluss vom 28.09.2017)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für den Verlust von fünf vorhandenen Gehölzen ein Fällantrag gestellt. Für den mehrstämmigen Ahorn (Baum Nr. 1.) wurde bereits ein Fällantrag im Zusammenhang mit dem Ausbau der Zufahrt zum Strandbad Warin gestellt. Die Fällgenehmigung liegt mit Schreiben vom 16.08.2016 vor. Die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen sind zu beachten.

Für die übrigen vier Bäume (Bäume Nr. 2 bis Nr. 5) wurde eine Fällgenehmigung am 20.02.2017 erteilt. Die mit der Genehmigung verbundenen Auflagen sind zu beachten.

Als Ersatz für die Baumfällungen ist als Ergänzung der Lindenallee an der Badeanstalt bzw. am Strandweg insgesamt sechs Linden der Pflanzqualität Hochstamm, 3xV, StU 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden besiedelten Raum der Stadt Warin und ist dem Innenbereich zuzuordnen. Bereits in der Vergangenheit waren Teilbereiche bereits bebaut. Im südlichen Bereich des

Plangebietes waren Kleingärten mit zahlreichen Schuppen vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden mit der jetzigen Planung als Garten vorgesehen. Die südliche Plangebietsgrenze wird als Begrenzung des Siedlungsraumes betrachtet. Dies steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen in der LINFOS-Datenbank.

Die Neubebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an dem östlich und nördlich vorhandenen Einfamilienhausgebiet orientieren, sodass insgesamt ein einheitlicher und attraktiver Gesamteindruck entsteht.

Das als Strandbad genutzte Ufer des Großen Wariner Sees wird durch das Vorhaben nicht berührt. An der westlichen Plangebietsgrenze als Abgrenzung zum Strandbadparkplatz ist eine Sichtschutzeinfriedung vorgesehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Eingliederung des Plangebietes in die vorhandene Bebauung nicht zu erwarten. Aus Sicht der Stadt Warin besteht mit der Überplanung des Gebietes eine Verbesserung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild verglichen mit dem beschriebenen städtebaulichen Missstand.

Zur Beschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen werden die Höhenunterschiede auf maximal 0,75 m beschränkt. Weitere Festsetzungen im Übergang zum freien Landschaftsraum, wie die Gestaltung von Stützwänden oder die Höhe von Einfriedungen, werden aufgrund der bereits definierten Siedlungsgrenze nicht für notwendig erachtet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes. Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes werden zunächst die faunistisch bedeutsamen Strukturen (z.B. Gebäude, offene Flächen, Gehölze) im Gelände betrachtet. Es werden keine systematischen Kartierungen der einzelnen Artengruppen durchgeführt. Jedoch werden potentielle Lebensstätten (z.B. Altbäume, Höhlungen, Horste/Nester) der Fauna detailliert betrachtet. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche und ihrer regionalen Verbreitung.

Weitere faunistische Datenerhebungen wurden nicht durchgeführt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich.

Arten, deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt

und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in der Roten Liste bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten sehr gut geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Artenschutzrechtliche Grundlagen

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Dies kann u.a. mittels einer faunistischen Potenzialabschätzung zur Ermittlung möglicher Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Artenschutzprüfung) durchgeführt werden. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 VS-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr. 1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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

Bei dem geplanten Eingriff können Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Die besonders geschützten bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in § 7 (2) Nr. 13 bzw. Nr. 14 BNatSchG definiert. Als besonders geschützt gelten demnach:

- a) Arten des Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- b) nicht unter a) fallende, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie) geführte Arten,
- c) alle europäischen Vogelarten und
- d) Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

Den europäischen Vogelarten kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Bei den streng geschützten Arten handelt sich um besonders geschützte Arten, die aufgeführt sind in:

- Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung),
- Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) oder
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht relevant sind im vorliegenden Fall die europäischen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten. Auf diese wird im Folgenden entsprechend eingegangen, d.h., es wird eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials dieser artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen im Geltungsbereich vorgenommen. Wenn es erforderlich wird, müssen für diese Arten vor Realisierung der Baumaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden. Können Verbotstatbestände auch mit Hilfe von CEF-Maßnahmen nicht verhindert werden, so ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Die Wirkfaktoren des Vorhabens sind in drei unterschiedliche Gruppen einzuteilen. Diese werden nach zeitlichen Aspekten differenziert. **Baubedingte Wirkfaktoren** des Vorhabens sind temporär und nur auf die Dauer des Baubetriebes zur Herstellung des Vorhabens befristet. **Anlagebedingte Wirkfaktoren** werden durch die bloße Existenz des Vorhabens herbeigeführt. Anders als die baubedingten Wirkungen bestehen diese während des gesamten zeitlichen Bestandes des Vorhabens. Zuletzt können **betriebsbedingte** Wirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Diese entstehen durch den Betrieb und die Unterhaltung des Vorhabens und werden während der gesamten Betriebsphase aufrechterhalten.

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störfaktoren, die Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Beseitigung der Vegetation) ist ein Verlust von Habitaten potentiell vorkommender Arten nicht auszuschließen. Eine baubedingte Flächenin-

spruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und -maschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Versiegelung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten sind nicht auszuschließen.

Bedingt durch den **Betrieb** der Einfamilienhäuser können Lärmemissionen (z.B. Pkw) auftreten. Der Standort des geplanten Vorhabens liegt südlich und westlich bereits vorhandener Wohnbebauung. Östlich befindet sich das von Erholungssuchenden genutzte Strandbad. Eine Erhöhung der Lärmemissionen der vorhandenen Nutzungen ist mit Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb von Siedlungsstrukturen ist innerhalb des Plangebietes nicht mit einem Vorkommen störungssensibler Arten zu rechnen. Mit Realisierung des Vorhabens einhergehende Störwirkungen auf potentiell vorkommende Arten werden nachfolgend artengruppenbezogen ermittelt und analysiert.

Brutvögel

Bei Betrachtung der bestehenden Biotopausstattung ist mit typischen, wenig störungsempfindlichen Arten des Siedlungsraumes innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Umfeld zu rechnen. Die vorhandenen Störquellen im Umfeld zum Plangebiet (Strandbad, Wohnbebauung) lassen ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten ausschließen. Aufgrund der kleinflächigen Ausmaße des Geltungsbereiches und nur wenig als Habitat geeigneter Strukturen für Brutvögel ist generell von einer geringen Individuenzahl potentiell vorkommender Vogelarten auszugehen. Potentielle Habitate bestehen in den älteren Einzelbäumen sowie in den Gehölzstrukturen der Kleingartenanlagen. In diesen Bereichen ist potentiell von einzelnen gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten auszugehen. Durch Fällmaßnahmen der Großbäume und Beseitigungen der Vegetation gehen die potentiellen Habitate in geringem Maße verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind diese Maßnahmen gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutperiode der potentiell vorkommenden Brutvögel durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Brutvögel innerhalb des Plangebietes brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Der Habitatverlust ist nicht als erheblich einzustufen, da die Habitatfunktion im räumlichen Zusammenhang, d.h. innerhalb der umliegenden Gehölzstrukturen (ältere Großbäume, Schilf- Röhrichte) gewahrt bleibt.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet weist keine geeigneten Strukturen auf, welche ein potentiell Vorkommen geschützter Säugetiere, wie Fischotter und Biber erkennen lassen. In Bezug auf die Ordnung der Fledermäuse ist jedoch mit einem potentiellen Vorkommen gehölbewohnender Fledermäuse innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Der Bestand aus Großbäumen weist aufgrund des Stammumfanges der Einzelbäume geeignete Habitatstrukturen auf. Eine genaue Untersuchung der Gehölze in Bezug auf eventuell als Quartier geeignete Risse, Spalten oder Höhlen konnten aufgrund der dichten Belaubung der Gehölze zum Zeitpunkt der Kartierung nicht durchgeführt werden. Da ein potentiell Vorkommen von Fledermausarten nicht auszuschließen ist, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen vor Beginn der Gehölzfällungen der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass sich in den betroffenen Gehölzen keine Fledermausquartiere befinden. Sofern bei der Begutachtung aktuell genutzte Quartiere vorgefunden werden, sind vor Beseitigung der Gehölze für jedes erfasste Quartier zwei artgerechte Fledermauskästen im direkten Umfeld zum Plangebiet anzubringen, sodass die Habitatfunktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Zwischenzeitlich wurden die Fällgenehmigungen mit Auflagen erteilt und die Gehölze wurden abgenommen.

Reptilien

Geeignete Habitatstrukturen für die Artengruppe der Reptilien sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Fehlen sonnenexponierter Lesesteinhaufen und die intensive Nutzung der Fläche durch Gäste des Strandbades lassen ein Vorkommen geschützter Reptilienarten ausschließen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG liegt nicht vor.

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im planungsrelevanten Bereich ist aufgrund der intensiven Nutzung des Strandbades und fehlender spezifischer Habitatstrukturen, wie Laichgewässer auszuschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Amphibien sind mit Umsetzung der Planung nicht festzustellen.

Fische

Es befinden sich keine Gewässerstrukturen innerhalb des planungsrelevanten Bereichs. Ein potentiell Vorkommen von Fischen liegt nicht vor. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von geschützten Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume, nicht zu erkennen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und entsprechende Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Libellen

Im Plangebiet fehlen geeignete Habitatstrukturen (Gewässer) für Libellen. Ein potentiell Vorkommen liegt nicht vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erkennen.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Pflanzen

Der anthropogen geprägte Biotopbestand des Plangebietes weist keine besonders bzw. streng geschützten Arten der Flora auf. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erkennen.

CEF- Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen= continuous ecological functionality-measures) zum Erhalt der ökologischen Funktionalität bzw. zur funktionsgerechten Wiederherstellung vom Vorhaben potentiell beeinträchtigter Habitatbestandteile der Artengruppe Fledermäuse werden nachfolgend aufgeführt:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist vor Beginn der Gehölzfällungen der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass sich in den betroffenen Gehölzen keine Fledermausquartiere befinden. Sofern bei der Begutachtung aktuell genutzte Quartiere vorgefunden werden, sind vor Beseitigung der Gehölze für jedes erfasste Quartier zwei artgerechte Fledermauskästen im direkten Umfeld zum Plangebiet anzubringen, sodass die Habitatfunktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Vermeidungsmaßnahmen

In Auswertung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG und erheblichen Beeinträchtigungen unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen nicht festzustellen:

- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Laubsträucher in einer Mindestqualität $\geq 80/100$ cm zu verwenden. Pflegeschnitte sind zulässig.

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen unzulässig.

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

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

6.5 Planwirkungen

Erhebliche Wirkungen auf die Umwelt sind mit Realisierung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben der Zustand der Fläche, d.h. die Parkplatz- bzw. die Zierrasenfläche sowie die Kleingärten erhalten. Die Flächen werden weiterhin sowohl der gärtnerischen Nutzung als auch der Nutzung durch die Besucher des Strandbades unterliegen, sodass eine Entwicklung ökologisch bedeutsamer Lebensräume nicht möglich ist.

7. Sonstiges

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzbereiche (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Kreistagsbeschluss Sternberg Nr. 64-14/76 und 53-11/81) zu beachten. Für das gesamte Plangebiet, das in der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin liegt, gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Sämtliche Bohrungen für Brauchwassernutzungen und Erdwärmeanlagen sind unzulässig.

- Die Verwendung von Tausalzen im Winterdienst ist unzulässig.
- Bei einer unterirdischen Heizöllagerung ist alle 2,5 Jahre eine Prüfung durchzuführen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet 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 diesem 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, dem Munitionsbergungsdienst bzw. der Polizei anzuzeigen.

Warin, den 28.02.2018




Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Warin

Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Warin „Wohnbebauung am Strandbad“

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung am Strandbad“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Erscheinungstag dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Satzung und die dazugehörige Begründung sowie die der Satzung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze und Verordnungen) ab diesem Tage im Amtsgebäude Neukloster-Warin, Bauamt, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten einsehen und Auskunft über den Inhalt verlangen

Unbeachtlich werden:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Etwaige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 sind nach § 5 Abs. 5 KV M-V in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich die Verletzung ergeben soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

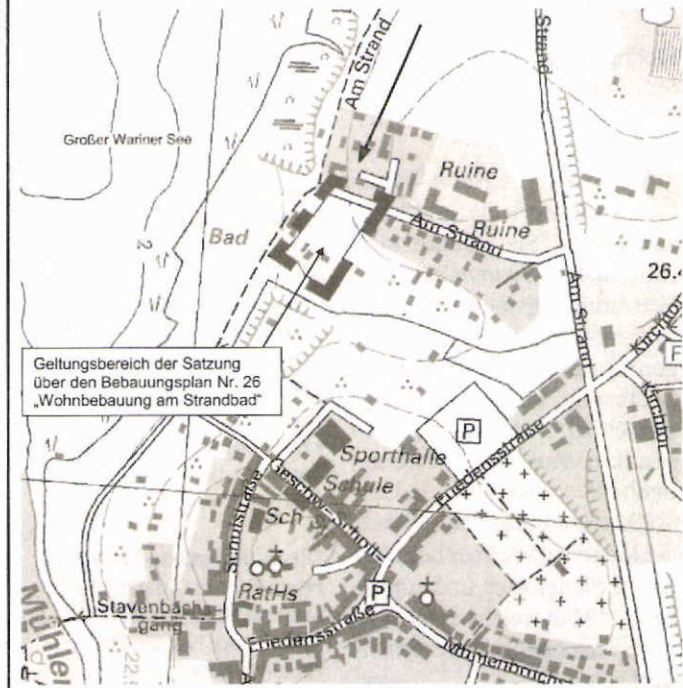
Warin, den 23.04.2018

Der Bürgermeister

Siegel

Anlage:

Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung am Strandbad“



Diese Bekanntmachung ist am 26.04.2018 in der Schweriner Volkszeitung, Lokalausgabe Sternberg-Brüel-Warin, veröffentlicht worden.

Warin, 27.04.2018

Michael Ankermann
Bürgermeister

