

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|-----------|
| Teil 1 – Begründung | |
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Planungsanlass und Planungsziele | 2 |
| 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren | 3 |
| 1.3 Planungsvorgaben, Raumordnung und Hinweise | 3 |
| 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung | 5 |
| 3. Immissionsschutz | 8 |
| 4. Altlasten | 10 |
| 5. Erschließung und Planungskosten | 12 |
| 6. Sonstiges | 12 |
| Teil 2 – Umweltbericht | |
| 1. Einleitung | 14 |
| 2. Lage und Charakteristik des Änderungsgebietes | 15 |
| 3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen | 15 |
| 4. Erfassung des Baumbestandes | 17 |
| 5. Bewertung - Artenschutz | 17 |
| 6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen | 18 |
| 7. Zusätzliche Angaben | 18 |
| 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 19 |

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 in attraktiver Lage am Großen Wariner See hat die Stadt Warin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und Ferienhausgebietes geschaffen und die bauliche Nutzung im Übergangsbereich zum Großen Wariner See regelt. Der Flächennutzungsplan wurde analog zum Bebauungsplan Nr. 19 im Parallelverfahren geändert.

Die Stadt Warin verfügt über einen seit 1996 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits zwei Änderungen erfahren hat.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 als Wohnbaufläche bzw. im nordwestlichen Bereich als Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet aus. Die Ziele zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes stimmen überwiegend, bis auf den nordwestlichen Bereich, mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein. Für die Bereiche zur Entwicklung eines Ferienhausgebietes sowie die Regelung der baulichen Nutzung im Nordwesten innerhalb des Wohngebietes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Darüber hinaus ist die Aktualisierung der Schutzgebietsabgrenzungen Inhalt der Änderung. Die Änderung dieser Planungsziele erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Konkrete Entwicklungsziele für weiter nördlich des Geltungsbereiches gelegene Flächen, die ebenfalls als Sondergebiete, die der Erholung dienen, im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, bestehen derzeit durch die Stadt Warin nicht. Daher beschränkt sich der Geltungsbereich der 3. Änderung auf den Bereich, der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 steht. Entwicklungen auf nördlich davon gelegenen Flächen werden durch die Stadt Warin gesondert betrachtet.

Durch die Stadt Warin wurde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 12 war die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Diese Berichtigung wird im Zuge der vorliegenden Berichtigung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Anpassungsbereiches vorgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 23.02.2012 gefasst.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und der Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes sowie die detaillierten Planungsinhalte sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung der Stadt Warin bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 12.03.1999 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 21.04.2002 wirksam geworden. Sie bezieht sich auf die Ausweisung eines Sondergebietes Reitsport und ein eingeschränktes Gewerbegebiet südlich der Ortslage Pennewitt. Dieser Änderungsbereich betrifft keine Flächen der vorliegenden Planung.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Warin sowie als Berichtigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 berücksichtigt.

Als Plangrundlage wurde die topographische Karte im Maßstab M 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis-DE/M-V 2012 verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am bisher wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 3. Änderung und Berichtigung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Planungsvorgaben, Raumordnung und Hinweise

Die Stadt Warin liegt im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südwestlich von Wismar, eingebettet zwischen dem Großen Wariner See und dem Glammsee. In der Stadt Warin leben 3.469 Einwohner (Stand 30.06.2012).

Die Stadt Warin ist laut RREP WM als Grundzentrum eingeordnet. Sie befindet sich im Osten der Planungsregion Westmecklenburg. Die Stadt Warin liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung werden in der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zum Vorentwurf sowie zum Entwurf der vorliegenden Planung folgende Aussagen getroffen: „Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, der bereits größtenteils umgesetzt ist, bezieht sich auf einen städtebaulich integrierten Standort und entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Durch die geplante Umnutzung der Flächen des ehemaligen Matratzenwerkes und der PGH Rohrleitungsbau werden Standortreserven in Anspruch genommen und damit der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. Mit der geplanten Entwicklung des Ferienhausgebietes kann durch die Stadt Warin ein Beitrag zur Entwicklung des Tourismuserwicklungsraumes geleistet werden.“

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung, auch die Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin – Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“ (MV NP 7). Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12, Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes, ist nicht Bestandteil des LSG.

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Herauslösung der überwiegenden Teile des Plangebietes aus dem LSG erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Die Herauslösung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Bekanntmachung der Herausnahme von Flächen aus dem LSG erfolgte am 05.12.2013.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302) liegt in einer Entfernung von etwa 550 m zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches der 3. Änderung. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Geltungsbereich und dem FFH-Gebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des FFH-Gebietes eintreten werden.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Wariner Seenlandschaft“ (DE 2236-303) befindet sich südlich in einer Entfernung von rund 400 m zum südlichen Rand des Anpassungsbereiches. Da es sich bei der Realisierung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 um die bauliche Entwicklung im städtischen Innenbereich handelt, kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des FFH-Gebietes eintreten werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung Warin. Der Anpassungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA des oberirdischen Einzugsgebietes der Warnow für das Wasserwerk Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich liegt auf Flächen östlich des Großen Wariner Sees und südlich des Wasserwerkes Warin im Bereich der Straße „Am Strand“. Er bezieht sich auf die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Der Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung am 24.10.2013 gefasst.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 4,7 ha.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warin sind innerhalb des Geltungsbereiches Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, Sondergebiete, die der Erholung - Ferienhausgebiete gemäß § 10 BauNVO sowie Grünflächen dargestellt. Die Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bezieht sich auf den Gewässerschutzstreifen von ehemals 100 m zum Großen Wariner See. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts.

Ziele der 3. Änderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird für das Gebiet des ehemaligen Matratzenwerkes sowie für die Flächen der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und Baurecht in einem angemessenen Umfang geschaffen. Durch die attraktive Lage am Großen Wariner See und die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“ bieten sich diese Flächen für eine Wohn- sowie eine Ferienhausbebauung an. Im Nordwesten werden das Pumpenhaus sowie das bestehende Wohnhaus zur Regelung der baulichen Nutzungen im Übergang zum Großen Wariner See sowie zur Regelung der Belange des Schallschutzes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 einbezogen. Ziel für das Wohngrundstück ist darüber hinaus die Beschränkung einer weiteren Bebauung im Übergang zum Großen Wariner See und zum Landschaftsschutzgebiet. Die Einbeziehung des Wohngrundstückes erfolgte zudem aufgrund eines Gerichtsverfahrens, in dem das Gericht die planungsrechtliche Regelung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen hat.

Die Ziele für die Entwicklung des Ferienhausgebietes sowie zur Regelung des vorhandenen baulichen Bestandes im Uferschutzbereich entsprechen derzeit nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt.

Es werden nunmehr Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiete gemäß § 10 BauNVO anstelle von Wohnbauflächen sowie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO anstelle von Wohnbauflächen und Sondergebieten, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiete dargestellt.

Der überwiegende Teil der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 für die Entwicklung des Wohngebietes ist aus den Darstellungen der Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Nur im Osten ist eine Korrektur erforderlich. Hier werden die Darstellungen der Allgemeinen Wohngebiete geringfügig erweitert.

In den Darstellungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber hinaus die orts- und landschaftsbildprägende, gesetzlich geschützte Allee berücksichtigt.

Auf die Ausweisung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen wird aufgrund der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Gemäß dem vorhandenen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Standorte zur Versorgung mit Elektrizität (Trafostation im Osten des Geltungsbereiches) sowie mit Wasser (Pumpenhaus im Westen des Geltungsbereiches) in der 3. Änderung dargestellt.

Entsprechend der Anregung aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde die Fläche für die Herauslösung aus dem LSG definiert und ist auch in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet. Nur die geschützte Allee verbleibt innerhalb des LSG.

Die Darstellung des 100 m-Gewässerschutzstreifens wird aufgrund der neuen Gesetzeslage geändert. Laut § 29 NatSchAG M-V ist an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von über einem Hektar ein Abstand von 50 m land- und gewässerwärts einzuhalten, in dem keine bauliche Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Ein kleiner Teilbereich der Wohnbauflächen östlich des Großen Wariner Sees liegt innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19 wurde durch die Stadt Warin der Antrag auf Ausnahmegenehmigung von Bauverboten innerhalb des Gewässerschutzstreifens gestellt. Die Ausnahmezulassung für Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde mit Schreiben vom 24.09.2013 durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erteilt. Die Sicherung der Realisierung der mit der Ausnahmezulassung verknüpften Bedingung ist durch Aufnahme in den Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betroffenen und der Stadt Warin erfolgt.

Flächenbilanz

| Bisherige Nutzung | | 3. Änderung | |
|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Sondergebiete | 2.080 m ² | Sondergebiete | 13.155 m ² |
| Wohnbaufläche | 43.065 m ² | Allgemeine Wohngebiete | 33.820 m ² |
| Grünfläche | 1.830 m ² | | |

Im Vergleich zum Vorentwurf der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde die Grenze des Geltungsbereiches konkretisiert und entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 19 ausgestaltet. Die Flächen wurden nach Westen zum Großen Wariner See sowie nach Süden erweitert. Die südlich sowie östlich der Bauflächen gelegenen Straßen „Am Strand“ werden ebenfalls dargestellt. Die orts- und landschaftsbildprä-

gende, gesetzlich geschützte Allee wird in den Darstellungen berücksichtigt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches auch um südliche Flächen ist erfolgt, um die Flächenkorrektur für die Wohnbauflächen vorzunehmen und um die Schutzgebietsabgrenzungen zu aktualisieren.

Aufgrund der Hinweise des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nunmehr Allgemeine Wohngebiete anstelle von Wohnbauflächen dargestellt, da der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 19) bereits als Satzung durch die Stadtvertretung beschlossen wurde und somit in einem planungsrechtlich fortgeschrittenen Stand vorliegt.

Die Straßen, die Bestandteil des Geltungsbereiches sind, werden in der vorliegenden Fassung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Bauflächen bzw. -gebiete dargestellt. Es handelt sich hierbei nicht um örtliche Hauptverkehrswege, die diesbezüglichen Hinweise des Landkreises werden damit beachtet.

Im Vergleich zum Entwurf wird die Darstellung bezüglich der Grenze des LSG und der geschützten Allee überarbeitet. Nunmehr ist auch in der Planzeichnung erkennbar, dass die Allee Bestandteil des LSG bleibt.

Anpassungsbereich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12

Der Anpassungsbereich befindet sich östlich des Kreuzungsbereiches Brüeler Straße, (Bundesstraße B 192) und Bützower Straße (Landesstraße L 031) im Zentrum von Warin. Er bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ der Stadt Warin.

Der Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2,47 ha.

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt.

Berichtigung der Ziele der Flächennutzungsplanung

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 erfolgte im beschleunigten Verfahren für die Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin gemäß § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes als „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits realisiert. Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut.

Anstelle von Wohnbau- sowie Grünflächen wird im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Flächenbilanz

| Bisherige Nutzung | | Berichtigung | |
|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Verkehrsfläche | 4.165 m ² | Verkehrsfläche | 4.165 m ² |
| Wohnbaufläche | 8.225 m ² | Sonstiges Sondergebiet | 20.515 m ² |
| Grünfläche | 12.290 m ² | | |

Weitergehende Änderungen im Flächennutzungsplan der Stadt Warin ergeben sich nicht.

3. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen 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. Daher hat sich die Stadt Warin mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen eingehend auseinandergesetzt.

Geltungsbereich der 3. Änderung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden die Anforderungen an den vorsorgenden Schallschutz berücksichtigt.

Westlich innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Gebäude mit Wasserpumpen vorhanden. Zur Versorgung eines Wariner Gartenbaubetriebes wird das Brauchwasser aus dem Großen Wariner See gepumpt. In der Sommerzeit während Trockenperioden läuft die Pumpe je nach Bedarf zeitweise im Tag- und Nachtbetrieb. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind zu beachten. Nördlich des Änderungsbereiches grenzt das Wasserwerk Warin an, das ebenfalls hinsichtlich möglicher Schallimmissionen zu betrachten ist.

Hinsichtlich der im Sinne der Anforderungen des § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes sind bei Neuplanungen die folgenden Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 zu berücksichtigen: (bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der höhere Wert für Verkehrslärm und der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

- für allgemeine Wohngebiete am Tag 55 dB (A) und in der Nacht 45 bzw. 40 dB (A),
- für Sondergebiete (Ferienhausgebiete) am Tag 50 dB (A) und in der Nacht 40 bzw. 35 dB (A).

Die DIN 18005 kann im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin eingesehen werden.

Durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Rostock wurde eine Schalltechnische Begutachtung (Stand: 20.12.2012) hinsichtlich der Geräuschemissionen und -immissionen des Pumpenhauses sowie des Wasserwerkes Warin erarbeitet.

Als maßgebliche Emissionsquellen wurden dabei beachtet:

- das am See gelegene Pumpenhaus der Gärtnerei mit zwei Pumpen,
- das Notstromaggregatehaus (Esse auf dem Dach und zwei Lüftungsgitter in der Westwand) auf dem Gelände des Wasserwerkes,
- der Park- und Fahrverkehr des Parkplatzes (10 Stellplätze) auf dem Gelände des Wasserwerkes.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Betrachtung des Pumpenhauses

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht sind Lärmschutzmaßnahmen an der Geräuschquelle „Pumpenhaus“ erforderlich. Im Gutachten werden drei Varianten vorgeschlagen, um die Belange des ausreichenden Lärmschutzes zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan Nr. 19 sind daher zwei alternative Festsetzungen zum Schallschutz (Dämmung der Außenbauteile oder Installation von leiseren Pumpen) getroffen worden.

Die Sicherung der Realisierung von Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgt durch vertragliche Regelungen zwischen dem Betreiber des Pumpenhauses und der Stadt Warin.

Betrachtung des Wasserwerkes Warin

Hinsichtlich der Beeinträchtigungen aus dem Betrieb des Wasserwerkes Warin ist lediglich das Notstromaggregat zu berücksichtigen. Erfordernisse aufgrund des Stellplatzverkehrs ergeben sich nicht.

Notstromaggregat bei Netzausfall in der lautesten Nachtstunde:

Die schalltechnischen Anforderungen bei Netzausfall des Notstromaggregates werden in einem kleinen Bereich im Norden des Sondergebietes nicht eingehalten.

Eine im Gutachten empfohlene Lärmschutzmaßnahme, zur Grundrissgestaltung mit Anordnung der zum Schlafen dienenden Räume auf der Südseite des Gebäudes für einen Bereich im Norden des Gebietes, ist als Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 19 aufgenommen worden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schalltechnischen Begutachtung, die als Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19 aufgenommen sind, werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse berücksichtigt.

Im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) genehmigt bzw. die dem StALU angezeigt wurden.

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.

Anpassungsbereich

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten sind.

Vorbelastungen bestanden durch den Verkehrslärm der Brüeler Straße (Bundesstraße B 192), der Bützower Straße und dem Parkplatz der gegenüberliegenden Gewerbefläche. Innerhalb des Plangebietes waren der Lärm vom Verkehr innerhalb der Parkplatzfläche und der Anlieferung sowie der Kühl- und Lüftungsanlagen zu berücksichtigen. Die erforderlichen Sachallschutzmaßnahmen entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Wenker & Gesing vom 12.12.2007 waren bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu realisieren. Nachtanlieferungen, in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sind ausgeschlossen.

4. Altlasten

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen für Bereiche des Geltungsbereiches der 3. Änderung wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten vorgenommen.

Durch die S. I .G. - DR. - ING. STEFFEN GmbH, Bentwisch, wurde ein „Bericht über die Baugrund- und Altlastenuntersuchungen zum B-Plan Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ (Stand: Januar 2013) erarbeitet.

Die Ergebnisse hinsichtlich möglicher Altlasten werden nachfolgend dargestellt:

Auszüge aus o.g. Bericht:

„2.4 Ergebnisse früherer Altlastenerkundungen

Auf dem Gelände der ehemaligen Matratzenfabrik Warin erfolgte durch die S. I .G. DR. - ING. STEFFEN GmbH im Jahr 1997 eine Einschätzung der Altlastenrelevanz ... Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der Bodenansprache der überwiegend sandigen Sedimente weder organoleptische Auffälligkeiten noch Hinweise auf Kontaminationen (z.B. durch Beimengungen, Auffüllungsmaterialien etc.) auftraten, wurde auf chemische Analysen der entnommenen Bodenproben verzichtet und empfohlen, den Standort aus dem konkreten Altlastenverdacht zu entlassen.

Nach dem verfügbaren Kenntnisstand fanden auf dem Gelände der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau GmbH bislang keine Altlastenuntersuchungen statt.“

Im Rahmen der Erstellung des o.g. Berichtes erfolgten eine chemische Analyse von Bodenproben sowie die

Schutzgutbezogene Risiko- und Gefährdungsbeurteilung:

„Entsprechend den in Anhang 2 BBodSchV aufgezeigten Wirkungspfaden besteht grundsätzlich zu folgenden Schutzgütern ein nutzungsabhängiger Bezug: menschliche Gesundheit, Grundwasser

Wirkungspfad Boden – Mensch

Auf der Untersuchungsfläche ist die Errichtung von Wohn- und Ferienhäusern geplant. Infolge dessen besteht grundsätzlich das Risiko der inhalativen bzw. oralen Aufnahme von Staub- bzw. Bodenpartikeln.

Die in den bewertungsrelevanten ober flächennahen Nutzungshorizonten gemessenen Schadstoffkonzentrationen liegen jedoch unter den Prüfwerten der BBodSchV, oftmals sogar unter der jeweiligen Nachweisgrenze, so dass keine Schutzgutgefährdung zu erwarten ist.

Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen sind im Rahmen einer Sickerwasserprognose folgende Aspekte zu betrachten:

Freisetungsverhalten bzw. Mobilität der Schadstoffe, Schutzfunktion der ungesättigten Zone, Schadstoffeintrag in das Grundwasser.

Die geplante Nutzung (Wohn- und Ferienhäuser) ermöglicht auf den Freiflächen die Bildung von Sickerwasser in Form perkulierender Niederschläge. Der sandige Untergrund verfügt zudem über ein vergleichsweise geringes Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffeinträgen.

Die unkritische Belastungssituation des Bodens bzw. der Auffüllungen auf dem Gelände der früheren PGH Rohrleitungsbau GmbH lässt mit Ausnahme des erhöhten TOC-Gehalts sowie geringfügiger Zink-Anreicherungen jedoch keine konkrete Schutzgutgefährdung durch eine Schadstoffverfrachtung über den Sickerwasserpfad erkennen, zumal der erste geschützte Grundwasserleiter von einem ca. 55 m mächtigen Ton- und Geschiebemergelkomplex überdeckt wird.

Im Ergebnis der Gefährdungsabschätzung bleibt festzustellen, dass die Liegenschaft bei der geplanten Nutzung keine konkreten Schutzgutgefährdungen hervorruft.“

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.

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

5. Erschließung und Planungskosten

Alle Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden bzw. wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung sind sämtliche Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sowie Anlagen zur verkehrlichen Erschließung neu herzustellen.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits umgesetzt. Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut.

Die Planungskosten für die 3. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes trägt die Stadt Warin. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

6. Sonstiges

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie innerhalb des Anpassungsbereiches sind keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Darüber hinaus liegen für den Anpassungsbereich keine Erkenntnisse über Bodendenkmale vor. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist ein Bodendenkmal vorhanden. Die genaue Ausdehnung ist jedoch nicht bekannt, daher kann eine Betroffenheit von Flächen über den nachrichtlich übernommenen Bereich hinaus innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Wenn während bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist dies gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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 aufge-

funden 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.

Die in der vorliegenden Planung benannten DIN-Vorschriften, Erlasse, Richtlinien und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin eingesehen werden.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. So ist es z.B. nicht notwendig bzw. sinnvoll, im Flächennutzungsplan-Verfahren einen Umweltbericht aufzustellen, für den bereits in einem parallelen Bebauungsplan-Verfahren ein Umweltbericht aufgestellt wird (zur Vermeidung von Mehrfachplanungen). Trotzdem sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes in der Begründung zum Flächennutzungsplan zusammenfassend darzulegen oder aber auf Bereiche zu begrenzen, die nicht bereits auf anderer Ebene untersucht werden (sog. Abschichtungsregel).

Im vorliegenden Umweltbericht wird nur der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19, betrachtet.

Auf Ausführungen zum Anpassungsbereich kann verzichtet werden. Dieser bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12, der nach den Maßgaben des § 13a BauGB aufgestellt wurde. In der vorliegenden Planung erfolgt lediglich die Berichtigung der Flächenausweisungen um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen.

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat am 15.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

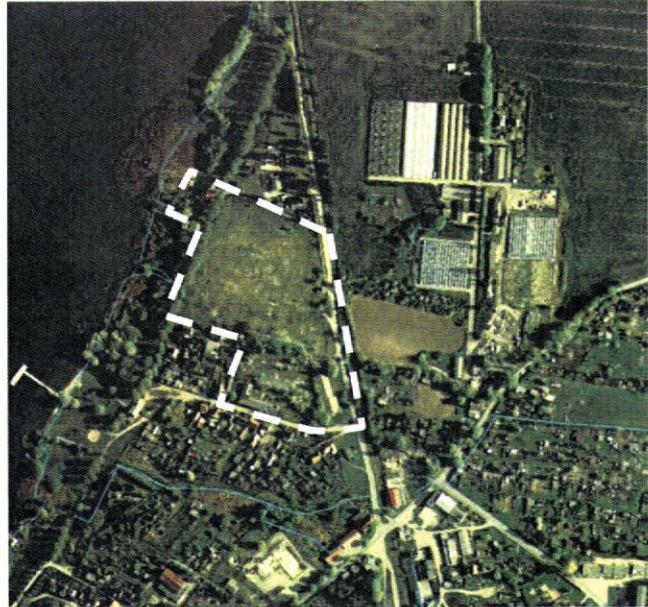
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Gebiet des ehemaligen Matratzenwerkes sowie die Flächen der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und Baurecht in einem angemessenen Umfang geschaffen werden. Durch die attraktive Lage am Großen Wariner See und die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“ bieten sich diese Flächen für eine Wohn- sowie eine Ferienhausbebauung an. Im Nordwesten werden darüber hinaus ein Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung zur Regelung der baulichen Nutzung sowie ein Grundstück mit einem Pumpenhaus zur Regelung der Belange des Schallschutzes in das Plangebiet einbezogen.

Im Bereich der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau sind leerstehende Gebäude sowie weitere versiegelte Fläche vorhanden. Die Gebäude des ehemaligen Matratzenwerkes im Bereich wurden bereits zurückgebaut, so dass sich dieses Areal komplett unversiegelt darstellt.

2. Lage und Charakteristik des Änderungsgebietes

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 und damit der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung liegt im Nordosten von Warin am Großen Wariner See. Es wird begrenzt im Norden durch das Wariner Wasserwerk, im Westen durch den Weg entlang Sees bzw. den Uferbereich des Großen Wariner Sees, im Süden durch die Straße „Am Strand“ und die angrenzende Wohnbebauung und im Osten durch die Straße „Am Strand“ entlang der ehemaligen Bahntrasse. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von etwa 4,7 ha.



Quelle: GAIA M-V

3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

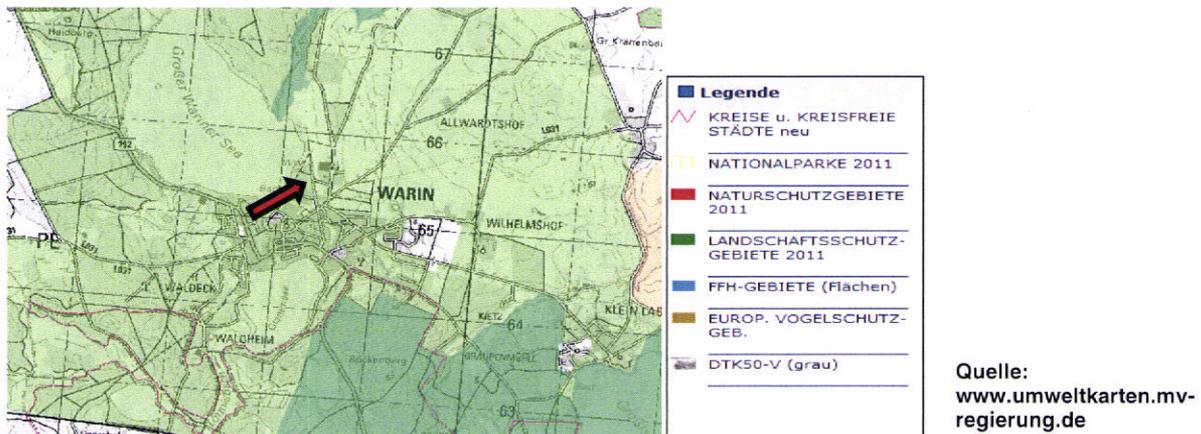
Fachplanungen

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region Westmecklenburg liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 und somit auch der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung in der näheren Umgebung eines mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesenen Gebietes.

Schutzgebiete

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 Nr. 19 ist die Herauslösung von überwiegenden Teilen des Plangebietes aus dem LSG erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG gestellt. Der Bereich der Lindenallee und die Flächen westlich davon zum See sind naturschutzfachlich wertvoll und zu erhalten. Das Landschaftsbild von der Lindenallee aus Richtung See ist für die Naherholung und die touristische Nutzung bedeutsam. Aufgrund der baulichen Nutzung werden die Flächen nordwestlich der Allee ebenfalls aus dem LSG herausgelöst. Die Herauslösung wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Bekanntmachung der Herausnahme von Flächen aus dem LSG ist am 05.12.2013 erfolgt.

3. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warin



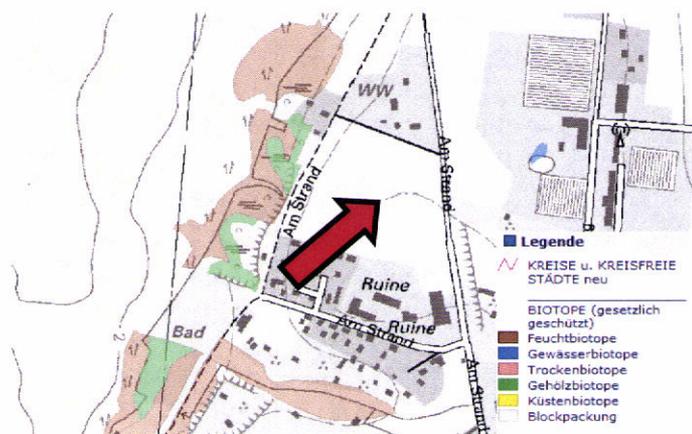
Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Geiet) „Klaas- und Teppnitzbachtal sowie Uferzone Neuklostersee“ (DE 2136-302) liegt nördlich in einer Entfernung von etwa 550 m zum nördlichen Rand des Änderungsbereiches. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet kann jedoch davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des FFH-Gebietes eintreten werden.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Warin.

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Nur ein kleiner westlicher Teil in Nähe zum Großen Wariner See, in dem Nebenanlagen vorhanden sind, befindet sich innerhalb dieses Schutzstreifens. Die Ausnahme-genehmigung vom Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 24.09.2013 mit daran verknüpften Bedingungen erteilt. Diese Ausnahme-genehmigung ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19.

Geschützte Biotope

In unmittelbarer Nähe des Plangelungsbereiches befinden sich am Ufer des Großen Wariner Sees ausgedehnte, schilf- und gehölzbestandene Verlandungsbereiche, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutz-ausführungsgesetz (NatSchAG M-V) besonders geschützt sind. Mit der Realisierung der Baugebiete, in denen Ferien- und Wohnhäuser errichtet werden sollen, gehen bau-bedingte Auswirkungen aus, die die gesetzlich geschützten Biotope je-



doch nicht erheblich beeinträchtigen. Die Biotope werden von der vorliegenden Pla-nung nicht berührt und bleiben in ihrer Ausprägung und Ausdehnung erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach § 20 Abs. 1 Naturschutz-ausführungsgesetz (NatSchAG M-V) besonders geschützten Biotope vorhanden.

4. Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 19 und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden. Alle vorhandenen Bäume wurden kartiert. Von dem



vorhandenen Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 lassen sich allein die Linden der geschützten Allee sinnvoll erhalten. Die Allee befindet sich im Westen des Geltungsbereiches und prägt über die Grenzen des Änderungsbereiches hinaus das Landschaftsbild. Sie ist durch den § 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützt. Die Allee ist zu erhalten und muss vor Beschädigungen vor, während und nach der Bauphase geschützt werden. Die Schaffung einer Wurzelschutzzone, die im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt ist, ist für diese Schutzziele unerlässlich. Sie gewährleistet, dass bei derartig alten Linden auch über den nach Norm zu schützenden Wurzelbereich hinaus, eventuell auftretende Starkwurzeln vor Beschädigungen geschützt werden können. Der Arbeitsbereich liegt somit mindestens 4,5 m außerhalb des Kronentraufbereiches. Eine Bebauung sowie der Bodenaushub bzw. -auftrag ist innerhalb des Wurzelschutzbereiches unzulässig.

5. Bewertung - Artenschutz

Für Potentialabschätzungen zum Artenschutz konnten bei den regionalzuständigen Fachbehörden keine Grundlagen gewonnen werden, da für das Untersuchungsgebiet keine Daten vorlagen. Bei der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg sind keine Kartierungen zum vorliegenden Untersuchungsgebiet vorhanden. Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und den während mehrerer Begehungen erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es Hinweise auf ein potentiell Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von Amphibien, Reptilien und Vögeln. Da keine Individuen der potenziell betroffenen Tierartengruppen nachgewiesen werden konnten und durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19 der Erhalt von relevanten Grünstrukturen gesichert wird, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange gemindert bis vollständig vermieden.

Zur Förderung und Bestandssicherung wird im Plangebiet zusätzlich die Anlage mehrerer Lesesteinhaufen mit dem Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Projektplanung gewährleistet, dass die auftretenden naturschutzfachlichen Konflikte durch geeignete Maßnahmen gelöst werden können.

Fazit

Aufgrund der Lage zwischen vorhandenen Siedlungsflächen und der damit einhergehenden, ständigen anthropogenen Beeinflussung sowie der Auswertung der Begehungsergebnisse und der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Hinweise kann ausgeschlossen werden, dass durch die vorliegenden Planungen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Somit entfällt das Prüfen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und der sich daraus ableitenden Prüfung von Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ enthalten Maßnahmen zur Vermeidung, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten bereits im Vorfeld zu verhindern oder zu mindern.

6. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen wird das Ziel verfolgt, eine Wohn- sowie eine Ferienhausgebietsausweisung zu ermöglichen. Dazu soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die in den zurückliegenden Jahrzehnten gewerblich genutzt wurde.

Bewertung

Mit Auswirkungen der Planaufstellung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Der Boden ist im gesamten Geltungsbereich bereits stark anthropogen überformt. Sich eventuell einstellende Umweltauswirkungen würden jedoch nicht über den Geltungsbereich des betroffenen Plangebietes hinaus reichen.

7. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage für die Umweltprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene dienen in erster Linie die rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und umgesetzte Planungen sowie der wirksame Flächennutzungsplan, das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg und der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan, in dem die Umweltziele auf regionaler Ebene festgeschrieben sind. Außerdem wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht feststellbar.

Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bebauungsplangebietes bilden die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie aus dem Jahr 1999.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher. Die Ausführung der Maßnahmen und die Überprüfung von Umweltauswirkungen werden durch die Verwaltung der Stadt ein Jahr nach Umsetzung der Maßnahmen und nach weiteren drei Jahren kontrolliert. Dabei soll die Untere Naturschutzbehörde unterstützend tätig sein.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr.19 „Wohnen am Großen Wariner See“ der Stadt Warin wird für eine Fläche Baurecht für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Sondergebietes (SO) „Ferienhäuser“ geschaffen.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Vorzufindende und beschriebene Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinräumigen Verlust von Boden und den Totalverlust von standortfremden Gehölzbiotopen. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die dem Ersatz und der Kompensation des zu erwartenden Eingriffs dienenden Flächen in das Endergebnis miteinbezogen.

Die Stadt Warin beabsichtigt gemeinsam mit dem StALU den Umbau des örtlichen Wehres, inklusive der Herstellung einer Fischtreppe. Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die Anrechnung an den städtischen Eigenanteil zum Umbau des Wehres in Höhe des notwendigen Flächenäquivalents von 29.132 Punkten. Durch die Anrechnung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima /Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Warin verbunden sind, wird somit durch die Anrechnung des städtischen Eigenanteils am Wehrrumbau ausgeglichen.

Warin, den 03.04.2014


Der Bürgermeister 

Stadt Warin

3. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 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 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 23.02.2012 beschlossen. Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Geltungsbereich. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf einen Anpassungsbereich.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung werden die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Warin in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird für das Gebiet des ehemaligen Matratzenwerkes sowie für die Flächen der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Zur Erstellung des städtebaulichen Entwurfes gab es im Vorfeld intensive Diskussionen mit den Mitgliedern von Bauausschusses und der Stadtvertretung. Der Bebauungsplan Nr. 19 wurde durch die Stadtvertretung am 24.10.2013 als Satzung beschlossen. Durch die attraktive Lage am Großen Wariner See und die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Am Strand“ bieten sich diese Flächen für eine Wohn- sowie eine Ferienhausbebauung an. Im Nordwesten werden darüber hinaus ein Grundstück mit vorhandener Wohnbebauung zur Sicherung des baulichen Bestandes sowie ein Grundstück mit einem Pumpenhaus zur Sicherung der Belange des Schallschutzes in das Plangebiet des Bebauungsplanes einbezogen. Ziel für das Wohngrundstück ist darüber hinaus die Beschränkung einer weiteren Bebauung im Übergang zum Großen Wariner See und zum Landschaftsschutzgebiet.

Die Ziele für die Entwicklung des Ferienhausgebietes sowie zur Sicherung des baulichen Bestandes des Grundstückes mit Wohnbebauung entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung geschaffen.

Es werden nunmehr Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiete gemäß § 10 BauNVO anstelle von Wohnbauflächen sowie Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO anstelle von Wohnbauflächen und Sondergebieten, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiete dargestellt. In den Darstellungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird darüber hinaus die orts- und landschaftsbildprägende, gesetzlich geschützte Allee berücksichtigt. Auf die Ausweisung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen wird aufgrund der kleinen Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes verzichtet.

Der Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 12. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin gemäß § 13a Abs. 2 BauGB korrigiert.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 sind bereits realisiert. Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut. Anstelle von Wohnbau- sowie Grünflächen wird im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.03.2013 bis zum 26.04.2013 durchgeführt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden zeitlich parallel nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der frühzeitigen Beteiligung keine Äußerungen vorgetragen. Aus der Beteiligung resultierten im Vergleich zum Vorentwurf keine wesentlichen Änderungen.

Die Stadt hat jedoch mit Erarbeitung des Entwurfes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes den Geltungsbereich der 3. Änderung erweitert. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Grenze des Geltungsbereiches konkretisiert und entsprechend dem Grenzverlauf des Bebauungsplanes Nr. 19 ausgestaltet. Die Flächen wurden nach Westen zum Großen Wariner See sowie nach Süden erweitert. Die südlich sowie östlich der Bauflächen gelegenen Straßen „Am Strand“ werden ebenfalls dargestellt. Die orts- und landschaftsbildprägende Allee wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als geschützte Allee berücksichtigt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches um südliche Flächen ist erfolgt, um eine Flächenkorrektur für die Wohnbauflächen vorzunehmen und um die Schutzgebietsabgrenzungen dem aktuellen Stand anzupassen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.09.2013 bis zum 18.10.2013 stattgefunden. Parallel dazu wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf resultierten keine wesentlichen Änderungen mehr. Hinweise, die sich hauptsächlich auf eine konkretisierte Plandarstellung bezogen haben, wurden berücksichtigt. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

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. Im Umweltbericht wurde der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19, betrachtet.

Auf Ausführungen zum Anpassungsbereich konnte verzichtet werden. Dieser bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12, der nach den Maßgaben des § 13a BauGB aufgestellt wurde. In der vorliegenden Planung erfolgt lediglich die Berichtigung der Flächenausweisungen, um Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen.

Zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde auf der Basis einer detaillierten Bestandserfassung, einer Baugrund- und Altlastenuntersuchung und einer Schalltechnischen Begutachtung ein Umweltbericht erarbeitet. Die aufgrund dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange wurden in der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenfassend dargelegt.

Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Herauslösung von überwiegenden Teilen des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seen-

gebiet Warin – Neukloster“ erforderlich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde der Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG gestellt. Der Bereich der Lindenallee und die Flächen westlich davon zum See sind naturschutzfachlich wertvoll und verbleiben im LSG. Die Bekanntmachung der Herauslösung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19 und damit auch von Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am 05.12.2013.

Mit dem Bebauungsplan Nr.19 „Wohnen am Großen Wariner See“ der Stadt Warin wird für eine Fläche Baurecht für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Sondergebietes (SO) „Ferienhäuser“ geschaffen. Es wird dabei eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits bebaut war und beräumt wurde. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant. Vergleichbare Flächen in so attraktiver Lage sind in Warin nicht vorhanden. Daher bieten sich diese Bereiche für eine Neubebauung an.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinräumigen Verlust von Boden und den Totalverlust von standortfremden Gehölzbiotopen. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

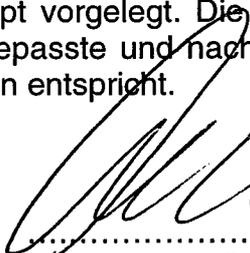
Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die dem Ersatz und der Kompensation des zu erwartenden Eingriffs dienenden Flächen in das Endergebnis miteinbezogen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zur Kompensation von Eingriffen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dokumentiert. Zur Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft werden private und öffentliche Grünflächen festgesetzt und zum dauerhaften Erhalt vorgesehen. Festgesetzte Anpflanzungen von Einzelbäumen werten das Orts- und Landschaftsbild auf.

Die Stadt Warin beabsichtigt gemeinsam mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt den Umbau des örtlichen Wehres im Mühlengraben, inklusive der Herstellung einer Fischtreppe. Der Mühlengraben schafft die Verbindung zwischen Glammsee und Großem Wariner See. Der Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über die Anrechnung an den städtischen Eigenanteil zum Umbau des Wehres in Höhe des notwendigen Flächenäquivalents von 29.132 Punkten. Durch die Anrechnung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima /Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Warin verbunden sind, werden somit auch durch die Anrechnung des städtischen Eigenanteils am Wehrrumbau ausgeglichen.

Mit den Darstellungen der 3. Änderung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes 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 03.04.2014


Ankermann, Bürgermeister


Anzeiger für Sternberg-Brüel-Warin - Freitag, 28.03.2014



Antilige Bekanntmachung der Stadt Warin

Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Änderung
des Flächennutzungsplanes sowie der Berichtigung
des Flächennutzungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 12. 12. 2013 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Die Ziele innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung stehen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ der Stadt Warin. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung geschaffen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 4,7 ha.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warin wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 20. 02. 2014 mit Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden durch die Stadt Warin beachtet.

Die Erfüllung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) bekannt gemacht. Die genehmigte 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Ablauf des Erscheinungstages dieser Bekanntmachung wirksam. Jedermann kann die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die dazugehörige Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung ab diesem Tage im Bauamt, 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 eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 BauGB).

Etwalige Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) oder von aufgrund der KV M-V erlassenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Im Anpassungsbereich des Flächennutzungsplanes wurden die Ziele der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufszentrum Bützower Straße“ der Stadt Warin berücksichtigt.

Die Darstellungen werden in Anpassung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Warin gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Die Berichtigung wird hiermit bekannt gemacht.

Stadt Warin, den 28. 03. 2014 Der Bürgermeister, M. Ankersmann

Anlage:

Übersichtsplat: Geltungsbereich der 3. Änderung und Anpassungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

