
Gemeinde Altwarp

Bebauungsplan Nr. 06/2020

„Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“

Begründung

**Entwurf – noch nicht rechtsverbindlich –
Stand Oktober 2024**

Gemeinde Altwarp
Der Bürgermeister

Amt "Am Stettiner Haff" • Stettiner Str. 1 • 17367 Eggesin • Tel. 039779 264-0

Vorhabenträger:

Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH • Naumannstraße 26 • 10829 Berlin

Bearbeitung:

 Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	3
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 Flächennutzungsplan	5
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.4 Öffentliches Interesse	6
2 Städtebauliche Ausgangssituation	13
2.1 Umgebung des Plangebiets	13
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	13
2.3 Soziale Infrastruktur	13
2.4 Verkehrserschließung	14
2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung	14
2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	15
2.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz	17
2.8 Wald	18
2.9 Immissionen	18
2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	19
2.11 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten	20
3 Inhalt des Plans	21
3.1 Städtebauliches Konzept	21
3.2 Städtebauliche Kennziffern	24
3.3 Bauflächen	26
3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	33
3.5 Verkehrserschließung	34
3.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung	36
3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	39
3.8 Wasserflächen	44
3.9 Wald	45
3.10 Bedingte Zulässigkeit bei Kliffrückgang	48
3.11 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung	49
3.12 Örtliche Bauvorschriften	52
3.13 Nachrichtliche Übernahmen	53
3.14 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	54
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	56
4.1 Nutzungen und Bebauung	56
4.2 Umweltauswirkungen	56
5 Abschließende Erläuterungen	56
5.1 Verfahrensablauf	56
5.2 Rechtsgrundlagen	57
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	58
1 Einleitung	58

1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	58
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	60
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	64
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	64
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	78
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	97
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	99
3	Zusätzliche Angaben	100
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	100
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	100
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	101
3.4	Quellenangaben	102

ANLAGEN

1	Übersichtskarte der Gebäudenummern
2	Biotoptypenkartierung
3	Waldrandgestaltung
4	Nutzungskonzept

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung, Alternativen

Die Gemeinde Altwarp ist eine amtsangehörige Gemeinde des Amtes „Am Stettiner Haff“ im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Einwohnerzahl liegt bei insgesamt 452 Menschen (Stand 31.12.2020)¹. Der Anteil der über 60-Jährigen beläuft sich mit 229 Menschen auf ca. 50 % der Einwohner. Dem gegenüber stehen 172 Menschen im Alter zwischen 20 und 60 Jahren sowie 51 unter 20-Jährige. Teil des Gemeindegebiets ist der Ortsteil Altwarp-Siedlung mit dem sich westlich anschließenden Gelände einer ehemaligen Kaserne. Diese Kaserne wurde Mitte der 1990er Jahre seitens der Bundeswehr aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach, verwildert und die Gebäude verfallen zusehends. Daran konnte auch der zwischenzeitliche Verkauf an einen neuen Eigentümer nicht viel ändern. Ein erster Versuch eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Zusammenarbeit mit den damaligen Eigentümer zu erzielen ist jedoch gescheitert, da dieser seine Absichten zurückgezogen hat.

Einige der vorhandenen Gebäude im Plangebiet werden zwar von verschiedenen Personen meist zeitlich begrenzt für unterschiedliche Zwecke genutzt. Jedoch wurden keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Auf einigen Gebäuden wurden großflächig Photovoltaikanlagen installiert, die bis heute betrieben werden. Es finden auch weiterhin unterschiedliche, wechselnde Nutzungen in den Gebäuden statt. Durch diese Nutzungen konnte dem zusehenden Verfall der baulichen Anlagen jedoch nur begrenzt entgegengewirkt werden. Insgesamt vermittelt das Gelände einen verwaisten Eindruck, wodurch auch die Wohnqualität im angrenzenden Siedlungsbereich gestört wird.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Zufahrtsstraße zum Ort Altwarp selbst. Dieser ist seit Jahrzehnten ein beliebter Urlaubsort, in dem ein umfangreiches Angebot an Ferienwohnungen bzw. -häusern für Familien besteht. Außerdem existiert ein Wohnmobilplatz. Angesichts ihrer Lage am Stettiner Haff verfügt die Gemeinde über das Potenzial, weitere touristische Angebote zu entwickeln.

Das Gebiet ist vordergründig durch die Baulichkeiten der ehemaligen militärischen Nutzung und durch sukzessiven Aufwuchs von Gehölzen geprägt. Umrahmt werden die Baulichkeiten durch größere Bäume. Die einzelnen Bauwerke weisen mittlerweile einen schlechten und in Teilen sogar ruinösen Zustand auf. Damit beeinträchtigen sie heute auch zunehmend die touristische Entwicklung. Es besteht damit ein besonderes öffentliches Interesse, das Gelände einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dies soll durch die Verwirklichung eines tragfähigen Nutzungskonzepts erfolgen.

Zur Erreichung ihrer städtebaulichen Ziele verfolgt die Gemeinde die Zusammenarbeit mit den neuen Eigentümern und einer neuen Konzeption. Die Eigenart des brach gefallenen Geländes mit seiner klar ablesbaren militärischen Vergangenheit und seinem ruinösen Charme auf der einen Seite und den Bezügen zur Natur und zum Haff auf der anderen Seite, bildet einen wichtigen Standortfaktor für kunstschaufende bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Ebenso bietet das Plangebiet damit wichtige Rahmenbedingungen für Nutzungen im Bereich Gesundheit und Erholung. Grundlage der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Struktur der historischen Kaserne sowie der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Hierfür ist es erforderlich, das Gelände wieder in Nutzung zu bringen und die Gebäudesubstanz in Wert zu setzen.

¹ Statistische Berichte, Bevölkerungsstand. Bevölkerung nach Alter und Geschlecht in Mecklenburg-Vorpommern Teil 2: Gemeindeergebnisse 2020. Herausgeber: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2021.

Um auch den raumordnerischen Vorgaben des Landes nachzukommen, soll die Wiedernutzung des ehemaligen Kasernengeländes nunmehr mit der Erschließung touristischer und kreativwirtschaftlicher Potenziale einhergehen, denn die Gemeinde Altwarp liegt sowohl in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus wie auch einem Ländlichen Gestaltungsraum.

Die Planung verfolgt damit eine Entwicklung, die im mehrfachen öffentlichen Interesse liegt.

Die städtebauliche Grundstruktur der ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche ist maßgeblich durch die Ausrichtung der meist zeilenartigen Gebäude auf eine Achse geprägt, die das Gebiet etwa in Nord-Süd-Richtung quert. Die städtebauliche Struktur orientiert sich orthogonal und oft symmetrisch entlang dieser Achse.

Es sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und behutsame Entwicklung des baulichen Bestands geschaffen werden. Auf der Konversionsfläche ist ein differenziertes Nutzungsspektrum aus Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit und Erholung vorgesehen. Außerdem soll der städtebaurechtliche Rahmen für sonstiges Gewerbe und Wohnungen für die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung geschaffen werden. So wird erwartet, dass gewerblich und insbesondere künstlerisch und kreativwirtschaftlich tätige Nutzer*innen in aller Regel eine Möglichkeit zum (dauerhaften) Wohnen benötigen werden. Die in Verbindung damit erforderlichen Wohnflächen sollen im Sinne kurzer Wege innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden.

Angestrebt werden spezielle Wohnraumangebote, wie verschiedene Mischformen aus Dauerwohnen und touristischem Wohnen und gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen möglich sein: generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen.

Mit dem Nutzungskonzept wird ein für die Region einzigartiges Angebot entwickelt, dass auf Nutzergruppen weit über die Grenzen unseres Bundeslandes hinaus zugeschnitten wurde. Die damit verbundenen Wohnbedarfe stehen damit nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf der Gemeinde oder der Entwicklung der umliegenden zentralen Orte.

Das Gebiet gliedert sich räumlich in einen nördlichen und einen südlichen Kernbereich. In Ergänzung dazu sollen einzelne Nutzungen auch in Form einer aufgelockerten Bebauung zwischen diesen Bereichen und teils etwas abseitig davon stattfinden. Dabei soll die bestehende kasernenartige Struktur erhalten und behutsam ergänzt werden. Das Nutzungskonzept sieht eine räumliche Strukturierung in Bereiche mit eher publikumswirksamen Nutzungen und vergleichsweise ruhigeren, privateren Bereiche vor. Nutzungsarten wie Wohnen, Beherbergung, Ferienwohnungen sowie andere Tourismusvorhaben sollen sich daher in konkreten Teilen des Plangebiets einordnen.

Zum Erreichen der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans werden städtebaurechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche hier begründet werden.

Bisher ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzuschätzen, unter dieser Prämisse sind die genannten Ziele noch nicht erreichbar. Es erfolgt daher die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren. Es ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Als alternative Planungsinstrumente scheiden beim Plangebiet Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und Satz 3 BauGB aus, da die Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt sind. Eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB scheidet ebenfalls als alternatives Planinstrument aus, da die Ziele der Planung damit nicht erreichbar wären. Die Planaufstellung kann nicht durch ein Verfahren gem. §§ 13 oder 13a BauGB erfolgen da die Voraussetzungen hierfür ebenfalls nicht erfüllt sind: u.a. befindet sich das Plangebiet nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Ein alternativer Geltungsbereich für die Planung steht innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung. Auch weit über die Gemeindegrenzen hinaus stehen keine Flächen mit vergleichbaren Eigenschaften zur Verfügung: umfangreicher, charakteristischer und nutzbarer Gebäudebestand, Weitläufigkeit, Nähe zu Naturräumen und zum Stettiner Haff bzw. ähnlichen Gewässern, ein starker siedlungsstruktureller sowie städtebaulicher Zusammenhang. Diese speziellen Eigenschaften treffen in der Region nur an wenigen Standorten zusammen. Um das einzigartige Entwicklungspotenzial des angestrebten Nutzungskonzepts realisieren zu können, erfolgt die Planung innerhalb des gesetzten Geltungsbereichs.

1.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altwarp verfügt über keinen beschlossenen Flächennutzungsplan (FNP). Das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan steht auf einem „Anarbeitungsstand“ von 1997. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt damit ausnahmsweise unter Abweichung vom Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Bei der Planung handelt es sich um einen sogenannten „vorzeitigen Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Die Ziele der Planung ergeben sich aus dem Entwicklungsbestrebungen auf den Konversionsflächen der ehemaligen Kaserne. Die Ziele der Planung stehen keiner von der Gemeinde angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegen. Vielmehr ist die Aufstellung dieser Planung als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur städtebaurechtlichen Ermöglichung baulicher Vorhaben für Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit und Erholung sowie Wohnen im Plangebiet erforderlich. Außerdem sollen mit dem Bebauungsplan möglichst frühzeitig die Voraussetzungen zur Beseitigung baulicher Missstände geschaffen werden, da sich diese nachteilig auf den benachbarten Ortsteil Altwarp Siedlung auswirken. Angesichts der hervorgehobenen Lage am Ortseingang wird die Beseitigung dieser Missstände als besonders dringlich angesehen. Für die Beseitigung der Missstände soll der Gebäudebestand einer tragfähigen Wiedernutzung zugeführt werden. Mit der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der nachhaltigen Wiedernutzung bestehender baulicher Strukturen des oben beschriebenen Nutzungsspektrums liegen weitere dringende Gründe vor, den Bebauungsplan vorzeitig aufzustellen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist ca. 32,3 ha groß. Ein Teil des Gebiets wird durch Wald überlagert. Der Umfang bereits bebauter Flächen, inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 12 ha bis ca. 13 ha angegeben werden.

Der Geltungsbereich schließt östlich an den Ortsteil Altwarp-Siedlung an. Er umfasst in der Flur 9, der Gemarkung Altwarp die Flurstücke 2/1; 1/7; 1/6 sowie Anteile der Flurstücke 1/12 und 1/10. Das Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch ein Wasserwerk, die Gemeindegrenze und Wald,
- südlich durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- östlich durch Wald, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“ sowie
- nördlich durch Wald und das Stettiner Haff.

1.4 Öffentliches Interesse

Städtebaurechtliches Interesse

Die vorliegende Planung ist eine verbindliche Bauleitplanung. Er wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB von der Gemeinde Altwarp aufgestellt, da er für die angestrebte **städtebauliche Entwicklung und Ordnung**² erforderlich ist. Die Planung erfolgt durch das Amt „Am Stettiner Haff“ für die Gemeinde Altwarp nach den einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften. Die Ziele der Planung liegen im öffentlichen Interesse der Gemeinde Altwarp. Das grundsätzliche Interesse an der geplanten Entwicklung hat die Gemeinde erstmalig durch den Aufstellungsbeschluss am 20.06.2020 bekundet. Das Öffentliche Interesse der Gemeinde an der konkretisierten Planung wird durch den Auslegungsbeschluss bekräftigt.

Der Bund benennt im § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Substanzschwächen, die einen sogenannten „städtebaulichen Missstand“ begründen können. Da ein Großteil der ehemals militärisch genutzten Gebäude innerhalb des Plangebiets lange Zeit leer stand bzw. nur geringfügig genutzt wurde, sind die Gebäude heute von einer mäßigen und in Teilen ruinösen Beschaffenheit geprägt. Die Verhältnisse innerhalb des Plangebiets lassen sich in diesem Sinne als „städtebaulicher Missstand“ beschreiben.

Zur Behebung eines solchen „städtebaulichen Missstands“, eröffnet der Bund den Gemeinden weitergehende städterechtliche Instrumente (besonderes Städtebaurecht). Hierin verdeutlicht sich, dass Interesse des Bundes, an der **Behebung „städtebaulicher Missstände“**. Der Bund verdeutlicht im § 136 ff BauGB außerdem, dass der **Erhalt, die Erneuerung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile** sowie die **Verbesserung des Orts- und Landschaftsbilds** im öffentlichen Interesse liegen.

Mit dem Bebauungsplan werden die städtebaurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine adäquate **Wiedernutzung und Erneuerung der Bausubstanz** zu ermöglichen. Damit können sogenannte „städtebauliche Missstände“ behoben, der vorhandene Ortsteil „Altwarp Siedlung“ erhalten, erneuert und fortentwickelt sowie das Orts- und Landschaftsbild verbessert werden. Die Planung liegt damit im öffentlichen Interesse des Bundes.

Leitvorstellung und Pläne der Raumordnung

Die Pläne der Raumordnung wurden bzw. werden vom Land Mecklenburg-Vorpommern als fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung erarbeitet. Damit formuliert das Land in seinen Raumordnungsplänen öffentliches Interesse.

Im Sinne des Anspruchs einer fachübergreifenden Raumordnung liegt den Plänen eine **Abwägung verschiedener Ansprüche an die Räume und Teilräume** des Landes zugrunde. Als Teil einer nachhaltigen Raumentwicklung gehört die Bestrebung **gleichwertiger Lebensverhältnisse** zwischen den Teilräumen zur Leitvorstellung der Raumordnung gem. § 1 Abs. 2 ROG.

Um gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, reichen raumbezogene Planungen nicht aus. Allerdings können sowohl Landes- als auch kommunale Planungen einen Beitrag zu gleichwertigen Lebensverhältnissen leisten, indem sie eine unterstützende, steuernde und ermöglichende Wirkung entfalten. Insbesondere mit der Ermöglichung von Wohnraum, Gewerbeflächen, sozialen und kulturellen Einrichtungen und nicht zuletzt der Wahrung und Nutzbarmachung des baukulturellen Erbes stellt die Planung eine wichtige Voraussetzung her, um in einem strukturell benachteiligten Teilraum gleichwertige

² Im Fließtext unter 1.4 „Öffentliches Interesse“ sind bestimmte Stichpunkte **fett markiert**. Diese Markierung soll Aspekte des öffentlichen Interesses hervorheben, um Bedenken auszuräumen, dass die Planung nicht im öffentlichen Interesse stehen würde (Aus § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich, dass die verbindliche Bauleitplanung immer eine städtebauliche Planung der jeweiligen Gemeinde ist. Sie liegt daher grundsätzlich im öffentlichen Interesse.) Im Zuge der städtebaurechtlichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB werden die sich an die Planung stellenden öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Lebensverhältnisse herzustellen. Die Planung trägt dazu bei, die **Entwicklungsvoraussetzungen der Region zu verbessern**.

Im Folgenden wird dargelegt inwieweit die Planung den raumordnerischen Vorgaben des LEP und des RREP-VP entspricht.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Die Gemeinde Altwarp wird im LEP M-V vom 27.05.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Ländlichen Gestaltungsraum zugeschrieben. Eine sogenannte zentralörtliche Funktion ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Plangebiets ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Grundsatz 3.3.2 (3)

„Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind

- Information,
- Innovation und
- Kooperation.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden insbesondere Kultur- bzw. Kreativwirtschaftliche Vorhaben ermöglicht. Die **wirtschaftliche Grundlage** der Region wird durch diese Vorhaben stabilisiert und ergänzt, womit ein Beitrag zur **Sicherung der Daseinsvorsorge** geleistet wird.

Ziel 4.2. (2)

„In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (Z) Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.“

Dem Ziel wird entsprochen. Das Maß der vorgesehenen Wohnnutzung ergibt sich nicht aus dem Eigenbedarf der Gemeinde. Der Wohnungsbedarf im Plangebiet ergibt sich aus den geplanten Nutzungsarten insb. im Bereich Kunst, Tourismus und Gewerbe. Angestrebt werden spezielle Wohnraumangebote, wie verschiedene Mischformen aus Dauerwohnen und touristischem Wohnen und gemischte Nutzungskonzepte aus Arbeiten und Wohnen (bspw. artist in residence, workation). Darüber hinaus sollen Wohnnutzungen unter anderem in folgenden Formen möglich sein: generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen, inklusives Wohnen, bedarfsgerechtes Wohnen, naturnahes Wohnen und als diverse Sonderwohnformen. Dadurch wird ein für die Region einzigartiges Angebot entwickelt, dass auf Nutzergruppen weit über die Grenzen unseres Bundeslandes hinaus zugeschnitten wurde. Die damit verbundenen Wohnbedarfe stehen somit nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf der Gemeinde oder der Entwicklung der umliegenden zentralen Orte.

Damit keine Wohnbauvorhaben entstehen, die über den Bedarf der sonstigen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen hinausgehen, trifft die Planung Festsetzungen, die den Rahmen für Wohnungsbauvorhaben begrenzen. Hinzu kommt, dass die Realisierung der Planung nur sukzessive erfolgen kann und soll. Das Nutzungskonzept sieht hierfür verschiedene Phasen vor.

Im Sinne kurzer Wege sieht das Nutzungskonzept im Plangebiet verschiedene Wohnformen vor, die durch die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung bezogen werden sollen. Dies ist auch erforderlich, da insb. mit Zuzügen aus anderen Bundesländern gerechnet wird und die angestrebten Nutzungsarten (insb. im kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich) nicht ohne ortsnahe Wohnungen möglich sind. Die in

Altwarp bzw. Altwarp-Siedlung vorhandene soziale Infrastruktur (insbesondere der Kindertagesstätte) ist ausreichend dimensioniert, um die Bedarfe durch hinzuziehende Bewohner*innen aufzunehmen.

Grundsatz 4.6 (4)

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden Vorhaben und Maßnahmen zur Sicherung des Tourismus ermöglicht. Dabei werden die Grenzwerte die sich aus dem Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996 - VIII 440-509.1-2 ergeben nicht berührt.

Grundsatz 4.6 (5)

„Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. (...) Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden Vorhaben des Tourismus ermöglicht. Insbesondere sollen für die Haffregion neue Tourismusformen im Zusammenhang mit Kunst und Kreativwirtschaft ermöglicht werden.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des LEP M-V Rechnung getragen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19.08.2010, geändert am 7. Oktober 2013, konkretisiert die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet ist im RREP VP als Tourismusraum/ Tourismusedwicklungsraum und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser festgelegt. Ein Teil des regionalen Straßennetzes und des regional bedeutsamen Radroutennetzes (geplant) verlaufen unmittelbar südlich des Plangebiets. Westlich grenzt ein Vorranggebiet Trinkwasser an das Plangebiet an. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Grundsatz 3.1.1 (6)

„Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.“

Die Planung ermöglicht insbesondere Vorhaben der Tourismus- und der Kreativwirtschaft, sie stabilisiert und erweitert damit die wirtschaftliche Grundlage der Region. Dem Grundsatz wird entsprochen.

Grundsatz 3.1.3 (8)

„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben dienen der nachhaltigen Entwicklung des Tourismus. Durch eine **differenzierte Nutzungsmischung** schafft die Planung eine wesentliche Voraussetzung, um **enge räumliche Verknüpfungen** und die **gegenseitige Einbindung** touristischer Angebote mit Nutzungen der Kultur- bzw. Kreativwirtschaft zu erwirken.

Ziel 4.1 (3)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. (Z)“

Dem Ziel wird entsprochen. Der Bedarf für Wohnbauvorhaben geht mit den anderen geplanten Nutzungsarten (insb. Kunst, Tourismus und Gewerbe) einher. Damit keine Wohnbauvorhaben entstehen, die über den Bedarf der sonstigen im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen hinausgehen, trifft die Planung Festsetzungen, die den Rahmen für Wohnungsbauvorhaben begrenzen.

Im Sinne kurzer Wege sieht das Nutzungskonzept im Plangebiet verschiedene Wohnformen vor, die durch die im Plangebiet arbeitende Bevölkerung bezogen werden sollen. Dies ist auch erforderlich, da insb. mit Zuzügen aus anderen Bundesländern gerechnet wird und die angestrebten Nutzungsarten (insb. im kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich) nicht ohne ortsnahe Wohnungen möglich sind. Der mit der Planung ermöglichte Rahmen für Wohnbauvorhaben steht damit nicht in Konkurrenz zur schwerpunkthaften Wohnbauflächenentwicklung an den zentralen Orten in der Region dar.

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“

Dem Ziel wird entsprochen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine bebaute Ortslage (Ortsteil Altwarp Siedlung).

Grundsatz 4.3.4 (2)

„Die in der Region vorhandenen Standorte und Einrichtungen der Bundeswehr sollen erhalten werden. Bei Standortschließungen sollen Kompensationsmaßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur ergriffen werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Bei den Anlagen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine ehemalige Kaserne, die vor ihrer Nutzungsaufgabe auch durch die Bundeswehr betrieben wurde. Auch wenn seit der Schließung einige Zeit ins Land gegangen ist, wurde nun erstmals ein tragfähiges Konzept zu einer adäquaten Nachnutzung des gesamten Geländes entwickelt. Angesichts der Flächenintensität vergleichbarer aufgegebenener militärischer Liegenschaften (bspw. Pütnitz bei Ribnitz-Damgarten), liegt es geradezu in der Natur der Sache, dass Nachnutzungskonzepte einer längeren Vorbereitungszeit bedürfen, insbesondere wenn diese ebenso umfangreich und komplex sind. Die durch die Planung ermöglichten Nutzungen werden voraussichtlich einen Attraktivitätsgewinn für den Wirtschaftsstandort mit sich bringen und damit zur Stabilisierung und Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur beitragen. Sie haben somit das Potenzial einen Teil der negativen wirtschaftlichen **Folgen der Standortschließung zu kompensieren**.

Grundsatz 4.3.4 (3)

„Konversionsflächen in oder an Ortslagen sollen vorrangig einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Für die im Tourismusschwerpunkt- bzw. -entwicklungsraum gelegenen Konversionsflächen soll eine touristische Nutzung angestrebt werden. An geeigneten Standorten ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das Plangebiet umfasst eine Konversionsfläche und ordnet die städtebauliche Nutzung. Touristische und gewerbliche Nutzungen werden durch die Planung ermöglicht.

Grundsatz 5.5.1 (2)

„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser (festgelegt anhand der Kriterien in Abbildung 10) soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser

sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Die Planung verursacht keine Beeinträchtigungen für den Trinkwasserschutz.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des RREP VP Rechnung getragen.

Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021

Mit dem sogenannten Klimabeschluss (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270,) stellt das Bundesverwaltungsgericht erstmals klar, dass die verfassungsrechtlich verbrieften Grundrechte auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) auch eine Schutzpflicht des Staates vor den Gefahren des Klimawandels beinhaltet. Weiterhin ergibt sich aus der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (Art. 20a GG) eine Verpflichtung zum Klimaschutz. In Abwägungsentscheidungen nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzes gegenüber anderen Belangen mit fortschreitendem Klimawandel weiter zu.

Die Planung schafft eine wichtige Voraussetzung für die Wiedernutzung bestehender Bausubstanz (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen, aber auch bestehende soziale Infrastrukturen im Umfeld). Damit kann sogenannte „graue Energie“, die bereits vor Jahrzehnten in diese Bausubstanz einfließt, wieder effektiv genutzt werden. Zusätzlicher Energieaufwand sowie die weitere Flächenversiegelung andernorts können somit eingespart werden. Die Planung leistet damit einen Beitrag zu einer **klimagerechten Baukultur**. Die Planung schafft außerdem Voraussetzungen für den weiteren Betrieb und die Erweiterung von Anlagen der **Erneuerbaren Energien** (insb. Photovoltaikanlagen). Wodurch die Planung einen weiteren Beitrag zu wichtigen Klimaschutzmaßnahmen leistet. Mit den für den Klimaschutz ebenfalls bedeutungsvollen Waldbeständen im Plangebiet wird verantwortungsvoll umgegangen. Neben dem **Erhalt** wertvoller Waldflächen sieht die Planung eine Abrundung zugunsten des bestehenden Waldrands vor. Außerdem ist vorgesehen den Waldrand als forstwirtschaftlich adäquaten Waldrand mit einer abgestuften Vegetation zu gestalten und zu pflegen. Die Vorhabenträgerin strebt außerdem an, die verbleibenden Waldflächen aufzuwerten.

Neue Leipzig-Charta (NLC)

Die Neue Leipzig-Charta wurde am 30. November 2020 von den Minister*innen für Stadtentwicklung und Raumordnung der EU-Mitgliedsstaaten verabschiedet. Sie bringt das gemeinsame öffentliche Interesse des Bundes und anderer unterzeichnender Staaten zum Ausdruck und formuliert Leitlinien für eine integrierte Stadtentwicklungspolitik.

In der NLC werden zwar explizit Städte als Orte einer „nachhaltigen Transformation“ angesprochen - aufgrund ihrer ähnlich großen Verantwortung für Gemeinwohl und (insb. der Klima-) Transformationsprozesse dürfen sich die Kommunen im ländlichen Raum von den Leitlinien der NLC jedoch ebenso angesprochen fühlen. So werden zahlreiche Ziele einer nachhaltigen Transformation erst in den Kommunen vor Ort umgesetzt. Neben essenziellen kommunalen Aufgaben zählt dazu nicht zuletzt auch die verbindliche Bauleitplanung, durch die das Bauen im Bestand sowie Konversionsvorhaben oft erst ermöglicht werden. Die NLC kann gewissermaßen als zwischenstaatlicher „Leitfaden“ für eine nachhaltige und betontermaßen gemeinwohlorientierte Entwicklung gesehen werden.

Insbesondere die folgenden drei Punkte können aus dem eigentlich städtischen Kontext der NLC auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp übertragen werden:

- Kommunen sollten im Interesse der Allgemeinheit **kulturelle Angebote** und **andere gemeinwohlorientierte Dienstleistungen** und **Infrastrukturen** insbesondere auch für diejenigen zur Verfügung stellen, die **in abgelegenen Gemeinden** leben. Innerhalb der Stadt

liegt der Fokus auf der Erneuerung und umfassenden **Revitalisierung von Flächen**, um die Neuversiegelung zu begrenzen (NLC S. 8).

- **Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.** Der Fokus wird auf die Erneuerung und die umfassende Revitalisierung von städtischen Gebieten gelegt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen. Dazu zählt auch die **Umnutzung von Industriebrachen** (NLC S. 11/12).
- Städtische Räume, die sich durch **Mischnutzung** auszeichnen. Dadurch werden neue Produktions- und Unternehmensformen gefördert und eine grüne, kreative, dienstleistungsorientierte Wirtschaft ermöglicht (NLC S. 12).

Territoriale Agenda 2030 (TA)

Die Territoriale Agenda wurde am 01.12.2020 auf dem informellen Treffen der Ministerinnen und Minister für Raumordnung, Raumentwicklung und / oder territorialen Zusammenhalt verabschiedet. Sie ist damit ebenso wie die NLC ein Ergebnis zwischenstaatlicher Politik und bringt das gemeinsame öffentliche Interesse des Bundes und anderer unterzeichnender Staaten zum Ausdruck. Die Entwicklung der TA erfolgte in Zusammenarbeit u.a. mit der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament. Die TA sieht sich selbst als Handlungsrahmen und Orientierungshilfe für die Raumordnung und Planung. Sie stellt Prioritäten für Raumentwicklung bzw. die strategische Raumordnung auf, die von allen Beteiligten Akteuren auf allen Ebenen berücksichtigt werden sollen.

Folgende Prioritäten lassen sich auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp übertragen:

- Ziel 1, Priorität 2: **Verringerung der Ungleichheit** zwischen den Orten
Insbesondere dünn besiedelte Gebiete hängen in ihrer Entwicklung u.a. verstärkt von ihren einzigartigen lokalen Merkmalen, den vorhandenen Bildungschancen und diversifizierten wirtschaftlichen Aktivitäten ab (TA Pkt. 50).
- Ziel 2, Priorität 2: Starke und **nachhaltige lokale Wirtschaft**
Die lokale Wirtschaft soll widerstandsfähiger werden. Das kann vor Ort u.a. durch die Diversifizierung und Transformation der Wirtschaft sowie durch die Stärkung der Innovationskapazitäten erreicht werden (TA Pkt. 59).

Zusammenfassung weiterer relevanter Aussagen der Territorialen Agenda:

- Behörden sowie andere Akteurinnen und Akteure auf den verschiedenen Ebenen sollen die Entwicklung unserer Städte und Dörfer proaktiv so gestalten, dass diese als Orte zum Leben, Arbeiten und Erholen für die Menschen attraktiver werden. Dabei sind die Besonderheiten der jeweiligen Orte zu erkennen und zu nutzen, da das natürliche und kulturelle Erbe vor Ort einzigartige Chancen für die Entwicklung bietet. Lokale Geschäftsmöglichkeiten sollen durch eine nachhaltige und effektive Ressourcenschonung gefördert werden.
- Polyzentrische Entwicklungsmodelle, in denen auch ländliche, periphere und dünn besiedelte Gebiete eine Rolle spielen, sollen von den Behörden und anderen Entscheidungsträgern gefördert und die Prioritäten der Territorialen Agenda berücksichtigt werden. Die Entwicklung dieser Gebiete hängt eng mit einzigartigen lokalen Merkmalen, einer diversifizierten lokalen Wirtschaft und Innovation zusammen.

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS)

Anhand der im März 2021 durch das Bundeskabinett beschlossenen Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie kann festgehalten werden, dass die mit der Planung verfolgte Um- bzw. Wiedernutzung des Konversionsgeländes im öffentlichen Interesse liegt. So benennt die Strategie u.a. Aspekte bzw. Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasen und der Ressourceneffizienz als erstrebenswert:

„Mit Blick auf den Klimaschutz sollen sektorübergreifende Maßnahmen zu einer Minimierung der im Lebenszyklus von Immobilien entstehenden Treibhausgasemissionen beitragen“ (DNS S. 57)³. So verursacht der Bausektor einen beträchtlichen Teil der bundesdeutschen Treibhausgasemissionen. Insbesondere wird auf die Bedeutung der sog. „**grauen Emissionen**“ hingewiesen, die etwa bei der Produktion von Baustoffen, Bauteilen, haustechnischer Anlagen, aber auch deren Transport, Installation und Abriss anfallen.

Die Aspekte der Langlebigkeit und Anpassbarkeit von Bauwerken werden benannt um Stoffkreisläufe zu schließen bzw. zu verlangsamen. Die Umnutzung bestehender Gebäude kann somit als ein Baustein der seitens der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgten **Kreislaufwirtschaft** gesehen werden. Durch nachhaltiges Planen und Bauen könne ein entscheidender Beitrag zur deren Förderung geleistet werden.

Ebenso verfolgt die DNS eine Reduzierung des Flächenverbrauchs durch den Bausektor. Der Bebauungsplan kommt diesem Bestreben nach und geht mit der **nicht vermehrbaren Ressource Fläche** verantwortungsvoll und sparsam um. Dies geschieht indem die in weiten Teilen bereits erschlossenen und durch Bebauung in Anspruch genommenen Flächen wieder in Nutzung gebracht werden. So können andernorts zusätzliche Flächenversiegelungen durch Gebäude, Versorgungsanlagen, Verkehrsflächen und sonstiger Infrastruktur vermieden werden.

Bundesstiftung Baukultur

Die Bundesstiftung Baukultur ging aus einer Zusammenarbeit des damaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Bundesarchitektenkammer, dem Bund Deutscher Architekten und vielen weiteren Verbänden hervor. Seit der Aufnahme ihrer Arbeit 2007 ist die Stiftung von der starken Beteiligung des Bundes geprägt. Es sitzen Vertretungsmitglieder aus Bundestag und Ministerien im Stiftungsrat. Laut Stiftung umfasst Baukultur das Zusammenspiel aus Architektur, Ingenieurbau sowie Städte- und Siedlungsbau und gibt somit Maßstäbe für gutes Planen und Bauen insgesamt vor. Mit ihren regelmäßig erscheinenden Positionspapieren kann die Stiftungsarbeit auch als Katalysator des öffentlichen Interesses des Bundes gesehen werden.

In Bezug auf die vorliegende Planung der Gemeinde Altwarp sind insb. folgende Aussagen aus den jüngeren Positionspapieren der Bundesstiftung relevant:

- Der **Baubestand** sollte im Sinne einer **progressiven Umbaukultur** erhalten und repariert werden. Umnutzung und Modernisierung sind dem Abriss vorzuziehen. Ein besonderes Augenmerk sollte auf ehemals für die Infrastruktur prägenden, jedoch inzwischen leerstehenden Gebäuden liegen. Hier gilt es, **Mut und Kreativität für neue Nutzungen** aufzubringen und Experimente wie beispielsweise Zwischennutzungen auch auf kommunaler Ebene zu fördern. (Zusammenfassung Punkt 2 des Positionspapiers Veltener Fünf-Punkte-Plan 2021)
- Die zentralen Aufgaben beim Planen sind die Weiterentwicklung und **Transformation des Bestands**. Die Betrachtung sollte dabei ganzheitlich sein und nicht nur einzelne Bauwerke, sondern ganze Quartiere und Infrastrukturen umfassen. Umbau bietet die Chance, graue Energie zu nutzen. (Zusammenfassung Positionspapier Ettersburger Gespräch 2021)

³ Die Bundesregierung 2021: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021. Verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998006/1873516/3d3b15cd92d0261e7a0bccd8f43b7839/2021-03-10-dns-2021-finale-langfassung-nicht-barrierefrei-data.pdf?download=1> (zuletzt aufgerufen am 08.06.2023).

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an den Ortsteil Altwarp-Siedlung. Das Stettiner Haff grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet. Die nächstgelegene öffentliche Badestelle ist über die Straße der Freundschaft und einen Waldweg erreichbar, sie befindet sich ca. 300 m nördlich von Altwarp-Siedlung. Im Weiteren ist die Umgebung von weitläufigen Wäldern geprägt.

Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch ein Wasserwerk und Wald,
- südlich durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- östlich durch Wald, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“ sowie
- nördlich durch Wald und das Stettiner Haff.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Flurstück 2/1 der Flur 9, der Gemarkung Altwarp befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4/2019. Dieser Bebauungsplan hat nie Rechtskraft erlangt. Es liegt jedoch eine Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB vor, die die Montage von Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen innerhalb des Plangebiets einschließt. Darüber hinaus kann das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Gegenwärtig wird der Schornstein am Gebäude Nr. 71 durch einen Mobilfunkbetreiber genutzt. Auf einigen Dachflächen werden Photovoltaik-Anlagen betrieben. Ein Teil des Plangebiets ist Wald.

Bis zur dessen endgültigen Aufgabe fand auf dem militärischen Gelände durch die NVA eine durchaus intensive Nutzung statt. So sollen allein die Gebäude Nr. 3 und 4 jeweils 710 Unterkunftsplätze geboten haben⁴. Nach der Wiedervereinigung setzte die zivile Nachnutzung des Geländes ein. Neue Eigentümer nutzten vor allem die Gebäude Nr. 2, 15, 40, 48 und 53 für Büros, Werkstätten (KFZ, Boote und Holzbau), für Aquakulturen (damalige Firma Seelab) und zur Unterkunft. Weitere Gebäude und Garagen wurden als Lager bzw. als Unterstand für Boote und andere Fahrzeuge genutzt. Im Zuge dieser Nutzungen wurden in den letzten Jahren verschiedene Instandhaltungsarbeiten an den Bestandsgebäuden verrichtet. Heute ist das Gelände Teil einer Kulturlandschaft die aus weitläufigen militärischen und ehemals militärischen Liegenschaften geprägt wird. Die Militärische Nutzung hat in der Struktur des Geländes und seiner Bebauung ihre Spuren hinterlassen.

2.3 Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich im Ortsteil Altwarp-Siedlung die Kita „Sanddüne“, die von der Volkssolidarität Uecker-Randow e.V. betrieben wird. In Altwarp (Dorf) befinden sich ein Badestrand mit Spielplatz sowie das Multiple Haus, dessen Räumlichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger Altwarps für wechselnde Nutzungen zur Verfügung stehen. In der Seestraße befindet sich außerdem ein kleines Lebensmittelgeschäft.

⁴ VEB Geodäsie und Kartographie Schwerin, Produktionsbereich Neubrandenburg. Vermessungsplan, Lageplan und Hauptkapazitäten der Kaserne 03019, Neubrandenburg 1982.

Die bestehende Soziale Infrastruktur sowie das Ladengeschäft in Altwarp können durch die geplante Wiedernutzung des Kasernengeländes besser ausgelastet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird teilweise über die L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde erschlossen. Außerdem besteht im östlichen Bereich ein Anschluss an die „Straße der Einheit“, worüber die Flurstücke 1/ 6 und 1/ 9 erschlossen werden. Etwa in der Mitte des Plangebiets findet sich der Haupteingang zum ehemaligen Kasernengelände. Hier schließt ein orthogonal organisiertes Netz privater Straßen und Wege an, über das die innere verkehrsmäßige Erschließung des Gebiets erfolgt.

Altwarp ist durch die Linie 908 (nach Ueckermünde ZOB) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich sowohl in Altwarp (Dorf) als auch in Altwarp-Siedlung. Weitere Verkehrsinfrastruktur sind der regionale Fahrradweg in Richtung Ueckermünde und zum Hafen Altwarp sowie dieser Hafen mit seinen Boots- und Fähranlegern selbst.

2.5 Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorgung

Anlagen der Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktive und inaktive Ver- und Entsorgungsanlagen früherer Nutzungen. Diese Anlagen befinden sich weitestgehend in Trägerschaft der Ritawerda Verwaltungsgesellschaft mbH und sollen erhalten und nach Bedarf und Möglichkeit erneuert und wieder in Nutzung genommen werden.

Der Anlagenbestand Dritter erstreckt sich auf Anschlussleitungen im Bereich der Plangebietsgrenze. Niederspannungsleitungen der E.DIS Netz GmbH führen im Bereich der Gebäude 6 und 71 in das Plangebiet. Eine Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH führt im Bereich des Gebäudes 6 von Südwesten in das Plangebiet.

Sollten bei den Erdarbeiten Leitungen oder Dränungen Dritter Betreiber angetroffen und beschädigt werden, sind diese in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern wieder funktionsfähig herzustellen oder im Gegenseitigen Einvernehmen zurückzubauen.

Auf den Dächern einiger Bestandsgebäude befinden sich Photovoltaikanlagen. Der hier erzeugte elektrische Strom wird über eine Trafostation und die o.g. Mittelspannungsleitung der E.DIS Netz GmbH in das öffentliche Netz eingespeist.

Das Gebäude Nr. 2 verfügt über aktive Anschlüsse an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz sowie eine Fernmeldeleitung der Telekom Technik GmbH.

Für das auf den bestehenden versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser besteht das Regenwasserleitungsnetz, das über ein Auslaufbauwerk in das Stettiner Haff verfügt. Die Niederschlagswasserleitung ins Haff besteht seit mindestens Anfang der 1980er Jahre und ist seitdem in Nutzung. Aufgrund des Alters dieser Anlage muss jedoch angenommen werden, dass Defekte vorliegen. Außerdem wurde seit längerer Zeit kein Abfluss von Wasser aus dem Auslaufbauwerk beobachtet. Im Umgang mit der Leitung ist der Bestandsschutz zu berücksichtigen, auch um negative Auswirkungen für die Oberlieger der Leitung zu vermeiden (etwaiger Rückstau, Störung des Abflusses bei Extremwetterereignissen etc.). Der Boden im Plangebiet wird in einer vorliegenden

Baugrundvoruntersuchung überwiegend als Feinsandboden charakterisiert. Im Plangebiet besteht daher auch die Möglichkeit aufkommendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern⁵.

Unmittelbar östlich und westlich des Gebäudes 50 befinden sich zwei ehemalige technische Anlagen zur Abwasserbehandlung. Sie werden in einem Vermessungsplan von 1982 als „Klärgrube mit Überpumpwerk“ und „Kläranlage“ bezeichnet⁶. Die beiden Anlagen sind derzeit außer Betrieb. Östlich des Gebäudes 60 befindet sich außerdem ein Überpumpwerk mit Druckleitung in Richtung der nördlich der Siedlung gelegenen Kläranlage. Im Vermessungsplan von 1982 ist hier auch eine Anschlussleitung von Seiten der Kaserne eingetragen.

2.6 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände einer ehemaligen Kaserne. Derzeit ist es gänzlich durch das LSG 34 „Haffküste“ und den Naturpark „am Stettiner Haff“ erfasst. Da mit der Planung bauliche Vorhaben ermöglicht werden, die dem Landschaftsbild zwar durchaus zuträglich, aber im Sinne der Landschaftsschutzgebietsverordnung unzulässig sind, wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ausgrenzung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt werden. Weiterhin befindet sich ein Teil des Plangebiets im Bereich des naturschutzrechtlichen Küstenschutzstreifens (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V). Auf Flurstück 1/12, außerhalb des ummauerten Geländes befindet sich das Flächennaturdenkmal „Kiefernaltholzbestand Altwarp FND 063“. Es überlagert einen Teil der Waldflächen im nördlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs, erstreckt sich aber größtenteils außerhalb des Plangebiets.

Im Zuge der Planung wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die bestehenden gesetzlich geschützten Biotope wurden in die Planzeichnung übernommen. Der ungefähre Umriss des Naturdenkmals wurde ebenso in die Planzeichnung übernommen, es bestehen jedoch Ungenauigkeiten bezüglich der genauen Lage (Quelle ist das Geoportal des Landes MV - GAIA).

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich drei Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura - 2000):

- „Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet)“ DE2251-403
- „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet)“ DE2250-471
- „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet)“ DE2049-302

Im Rahmen dieser Planung wurde eine Natura 2000 - Vorprüfung erarbeitet, um festzustellen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung für diese drei Schutzgebiete zu befürchten ist. Im Ergebnis kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für deren Schutz- und Erhaltungsziele hervorgerufen werden.

Das Flurstück 1/12 der Flur 9 wurde aus dem zuvor öffentlichen Vermögen des Bundes in das Eigentum eines privaten Trägers übertragen. Die neue Eigentümerin, die DBU Naturerbe GmbH, soll das Grundstück im Sinne einer naturschutzfachlichen Zielstellung entwickeln, die zwischen ihr und dem Bund vereinbart wurde. Das Flurstück gehört zur DBU-Naturerbefläche „Ueckermünder Heide“ und ist Teil des Biotopverbunds.

Um Beeinträchtigungen für Lebensräume und Arten gering zu halten, wird ein gelenktes Betreten und Nutzen der öffentlich zugänglichen Naturräume als sinnvoll und notwendig erachtet.

Für diese Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und

⁵ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

⁶ vgl. ebd.

Pflanzenarten behandelt. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverböten.

Gemäß Umweltkartenportal wird das Plangebiet mit den umliegenden Siedlungs- und Waldflächen als „hoch bis sehr hoch“ bewerteter Landschaftsbildraum eingeschätzt (zweithöchste von vier Bewertungsstufen). Bei der Bewertung wurden die bestehenden Siedlungsräume, zu denen auch die ehemalige Kaserne gehört, mit berücksichtigt⁷. Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets erhält und sensibel ergänzt (siehe auch: Punkt 3.1). Durch entsprechende Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften trägt die Planung dafür Sorge, dass den Belangen des Landschaftsschutzes Rechnung getragen wird.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverböte in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverböten. Um diese Bestimmungen bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen wurde durch Jens Berg und Dr. Juliane Schatz, Görmin eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung (Artenschutzfachbeitrag) erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Arbeit flossen in den Umweltbericht ein und werden im Folgenden zusammengefasst widergegeben:

Im Plangebiet sind verschiedene gebäudebesiedelnde Vögel wie Mehl- und Rauschschwalbe sowie Hausrotschwanz nachgewiesen, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Hausperling, Mauersegler) sind weiterhin vorhanden, auch Artnachweise zu Halboffenland- und Waldarten liegen vor. Zudem kommt der Waldkauz vor, der insbes. in den hinteren Hallen des Plangebiets, die z. T. nach und nach einfallen, nachgewiesen werden konnte. Weitere Arten sind im Küstenbereich zu erwarten, der jedoch von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen ist. Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich mit Ausnahme der Haffküste keine aquatischen Lebensräume. 2009 wurde eine Erdkröte nachgewiesen.

Wald- und Zauneidechsen wurden nachgewiesen, das sporadische Auftreten der Schlingnatter ist möglich. Insbesondere in leerstehenden Gebäuden sind Fledermäuse anzutreffen. Dabei handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Wasser- und Fransenfledermäuse und Braune Langohren. Einige Quartiere sind durch den Verfall der Gebäude verlustig (insbes. Gebäude Nr. 28). Der Keller des Gebäudes Nr. 6 ist stark besiedelt, das Gebäude jedoch ist eingefallen. Auch in den Gebäudekellern Nr. 5, 7 und 8 sowie im Bunker Nr. 23 gibt es einzelne Nachweise.

Für das Vorkommen xylobionter Käfer bestehen keine Nachweise. Für Vorkommen von Faltern bestehen ebenfalls keine Nachweise, jedoch für Nachtkerzen als relevante Futterpflanzen. Hinweise auf weitere Tierarten bestehen durch: Ameisenhügel, Uferzone als Streifgebiet von Biber und Fischotter. Für das Vorkommen des Wolfs und Hurz wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Hinweise gegeben.

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung benennt Maßnahmen, die zur Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich sind. Die Realisierung dieser Maßnahmen ergibt sich aus den Bestimmungen des BNatSchG. Um die Realisierung dieser Maßnahmen zu untermauern trifft der Bebauungsplan für bestimmte Maßnahmen Festsetzungen (siehe hierfür auch unter Punkt 3.7 zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur). Damit können geeignete Flächen innerhalb des Plangebiets vorgehalten werden. Die Durchführung der Maßnahmen soll außerdem Bestandteil eines Erschließungsvertrags sein.

⁷ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie LUNG (Hg.) o.J.: Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, Layer Landschaftsbildräume Bewertung (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>), abgerufen am 04.05.2023.

2.7 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Wasserabfluss, Küsten- und Hochwasserschutz

Oberflächengewässer

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Stettiner Haff. Hier befindet sich unter anderem ein natürlicher Sandstrand der durch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sowie deren Besucher saisonal als Badestelle genutzt wird. Es befinden sich keine weiteren Oberflächengewässer im Plangebiet.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III / IIIA). Südwestlich des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone II – hier befindet sich auch ein Wasserwerk.

Küsten- und Hochwasserschutz

Im Norden des Plangebiets verläuft der Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m) sowie der Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V (300 m).

Die Ausdehnung der Küstenschutzstreifen wurde auf Grundlage einer Vermessung ermittelt. Sie umfassen mehrere ehemals für militärische Zwecke genutzte bauliche Anlagen und Waldflächen sowie Sandkliffe. Der Steilküste sind mit Röhricht bestandene Flächen vorgelagert.

Die innerhalb des Plangebiets bereits bebauten Flächen befinden sich an der tiefsten Stelle nicht weniger als 5,0 m über NHN. Damit liegen sie deutlich über den bisher anzulegenden Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz jedoch steigen. Daher wird – zumindest bisher – mit einem Vorsorgemaß von 2,50 m gerechnet.

Die bereits bebauten Flächen des Plangebiets befinden sich binnenseitig des Steiluferabschnitts „Altwarp Siedlung“. Diese weist innerhalb der Plangebiet Höhen bis zu ca. 8,0 m über NHN auf (Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick vom November 2021). Bei der Zulassung baulicher Anlagen ist gemäß Stellungnahme des StALU VP vom 06.09.2022 ein Sicherheitsabstand zur Kliffkante einzuhalten. Der Sicherheitsabstand wurde für diese Planung anhand der Angaben in der Stellungnahme unter Anwendung folgender Formel berechnet:

$$S [m] = KR [m] \times NZ [a] / 100 a + KRS [m] + KH [m] / HAN$$

S - Sicherheitsabstand in Metern,

KR - ortsspezifischer Küstenrückgangswert in Metern für 100 Jahre,

NZ - Nutzungszeitraum in Jahren,

KRS - ortsspezifischer Küstenrückgangswert eines extremen Sturmflutereignisses in Metern,

KH - Kliffhöhe in Metern, gerechnet über dem statisch sicheren Klifffuß,

HAN - Ortspezifische Hangausgleichsneigung in der Form 1 : X.

Der Berechnung liegt eine ortsspezifische Hangausgleichsneigung von 30° zugrunde. Abhängig von der Kliffhöhe beträgt der Sicherheitsabstand innerhalb des Plangebiets bis zu 27,7 m. Er wurde nachrichtlich als „S100-Linie“ in die Planzeichnung übernommen.

2.8 Wald

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Der Bewuchs hat sich hier zum Teil erst nach der Aufgabe der militärischen Nutzung sukzessive entwickelt. So sind heute auch Flächen an Bestandsgebäuden, teils auch versiegelte Flächen mit jungen Bäumen bewachsen. Die Ausdehnung der bewachsenen Flächen stellt sich mit zahlreichen Unterbrechungen differenziert und zuweilen fragmenthaft dar. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Diese festgestellten Waldflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gegenwärtig werden die Waldflächen kaum genutzt. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung fand im Plangebiet keine forstwirtschaftliche Nutzung statt, die über die pflichtgemäße Bewirtschaftung im Sinne des LWaldG M-V durch die jeweiligen Eigentümer*innen hinausgehen würde. Eine Erholungsfunktion wird lediglich auf den Flächen im Norden des Plangebiets (Flurstück Nr. 1/12) erwirkt. Dort befinden sich ein naturbelassener Strand und ein parallel zum Haff-Ufer verlaufender Weg.

Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. § 89 LWaG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald.

Im Umfeld des Plangebiets sind keine maßgeblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die bisher als Wald eingeschätzten Flächen demgegenüber auch keine Schutzfunktion wahrnehmen.

Gebäude im „geprägten“ Waldabstand

Einige der bestehenden Gebäude im Plangebiet befinden sich in einem Abstand von deutlich weniger als 30 m zum vorhandenen Wald. Diese Gebäude wurden ursprünglich im Rahmen der Nutzung für die NVA errichtet. Angesichts dieser vorhandenen Bebauung lässt sich ein Teil der Waldabstandsflächen im Plangebiet als ein „durch die vorhandene Bebauung geprägter Waldabstand“ im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V beschreiben.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die vorhandene Bebauung zwar seit der Aufgabe der militärischen Nutzung insgesamt in deutlich geringerer Intensität genutzt wird. Allerdings finden in einem Großteil der vorhandenen Bebauung weiterhin Nutzungen statt, die in ihrer Intensität zumindest das Maß des vorübergehenden Aufenthalts überschreiten. Neben der Nutzung zur Erholung, Tätigkeiten der Produktion, der Forschung und Entwicklung sowie Veranstaltungen und Verwaltungstätigkeiten betrifft dies auch Bootsbau und -reparatur sowie Tätigkeiten zur Instandhaltung winterlagernder Boote und sonstiger Fahrzeuge.

Bis auf einige Bunker und Garagen weicht die vorhandene Bebauung deutlich von den in §§ 2 und 4 WAbstVO genannten Anlagen ab. Es handelt sich dabei also nicht um eine Bebauung, die sonst innerhalb von Waldabstandsflächen erwartbar wäre. Anhand dessen wird eingeschätzt, dass durch die vorhandene Bebauung ein geprägter Waldabstand im Sinne des § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V vorliegt.

Welche bestehenden Gebäude innerhalb des Waldabstands liegen ist in der Planzeichnung ersichtlich, dort sind sowohl die 30 m breite Abstandsfläche zum Wald als auch die Bestandsgebäude mit Nummer eingezeichnet.

2.9 Immissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die L 31 „Nordstraße“, die ausschließlich Altwarp und seinen Ortsteil Altwarp Siedlung anbindet. Angesichts dessen kann von einer geringen Verkehrsmenge auf dieser Straße

ausgegangen werden. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die durch Verkehr verursachten Immissionen ein erhebliches Maß erreichen.

Weitere, negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) liegen nicht vor. Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die östlich des Plangebiets befindlichen Wohngebäude an der Straße der Freundschaft sind Immissionsempfindliche Nutzungen. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden Wohnnutzung und dem Plangebiet beträgt ca. 85 m. Mit den Nutzungen der Firma Seelab und den zivilen Werkstattnutzungen, die innerhalb des Plangebiets in den letzten Jahren stattfanden, gingen ggf. Immissionen einher, die als Gewerbelärm einzuschätzen sind. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch diese Nutzungen eine maßgebliche Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnnutzung einherging. Es wird daher davon ausgegangen, dass die zur Beurteilung von Gewerbelärm relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) eingehalten wurden.

In 9 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der TrÜbPI Jägerbrück der Bundeswehr und in ca. 5,8 km Entfernung der Biwakraum des TrÜbPI Jägerbrück. Vom TrÜbPI Jägerbrück werden für einen TrÜbPI typische Geräusche mit Schalldruckpegeln von bis zu 100 dB(a) emittiert. Über Übungstermine der Bundeswehr und die dabei auftretenden Geräusche wird regelmäßig informiert. Das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung in Altwarp-Siedlung sind durch diese Geräuschkulisse vorgeprägt. Angesichts der Entfernung zum TrÜbPI wird davon ausgegangen, dass von der bestehenden Geräuschkulisse keine Beeinträchtigung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen.

2.10 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale. Archäologisch relevante Funde können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

2.11 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten

Baugrund

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vom Dezember 2021 vor⁸. Diese stellt nach Erkundungen überwiegend Feinsandboden mit teilweise geringen Schluffeinlagerungen fest. Der Boden ist demnach laut genereller Einschätzung in der Lage Bauwerkslasten aufzunehmen. Es wird empfohlen im Zuge geplanter Neu- und Umbaumaßnahmen Lagerungsdichtemessungen durchzuführen.

Es wurde ein Grundwasserhorizont von 5,00-5,50 m angetroffen (die Messungen erfolgten im November 2021). Für Bauvorhaben, die nicht in das Grundwasser reichen, kann durch die geringe Aufschüttungsmächtigkeit des Baugrunds eine Erstellung mit normalem gründungstechnischem Aufwand erfolgen. Falls Bauvorhaben innerhalb des anstehenden Grundwasserhorizonts errichtet werden, ist für sie eine geschlossene Wasserhaltung erforderlich.

Die untersuchten Böden sind geeignet, als Aushubböden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren wieder verwendet zu werden. Innerhalb des Plangebiets kann dies allerdings nur vorbehaltlich frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen, um Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone zu vermeiden. Eine Analyse seitens des Wasserwerks Altwarp vom November 2020 wies zu diesem Zeitpunkt keine Belastungen des Trinkwassers nach.

Bodenschutz und Altlasten

Altlasten werden durch das LUNG auf den Flurstücken 1/7 und 2/1 verdächtigt. Um diesen Verdacht auszuräumen wurde im Zuge der Planung eine Baugrundvoruntersuchung⁹ durchgeführt.

Die vorliegende Baugrundvoruntersuchung konnte für folgende Bereiche einen erhöhten Quecksilbergehalt feststellen: der Werkstattbereich (Gebäude 15), der Tankstellenbereich mit Waschplatz (zwischen Gebäude 12 und 13) und kleinen Flächen des Flurstücks 1/7. Der Eintrag von Quecksilber erfolgte möglicherweise infolge früherer Kohleheizungen über die Luft. Die Prüfwerte nach der BBodSchVo werden hier jedoch nicht überschritten, so dass kein umwelttechnischer Handlungsbedarf besteht. Eine PAK-Belastung wurde nicht festgestellt. In der Vergangenheit wurden die im Bereich von Gebäude Nr. 15 vorhandenen ölverseuchten Böden über Rammkernsondierungen (RKS) geprüft und ausgetauscht (ca. 60 m³ mit Füllboden). Der Boden wurde entsorgt¹⁰.

Weitere Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Für das Plangebiet besteht Munitionsverdacht (Kat. 2 – Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Allerdings wurden auf dem Gelände weder im Laufe der bisherigen zivilen Nutzung, noch im Zuge der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung Kampfmittel gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge der Realisierung der Planung Funde von Munition und sonstiger Kampfmittel auftreten können.

Sollten bei den 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.

⁸ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

⁹ ebd.

¹⁰ Ingenieurbüro W. Seidler: Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, Neubrandenburg 2021.

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Entwicklungsziel die historische Kaserne durch ein tragfähiges Konzept wieder in Nutzung zu bringen. Grundlage hierfür ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Gebiets und der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Folgende Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept sollen Aufschluss über die städtebauliche Struktur, ihre Prägung sowie die Art der einzelnen Nutzungen geben, die mit der Planung angestrebt werden. Es ist eine Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsziele der Gemeinde und bildet die Grundlage für die getroffenen städtebaurechtlichen Festsetzungen.

Die Kulturlandschaft zwischen Pasewalk und dem Stettiner Haff ist durch flächenintensive militärische Liegenschaften geprägt. Mit ihren Hangars, Bunkern, Werkstatt-, Wach-, Unterkunfts- und Lagergebäuden, Garagen sowie dem Stabsgebäude und den sonstigen ehemaligen militärischen Baulichkeiten prägt die gesamte Anlage der Kaserne Altwarp das Bild dieser Kulturlandschaft mit.

Die städtebauliche Grundstruktur des Altwarper Kasernengeländes ist maßgeblich durch die militärische Vornutzung geprägt. Die meist zeilenartigen Gebäude sind in Bezug auf eine Achse ausgerichtet, die das Gebiet etwa in Nord-Süd-Richtung quert. Die städtebauliche Struktur orientiert sich orthogonal und oft symmetrisch entlang dieser Achse. Maßgeblich für die Grundstruktur ist auch die Gliederung des Geländes in einen südlichen und einen etwas jüngeren nördlichen baulichen Schwerpunkt. In diesen beiden Schwerpunkten konzentrieren sich die meisten der bestehenden baulichen Anlagen. Zwischen den beiden Schwerpunkten befinden sich Vegetationsflächen mit einzelnen Gebäuden. Diese Flächen bilden eine deutliche Zäsur zwischen den beiden baulichen Schwerpunkten. Die Zeilenbebauung der beiden Schwerpunkte bildet an ihren westlichen und östlichen Rändern augenscheinlich eine strenge Flucht, die jedoch durch einzelne Gebäude überschritten wird. Außerhalb dessen verteilen sich in größeren Abständen weitere Gebäude und Nebenanlagen der früheren militärischen Nutzung (Bspw. die Gebäude Nr. 61; 71 und 72). Die vorherrschenden Dachformen sind Walm- und Satteldach, einige Gebäude bzw. Teile von Gebäuden tragen Tonnen- und Flachdächer.

Die städtebaulichen Grundzüge der Kaserne sollen weiterhin erkennbar bleiben. Mit ihrer Struktur und ihren wesentlichen Gestaltungsmerkmalen soll sensibel umgegangen werden. Gleichzeitig soll dem anstehenden Nutzungswandel mit seinen baulichen und gestalterischen Ansprüchen genügend Spielraum eröffnet werden. Die vorgesehenen Nutzungen sollen daher in erster Linie unter Einbezug des baulichen Bestands und in ergänzenden Gebäuden Platz finden, die die städtebauliche Struktur der ehemaligen Kaserne aufgreifen. Der Planung liegt daher ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auch einen angemessenen Rahmen für bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen vorsieht. Durch die sensible Reaktion insb. auf die Höhen der bestehenden Gebäude ergibt sich das Bild einer sich an mehreren Stellen leicht auf- und wieder abstuften Bebauung.

Schwerpunkte. Für die bestehende städtebauliche Struktur ist die Konzentration der Bebauung innerhalb zweier baulicher Schwerpunkte maßgeblich. Diese Konzentration soll auch im Zuge der geplanten Entwicklung beibehalten werden. Der südliche Schwerpunkt erstreckt sich zwischen dem Gebäude Nr. 1 im Süden und einer senkrechten Linie zwischen den Gebäuden Nr. 7 und Nr. 8 im Norden. Der nördliche bauliche Schwerpunkt wird südlich durch eine senkrechte Linie entlang der südlichen Gebäudekanten der Gebäude Nr. 11 bis 14 begrenzt. Nördlich wird dieser Bereich durch die Gebäude Nr. 15, 75 und H3 abgeschlossen.

Städtebaulich sensible Bereiche in den beiden Schwerpunkten sollen erhalten und ggf. in Höhe, Überbauungsgrad und Struktur angemessen baulich ergänzt werden. Sensible Bereiche definieren sich

hier vor allem durch die Gebäude Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 15. Diese Gebäude sind durch ihre Stellung an der Stirnseite der städtebaulichen Achse, sowie durch ihre Länge bzw. ihre Stellung längs dieser Achse strukturprägend. Gemäß Nutzungskonzept ordnen sich bestimmte zusammenhängende Nutzungsarten in sogenannte „Cluster“ ein – hiermit sind Teilräume innerhalb der Schwerpunkte gemeint. Dies eröffnet einerseits Nutzungskonflikten entgegenzutreten, andererseits werden positive Bezüge zwischen einzelnen Nutzungen erreicht und engere Verflechtungen begünstigt. Die hiermit angestrebte flexible, modulare Struktur wird durch im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

Die baulichen Kubaturen orientieren sich innerhalb der Schwerpunkte überwiegend in Längsrichtung. Im nördlichen baulichen Schwerpunkt besteht mit dem Gebäude Nr. 40 außerdem eine flächenintensive Halle.

Achse. Weiterhin prägend für die Struktur des Gesamtgebiets ist die städtebauliche Achse, die sich zwischen den Gebäuden Nr. 2 und Nr. 15 erstreckt. Vorgesehen ist, diese Achse in ihrem Bestand zu sichern und durch Freiräume zu akzentuieren bzw. von weiterer Bebauung freizuhalten. Die Achse ist das Bindeglied zwischen den o.g. baulichen Schwerpunkten. Innerhalb der Achse befindet sich auch der ehemalige Spalierplatz vor dem ehemaligen Offiziersgebäude. Durch seine Weitläufigkeit kommt ihm eine besondere städtebauliche Stellung zu. Daher soll er auch weiterhin von dauerhafter Bebauung frei gehalten werden. Innerhalb des nördlichen Schwerpunkts schließt die Achse vor dem Gebäude Nr. 15 ab.

Zäsur. Die beiden baulichen Schwerpunkte sind durch eine Zäsur deutlich voneinander getrennt. Gleichsam nimmt diese eine verbindende Funktion wahr; insbesondere zwischen den sich westlich und östlich fortsetzenden Waldflächen, aber auch zu den weiter verteilten Gebäuden (wie dem Gebäuden Nr. 61; 71 und 72) und letztlich auch zur geplanten Anbindung in Richtung Altwarp Siedlung. Die Raumfolge von Intensiver Bebauung, zu aufgelockerter bzw. vereinzelter Bebauung, wieder zu intensiver Bebauung soll erhalten bleiben. Ergänzende Gebäude innerhalb der Zäsur sollen daher nur mit den gebotenen Abständen und in untergeordneter Dimensionierung erfolgen. Gleichzeitig soll die Zäsur durch Höhenakzente an den Rändern der baulichen Schwerpunkte betont werden. Dies ist insbesondere symmetrisch auf beiden Seiten der städtebaulichen Achse sinnvoll.

Die weiter verteilten Gebäude außerhalb der Zäsur stehen im Bezug zur unbebauten Umgebung. Einzelne ergänzende Gebäude, die einen ähnlichen Bezug zur Natur oder zum Wald aufweisen, stellen hier angemessene Ergänzungen dar (bspw. Aussichtstürme).

Art der Nutzung. Die Ausführungen zur Art der Nutzung entstammen dem Nutzungskonzept. Geplant ist die Entwicklung eines breiten Nutzungsspektrums. Vorgesehen sind hauptsächlich Bereiche für das Wohnen, Beherbergung / Tourismus, Kunst und Kultur, Pflege sowie gewerbliche Nutzungen im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft.

Das Nutzungskonzept sieht verschiedene Wohnformen vor, die sich in folgenden Bereich eingeordnet werden sollen:

- 4 Wohneinheiten als Wohnateliers im bestehenden Gebäude 40
- 6 Wohneinheiten als Wohnateliers in Form von Reihenhaustypologien im bestehenden Gebäude 58
- 6 Wohneinheiten in Form von Reihenhaustypologien im bestehenden Gebäude 52
- 3 Wohneinheiten als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche auf der Fläche des früheren Gebäudes 11
- Jeweils eine Wohneinheit in den bestehenden Gebäuden 65 und 66
- 3 Wohneinheiten als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche auf der Fläche des früheren Gebäudes Nr. 12

- 6 Wohneinheiten als Privathäuser mit geringer Grundfläche im Bereich des ehemaligen Gebäudes 9
- 24 Wohneinheiten als individuelle (klein-) Apartments als Teil eines Co-Livings im bestehenden Gebäude 3
- eine Wohneinheit als Hausmeisterwohnung im bestehenden Gebäude 4

In Summe sind somit 55 Wohneinheiten für die im Plangebiet tätige Bevölkerung vorgesehen.

Tourismusvorhaben wie Hotels, sonstige Beherbergungsstätten, Ferienwohnungen und Campingplätze sind in folgenden Bereichen vorgesehen:

- 12 Ferienzimmer im bestehenden Gebäude 15
- 12 Zimmer als Teil des „Gästehaus Nord“ im bestehenden Gebäude 13
- 41 Zimmer als Teil des „Gästehaus Nord“ im bestehenden Gebäude 14
- 20 Gästezimmer als Teil eines Co-Livings im bestehenden Gebäude 3
- 24 Zimmer als Teil des „Gästehaus Süd“ im bestehenden Gebäude 2
- 9 Ferienhäuser mit geringer Grundfläche im Bereich des ehemaligen Gebäudes 9
- ein Campingplatz westlich des bestehenden Gebäudes 57

In Summe sind somit bis zu 41 Ferienwohnungen bzw. -Häuser und 77 Zimmer in Beherbergungsbetrieben (Gästehaus, Hotel, Pension) vorgesehen. Diese sollen zum Teil auch der Unterkunft von nur saisonal im Plangebiet tätigen Personen dienen.

Bereiche in denen auch Anlagen für den privaten Freizeitsport ermöglicht werden sollen sind folgende:

- eine zeitweise sportliche Nutzung im Rahmen einer Multifunktionshalle in der bestehenden Halle H 1
- eine zeitweise sportliche Nutzung im Rahmen einer Multifunktionsfläche zwischen den bestehenden Gebäuden Nr. 65 und 66
- ein Schwimmbad in der bestehenden Halle H 3

Durch die Gliederung dieser Nutzungsarten in bestimmte Bereiche können Nutzungskonflikte vermieden werden. So sollen die Nutzungen des Freizeitsports in einem größeren Abstand zum Ortsteil Altwarp Siedlung eingeordnet und / oder innerhalb bestehender Gebäude untergebracht werden. Mit der Begrenzung von Tourismusvorhaben auf die o.g. Bereiche können die zum Vorentwurf der Planung noch befürchteten Störungen für die umliegenden Naturräume deutlich reduziert werden. Die Bereiche für Tourismusvorhaben sind auch so eingeordnet dass eine effektive Besuchersteuerung erfolgen kann, die den Publikumsverkehr insb. von den sensiblen Uferzonen des Haffs (im nordwestlicher Teil des Plangebiets) fernhält.

Anlagen die im Sinne der Raumordnung als „größere Beherbergungsanlagen“ gelten (gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996 - VIII 440-509.1-2) sind nicht vorgesehen. Ferner sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Es ist nicht abzusehen, dass mögliche Verkaufsstellen einer Verkaufsfläche von mehr, oder auch nur annähernd 800 m² bedürfen.

3.2 Städtebauliche Kennziffern

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	32,27 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen (Sonstiges Sondergebiet SO 1)	7,84 ha	„SO 1“ „SO 1 + Wohnen“ „SO 1 + Beherbergung“ „SO 1 + Wohnen und FeWo“ „SO 1 + Fitness“ „SO 1 + Camping“ „SO 1 + ruhender Verkehr“	3,48 ha 1,51 ha 1,45 ha 0,52 ha 0,22 ha 0,38 ha 0,28 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	3,06 ha	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich	1,19 ha 0,25 ha 0,32 ha 1,30 ha
§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	8,15 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten, Wiese Parkanlage Spielplatz i.V.m. Waldrand* Offenland, extensiv mit Gehölzinseln Waldrand* Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturstrand*	0,55 ha 0,86 ha 0,26 ha 2,22 ha 4,09 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Wasserflächen	0,55 ha	Wasserfläche	0,55 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald*	12,37 ha	Flächen für Wald	12,37 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

* Für die im Frühling 2024 festgestellt Waldflächen wurden die Festsetzungen als „Fläche für Wald“ und als „Grünfläche, Zweckbestimmung Waldrand“ und „Naturstrand“ getroffen (siehe auch unter Punkt 3.9 zum Wald).

Im Folgenden werden die langfristig angestrebten Kapazitäten einzelner Nutzungsarten angegeben:

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Zahl Wohnungen (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungen zur Begrenzung
3	24	<ul style="list-style-type: none"> SO 1 „+Wohnen und FeWo“ W 44 (maximal 44 Wohnung und Ferienwohnungen je Wohngebäude)
4	1	<ul style="list-style-type: none"> SO 1 „+Wohnen“ W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 9	6 (als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> SO 1 „+Wohnen“ GRZ 0,3

		<ul style="list-style-type: none"> • überbaubare Fläche ca. 1500 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 11	3 (als freistehende Privathäuser)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,5 • überbaubare Fläche ca. 800 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 12	3 (als freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 800 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
40	4	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • W 4 (maximal 4 Wohnung je Wohngebäude)
52	6 (als Reihenhausegmente)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,5 • überbaubare Fläche ca. 800 m² • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
58	6	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • W 6 (maximal 6 Wohnung je Wohngebäude)
65	1 (als freistehendes Privathaus mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 30 m²
66	1 (als freistehendes Privathaus mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen“ • GRZ 0,3 • überbaubare Fläche ca. 40 m²
Summe	55 Wohnungen	

Tab. 2: Kapazitätsangabe Wohnungen

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Zahl Ferienwohnungen (nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
3	20 Zimmer (auch als Ferienwohnung nicht ausgeschlossen)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Wohnen und FeWo“ • W 1 (maximal 44 Wohnung und Ferienwohnungen je Wohngebäude)
Baufenster um ehemaliges Gebäude Nr. 9	9 (freistehende Privathäuser mit geringer Grundfläche)	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Beherbergung“ • GRZ 0,3 • W 1 (maximal 1 Wohnung je Wohngebäude)
15 (linker Flügel / Anbau)	6 Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Beherbergung“ • W 6 (maximal 6 Ferienwohnungen je Wohngebäude)
15 (rechter Flügel / Anbau)	6 Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 „+Beherbergung“ • W 6 (maximal 6 Ferienwohnungen je Wohngebäude)
Summe	41 Ferienwohnungen	

Tab. 3: Kapazitätsangabe Ferienwohnungen.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Beherbergungsbetriebe (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung
2	„Gästehaus Süd“ mit 24 Zimmern	• SO 1 „+Beherbergung“
13	„Gästehaus Nord“ mit 12 Einheiten (i.S.v. Zimmer)	• SO 1 „+Beherbergung“
14	„Gästehaus Nord“ mit 41 Einheiten (i.S.v. Zimmer)	• SO 1 „+Beherbergung“
Summe	2 Betriebe mit zusammen 77 Zimmern	

Tab. 4: Kapazitätsangabe Beherbergungsbetriebe.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Heimplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
6	16 Einheiten	<ul style="list-style-type: none"> • SO 1 • GRZ 0,5 • überbaubare Fläche ca. 1100 m²
Summe	16 Betten	

Tab. 5: Kapazitätsangabe Einrichtungen gesundheitlicher Zwecke einschließlich Kurklinik.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Heimplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung (siehe Einschrieb in Planzeichnung)
4	45	• SO 1 „+Wohnen“
Summe	45 Heimplätze	

Tab. 6: Kapazitätsangabe Altersheime / Wohnheime.

Gebäude Nr. / Lagebeschreibung	Kapazität der Zeltplätze (langfristig vorgesehen, nach Nutzungskonzept)	Festsetzungstechnik zur Begrenzung
Baufeld südwestlich Gebäude Nr. 57	im Nutzungskonzept ohne Kapazitätsangabe. Art der Nutzung lässt Campingplatz mit maximal 100 Zelt- bzw. Stellplätze zu.	• SO 1 „+Camping“
Summe	100 Zelt- bzw. Stellplätze	

Tab. 7: Kapazitätsangabe Zeltplätze

3.3 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Um das geplante Nutzungsspektrum zu ermöglichen, wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ein Baugebiet in Form eines sonstiges Sondergebiets festgesetzt. Seine

Zweckbestimmung, die zulässigen Anlagen sowie die Einschränkungen für Zulässigkeiten werden durch textliche Festsetzungen auf ebenjener Grundlage definiert.

Für das Plangebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, welches sich in einzelne Teilflächen gliedert. Die Allgemeine Zweckbestimmung dieses Sondergebiets liegt in der Unterbringung von Kulturprojekten. Der Begriff „Kulturprojekte“ umfasst im Sinne dieser Planung Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zusätzlich zur Unterbringung von Kulturprojekten dienen einzelne Teilflächen des Sondergebiets der Unterbringungen folgender Nutzungsarten:

- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Beherbergung“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen und FeWo“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Camping“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Campingplätzen und Zeltplätzen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ ruhender Verkehr“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs.

Das Mischungsverhältnis dieser gebietsprägenden Nutzungsarten muss nicht gleichgewichtig sein. Das gilt sowohl für das gesamte Sondergebiet als auch für die jeweiligen Teilflächen mit ihren zusätzlichen Zweckbestimmungen. Diese Bestimmung wurde vorgenommen um der Realisierung unterschiedlicher Nutzungen möglichst variantenreiche Ausgestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der nachfolgenden Projektplanung wird damit ein möglichst weiter aber städtebaulich vertretbarer Handlungsrahmen eingeräumt.

Die Abgrenzung der Teilflächen ist dem Nutzungskonzept entlehnt. Sie begründet sich einerseits in der Vermeidung von Nutzungskonflikten durch die Festlegung der Lage konfliktträchtiger Nutzungen. So können potenzielle Störungen durch die Positionierung von Beherbergungsbetrieben und Sportanlagen von vornherein reduziert werden. Die Lage der festgesetzten Teilfläche für den ruhenden Verkehr begünstigt die Umsetzung eines nachhaltigen Verkehrskonzepts, das möglichst umfangreiche autofreie Flächen in den Kernbereichen vorsieht. Hierzu gehört, dass sich der ruhende Verkehr an den Einfahrtsbereichen des Gebiets konzentrieren soll.

Ein weitere Grund für die Eingrenzung der Teilflächen für Beherbergung, Wohnen sowie Ferienwohnungen liegt darin diese Nutzungsarten nur in einen begrenzten Umfang zugelassen werden sollen um keine Konkurrenz zu zentralen Orten aufkommen zu lassen und um das Störpotenzial gegenüber sensibler Naturräume zu begrenzen. Außerdem soll die Begrenzung des Nutzungsumfangs ebenfalls das Verkehrsaufkommen und das damit verbundene Störpotenzial reduzieren.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden soll das Wohnen im gesamten Sondergebiet nicht wesentlich gestört werden. In Verwendung des für die Gebietstypologien unter §§ 6, 6a und 7 BauNVO verwendeten Begriffs der „nicht wesentlich störenden“ Nutzungsarten wird die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet wie folgt festgesetzt:

Im Sondergebiet „SO 1“ sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Einrichtungen kultureller und gesundheitlicher Zwecke (einschließlich Kurkliniken mit bis zu 16 Betten),
- Einrichtungen sozialer Zwecke (derlei Einrichtungen bei denen es sich um Pflege- oder Wohnheime handelt, sind nur in den mit „+ Wohnen“ bezeichneten Teilbereichen zulässig),
- Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion (einschließlich der ihnen zugeordneten Verkaufsstellen),
- sonstige Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (einschließlich verwandter Dienstleistungen wie Lieferservice oder Catering),
- Bürogebäude, einschließlich Co-Working- Spaces,
- sonstige gewerbliche und nicht-gewerbliche Einrichtungen der gemeinschaftlichen Nutzungen von Gütern und Dienstleistungen („sharing economy“),
- sonstige Gewerbebetriebe,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme, Telekommunikationsdiensten, Wasser bzw. von Abwasser und Abfall erforderlichen Anlagen,
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und
- Aussichtstürme.

Für die jeweiligen Teilflächen werden zusätzliche Nutzungsarten zugelassen.

- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen“ sind Wohnungen sowie Pflege-, und Wohnheime mit jeweils nicht mehr als 45 Plätzen zulässig,
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Beherbergung“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit jeweils nicht mehr als 50 Gästezimmern sowie Ferienwohnungen zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen und FeWo“ sind Wohnungen und Ferienwohnungen zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Fitness“ sind Einrichtungen für Zwecke des Freizeitsports zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Camping“ sind Camping- und Zeltplätze mit jeweils nicht mehr als 100 Stellplätzen für Zelte, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte zulässig.
- In den Teilflächen mit der Bezeichnung "+ ruhender Verkehr" sind Gemeinschaftsparkgaragen und sonstige Anlagen des ruhenden Verkehrs für den durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen verursachten Stellplatzbedarf.

Für die Nutzungen, die zwar als zulässig genannt werden, aber nicht zu den allgemein bezweckten Nutzungsarten zählen (also gewissermaßen „ergänzende“ Nutzungsarten), ist grundsätzlich folgendes zu beachten: Die Allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets darf im Zuge der Realisierung (etwa durch die Errichtung konkreter Vorhaben) nicht seine Vollzugsfähigkeit verlieren, um das Gebot der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht zu verletzen. Das bedeutet, dass die als zulässig geführten Nutzungsarten nur insoweit zulässig sind soweit sie der allgemeinen Zweckbestimmung nicht entgegenstehen.

Für die Nutzungsarten innerhalb der Bauflächen die im forstrechtlichen Waldabstand eingeordnet werden sollen gilt folgende Einschränkung:

In Teilflächen des SO 1, die sich in den als „Waldabstand“ gekennzeichneten Flächen befinden sind nur solche baulichen Nutzungen zulässig für die durch bauliche oder forstwirtschaftliche Maßnahmen ein

ausreichender Schutz vor Windwurf und Waldbrand gewährleistet werden kann oder die eine Wieder- oder Umnutzungen der bereits im Waldabstand bestehenden Bebauung darstellen (geprägter Waldabstand). Aussichtstürme, Baumwipfelpfade sowie Wanderhütten, Unterstände und sonstige Nutzungen, die nicht dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen sind in diesen Teilflächen außerdem zulässig.

Mit der festgesetzten Einschränkung soll eine bauliche Nutzung ermöglicht werden, die den forstrechtlichen Bestimmungen der Waldabstandsverordnung gerecht wird. So sind bauliche Anlagen innerhalb der 30 Meter breiten Abstandsflächen nur unter den dort genannten Bedingungen möglich. Ohne die Berücksichtigung dieser Einschränkungen wäre der Bebauungsplan also nicht vollzugsfähig. Trotzdem soll die bestehende Bausubstanz ebenso wie die baulich vorgeprägten Flächen innerhalb der Waldabstandsflächen genutzt werden können. Dies begründet sich auch in den schieren Umfang dieser Flächen: sie sind zur Umsetzung des Nutzungskonzepts sowie zur Erreichung der weiteren unter Punkt 1 genannten städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde unentbehrlich. Die Vereinbarkeit dieser Nutzungsansprüche mit den forstrechtlichen Bestimmungen ist ein Balanceakt der mit Hilfe der festgesetzten Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung gelingt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, der Grundfläche (GR) als Höchstmaß, der Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, einem Überschreitungsmäß der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, einem darüber hinaus gehenden Überschreitungsmäß für bestimmte Anlagen und Teile von Gebäuden als Höchstmaß und der Grundfläche₂ (GR₂) als Höchstmaß geregelt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Grundfläche erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Festsetzungen der Traufhöhe, der Oberkante und der Überschreitungsmäße erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Festsetzung der Grundfläche₂ erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Für den weit überwiegenden Teil der Baugebiete im Geltungsbereich der Planung gilt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5. Abweichend hiervon ist für (Teil-) Baugebiete, die mit einer geringeren Nutzungsintensität und / oder Nutzungsdichte bebaut werden sollen auch geringere Grundflächenzahlen festgesetzt. Hierdurch sollen die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Raumfolgen städtebaurechtlich gesichert werden. Für einige (Teil-) Baugebiete ist statt einer GRZ eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt. Durch diese zeichnerisch festgesetzten GRZ werden die für die Baugebiete geltenden Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete eingehalten. Sie orientiert sich am gemäß städtebaulichem Konzept angestrebten Überbauungsgrad des ehemaligen Kasernengeländes.

Statt der sonst festgesetzten GRZ ist für einzelne (Teil-) Baugebiete eine **Grundfläche (GR)** als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung wurde unter Rücksichtnahme auf angrenzende geplante Waldflächen bzw. zur Sicherung bestehender Gebäude vergleichsweise eng gefasst.

Für folgende (Teil-) Baugebiete mit GR-Festsetzung können die Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete unter Einbezug der unmittelbar angrenzenden Flächen eingehalten werden:

- um das bestehende Gebäude Nr. 49,
- um das bestehende Gebäude Nr. 61 und
- westlich und nordwestlich des bestehenden Gebäudes Nr. 61 (auf Flurstück Nr. 1/7).

Außerdem sind folgende baukörperspezifische (Teil-) Baugebiete mit einer GR als Höchstmaß festgesetzt. Sie grenzen unmittelbar an festgesetzte Wald-, Grün- oder Verkehrsflächen an, die nicht überbaut werden können. Auf diesen eng gefassten (Teil-) Baugebieten *für sich genommen* könnten die Orientierungswerte für Obergrenzen sonstiger Sondergebiete noch nicht eingehalten werden. Sie werden jedoch eingehalten, indem zu den betroffenen Baugrundstücken, Flächen umliegender (Teil-) Baugebiete rechnerisch mit einbezogen werden. Gegenwärtig befinden sich die betroffenen Flächen und geeignete umliegende (Teil-) Baugebiete alle innerhalb des Flurstücks 2/1. Es ist nicht abzusehen, dass im Zuge der Realisierung dieser Planung Grundstücksteilungen vorgenommen werden, die dem rechnerischen Einbeziehen anliegender (Teil-) Baugebiete entgegenstehen würden.

Dies betrifft die (Teil-) Baugebiete:

- um das bestehende Gebäude Nr. 48
- um das bestehende Gebäude Nr. 40
- um die bestehenden Gebäude Nr. 22 und 41
- um das bestehende Gebäude Nr. 56
- um das bestehende Gebäude Nr. 63

Die **Höhe baulicher Anlagen** ist in der Planzeichnung bzw. im Teil B - Text auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um, im Umgang mit der bestehenden baulichen Struktur, eine sensible städtebauliche Gestaltung und Höhenentwicklung zuzulassen. Diese zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten für einzelne Baufenster bzw. einzelne Gruppen von Baufenstern individuell, um auf die jeweilige städtebauliche Ausgangssituation angemessen reagieren zu können.

Die **Traufhöhe baulicher Anlagen (TH)** ist i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dach. Die Festsetzung wurde für folgende Baufenster getroffen:

- BF_9 um das bestehende Gebäude Nr. 2 und
- die vier Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4 und 5.

Die betreffenden Baufenster sind baukörperspezifisch um die bestehenden Gebäude festgesetzt. Diese sollen möglichst erhalten bzw. nötigenfalls unter Berücksichtigung ihrer städtebaulichen Bedeutung ersetzt werden. Die durch die Traufhöhen der Gebäude geprägten städtebaulichen Räume werden durch die getroffene Festsetzung der TH städtebaurechtlich gesichert.

Die **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** ist i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO für alle Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante baulicher Anlagen (OK) gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. In Reaktion auf den jeweiligen städtebaulichen Bestand definiert die OK individuelle Höchstmaße.

In den nördlichsten Baufenstern beträgt sie i.d.R. 13,5 m. Für einzelne Baufenster geht sie als Höhenakzent darüber hinaus; hier gelten bis zu 18,5 m. Dies ist für ein höheres Bestandsgebäude und für den auf der städtebaulichen Achse befindlichen Gebäudeteil des bestehenden Gebäudes Nr. 15 der Fall.

Für die südlich angrenzenden Baufenster ist i.d.R. eine OK von 16,5 m festgesetzt (bspw. für die Gebäude Nr. 11, 14 und 58). Hier soll eine Aufstufung der baulichen Struktur ermöglicht werden, die städtebaulich sensible Situationen wie etwa um das bestehende Gebäude Nr. 15 jedoch nicht überprägen. Abweichend von der OK von 16,5 m sind für einzelne Baufenster im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche geringere OK festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Rahmen der Bestandssicherung bzw. um sensibel

auf vergleichsweise flache Bestandsgebäude zu reagieren. Dies betrifft die Gebäude unmittelbar am bzw. innerhalb des geplanten Grünzugs mit den Nummern 22; 41 und 63.

Für die Baufenster zwischen den baulichen Schwerpunkten gelten OK die, je nach Nutzungsintension und unter Berücksichtigung der durch sie gesicherten Bestandsgebäude festgesetzt wurden. Die städtebaurechtliche Bestandssicherung spielt insbesondere für die drei Bunker mit den Gebäudenummern 48; 49 und 61 eine Rolle. So sollen diese in ihrem Bestand gesichert werden, gleichzeitig aber auch ergänzende An- bzw. Aufbauten möglich sein. Für die OK wurden daher zu den Beständehöhen zwischen ca. 2,6 m und 4,7 m zugerechnet. Ein Baufenster ist seiner Lage nach geeignet für einen Aussichtsturm bzw. den Zu- oder Ausstieg eines möglichen Baumwipfelpfads. Für diese Baufenster ist eine OK von 38,0 m festgesetzt, um bspw. einen Aussichtsturm zu ermöglichen, der bis zu wenige Meter über die Höhe der umliegenden Bäume (Annahme bis ca. 30,0 m über Geländeneiveau) hinausragt. Diese OK betrifft das nordwestliche, der beiden im Flurstück 1/7 festgesetzten Baufenster. Für das Gebäude Nr. 17 wurde die Festsetzung der OK bestandsorientiert vorgenommen. Das Gebäude bildet eine höhenmäßige Akzentuierung entlang der Achse des Gebiets. Die OK der bestehenden Gebäude Nr. 19 und Nr. 57 sind unter Rücksichtnahme auf diesen Akzent ebenfalls baukörperspezifisch festgesetzt. Die OK ihrer jeweiligen Baufenster sind mit 10,0 m bzw. 11,0 m festgesetzt. Das Bestandsgebäude Nr. 53 verfügt mit seiner Baumasse über ein höheres städtebauliches Gewicht. Für die dennoch baukörperspezifisch festgesetzte OK des dazugehörigen Baufensters (13,5 m) ist daher eine Überschreitungsmöglichkeit vorgesehen (siehe unten).

Innerhalb des südlichen baulichen Schwerpunkts soll eine auch höhenmäßig intensivere Bebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen strukturprägende Bestandsgebäude nicht überprägt werden, hierzu gehören die Bestandsgebäude Nr. 2; 3; 4; 5 und 6. Diese sind auch aufgrund der durch sie betonten Längsstruktur und der gebietsprägenden Achse von Bedeutung. Außerdem bilden die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3 und 5 prägende Raumkanten um den ehemaligen Spalierplatz.

Für die Baufenster, um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4 und 5, sind baukörperspezifische OK festgesetzt. Sie beträgt für die einzelnen Baufenster zwischen 15,5 m und 17,5 m. Für das Baufenster in dem sich das bestehende Gebäude Nr. 6 befindet, ist eine OK von 16,5 m festgesetzt. Dieses Maß soll eine im Vergleich zum bestehenden Gebäude Nr. 6 höhere Bebauung ermöglichen. Gleichzeitig ist unter Einhaltung dieses Maßes keine Überprägung bestehender Gebäude zu befürchten.

Das Baufenster um das bestehende Gebäude Nr. 1 ist entsprechend der bestehenden Höhe dieses Gebäude mit einer OK von 10,0 m festgesetzt. Damit wird die Höhe dieses Gebäude am früheren Haupteingang der Kasernenanlage städtebaurechtlich gesichert. Dieses Gebäude wird mit seinem untergeordneten baulichen Gewicht an dieser Stelle als angemessen eingeschätzt.

Das Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 23 ist mit einer OK von 15,5 m festgesetzt. Dieses Maß eröffnet Möglichkeiten einer Bebauung, die die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Nr. 3 und 4 auch aus der Perspektive der Nordstraße nicht überprägt.

Die Baufenster um die nördlich des ehemaligen Spalierplatzes befindlichen Gebäude Nr. 7 und 8 sind mit einer OK von 14,5 m festgesetzt. Dieses Maß überschreitet die Höhe der bestehenden Gebäude deutlich, jedoch wird die mögliche Bebauung damit auf ein angemessenes Höhen-Maß begrenzt. Diese höhenmäßige Begrenzung setzt sich durch die auf den übrigen Baufenstern festgesetzten OK konsequent fort. So sind für die vier Baufenster nördlich und nordwestlich des Bestandsgebäudes Nr. 4 OK zwischen 10,0 m und 14,5 m festgesetzt.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO wurde ein **Überschreitungsmaß (Ü)** für bestimmte Baufenster zeichnerisch festgesetzt und durch folgende textliche Festsetzung bestimmt:

„Auf bis zu zwei Dritteln, der durch eine bauliche Anlage überdeckten Grundfläche, dürfen die für sie ansonsten geltenden, zeichnerisch festgesetzten maximalen Höchstmaße baulicher Anlagen (Traufhöhe

und Oberkante) um das für sie geltende, in der Planzeichnung als Überschreitungsmaß genannte Maß überschritten werden.“

Das Überschreitungsmaß gilt für bauliche Anlagen in folgenden Baufenstern:

- die Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4; 5,
- das Baufenster um das bestehende Gebäude Nr. 40 und
- das Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 53 und 56.

Diese Baufenster befinden sich in städtebaulich sensiblen Bereichen, in dem raumprägende bauliche Strukturen nicht überprägt werden sollen. Eine Aufstockung der Bestandsgebäude, würde unter Ausschöpfung dieser Möglichkeit ein im Vergleich zum bestehenden Baukörper geringeres städtebauliches Gewicht entfalten.

Außerdem wurde das Überschreitungsmaß für folgende Baufenster festgesetzt:

- die Baufenster um die bestehenden Gebäude Nr. 10, 50 und 51 und
- die Baufenster die u.a. den südlichen Teil der bestehenden Gebäude Nr. 13 und Nr. 60 überlagern.

Diese Flächen befinden sich an den Rändern des südlichen bzw. des nördlichen baulichen Schwerpunkts. Um deren Abgrenzung voneinander zu betonen und um gewissermaßen den Auftakt des jeweiligen Bereichs zu markieren sollen hier bauliche Höhenakzente zugelassen werden.

Um die so möglichen Höhenentwicklungen in einem sensiblem Maß zuzulassen wurde die Festsetzung so getroffen, dass die sonst zulässige Gebäudehöhe nur auf maximal zwei Dritteln ihrer Grundfläche spürbar überschritten werden darf.

Der Text – Teil B enthält eine **weitere Überschreitungsmöglichkeit** der ansonsten geltenden Höchstmaße für bestimmte Anlagen und Gebäudeteile. Diese Festsetzung wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgendermaßen getroffen:

„Haustechnische Einrichtungen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Dachfenster und Anlagen zur Bepflanzung von Dächern dürfen die ansonsten geltenden, zeichnerisch festgesetzten maximalen Höchstmaße baulicher Anlagen (Traufhöhe, Oberkante, Überschreitungsmaß) um bis zu 1,5 m überschreiten.“

Diese weitere Überschreitungsmöglichkeit begründet sich in der Ermöglichung bestimmter Anlagen und Gebäudeteile, die dem Zweck der im Plangebiet angestrebten Nutzungen dienlich sind. Gleichzeitig ist durch das bestimmte Maß dieser Überschreitungsmöglichkeit von 1,5 m keine städtebauliche Überprägung zu befürchten.

Für einzelne (Teil-) Baugebiete ist in der Planzeichnung eine **Grundfläche₂ (GR₂)** als Höchstmaß festgesetzt. Die Grundfläche₂ gestattet es bestimmten Anlagen, die zulässige Grundfläche um bis zu ein durch sie bestimmtes Höchstmaß zu überschreiten. Zu diesen Anlagen gehören gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:

- 1.) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- 2.) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- 3.) bauliche Anlagen unterhalb der Geländehöhe, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Festsetzung wurde für die betreffenden Flächen getroffen um die auf ihnen befindlichen baulichen Anlagen in ihrem Umfang städtebaurechtlich zu sichern. Dies betrifft zwei Flächen im südwestlichen Bereich des Plangebiets auf Flurstück 1/7 sowie eine Fläche um das bestehende Gebäude Nr. 61. Die Festsetzung der GR₂ gilt für die betreffenden Flächen abweichend von der sonst geltenden Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Außerhalb der Flächen für die eine GR₂ festgesetzt ist, bleiben die Möglichkeiten die ggf. durch § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO eröffnet werden können, unberührt.

Zur Bestimmung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde das Höhenniveau NHN DHNN 2016 durch textliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO als **Bezugshöhe** bestimmt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird für bauliche Anlagen innerhalb bestimmter Baufenster festgesetzt. Sie wird vorgenommen, um im Sinne des Städtebaulichen Konzepts an die bestehende städtebauliche Struktur anzuknüpfen und sinnvolle bauliche Ergänzungen zu ermöglichen.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 1 BauNVO ist für bestimmte Baufenster die **geschlossene Bauweise** festgesetzt, da hier eine durchgängige Bebauung angestrebt wird. Diese Festsetzung gilt für die Baufenster:

- um die bestehenden Gebäude Nr. 2; 3; 4 und 5,
- um das bestehende Gebäude Nr. 6,
- um die bestehenden Gebäude Nr. 7 und 8,
- um die bestehenden Gebäude Nr. 23,
- um das bestehende Gebäude Nr. 40 und
- um das bestehende Gebäude Nr. 15

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO ist für einzelne Baufenster eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Diese abweichende Bauweise wird durch textliche Festsetzung folgendermaßen definiert: Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise basiert auf der offenen Bauweise, wobei eine Gebäudelänge von maximal 12,0 m und eine Gebäudebreite von maximal 7,0 m zulässig ist. Die von der Festsetzung betroffenen Flächen befinden sich um das bestehende Gebäude Nr. 9 und um das ehemalige Gebäude Nr. 12. Auf beiden Flächen soll sich eine kleinteilige lockere Bebauung entwickeln, um einen Übergang zu den angrenzenden Frei- bzw.- Waldflächen auszubilden.

Periphere Gebäudeteile wie bspw. Eingangsvorbauten, Rampen, Aufzüge, Feuertreppen oder andere Treppenhäuser, können die angestrebte Bebauung sinnvoll ergänzen. Um dies zu ermöglichen wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die folgende textliche Festsetzung getroffen: Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien dürfen durch periphere Gebäudeteile über eine Tiefe von maximal 4,0 m ausnahmsweise überschritten werden. Dabei darf eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Baufenster nicht überschritten werden. Die Möglichkeiten gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die ein geringfügiges vor- bzw. zurücktreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen erlaubt, bleibt von der Planung unbenommen.

Für Hauptgebäude sind des Weiteren die Regelungen der Landesbauordnung M-V zu seitlichen Grenzabständen zu berücksichtigen.

3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Zahl der Wohnungen auf den Bedarf des Plangebiets gemäß Nutzungskonzept zu begrenzen trifft der Plan Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Dies geschieht um keine Konkurrenzsituation zu den regionalen zentralen Orten entstehen zu lassen. Außerdem erfolgt die Festsetzung um die Auslastung insbesondere der Verkehrsinfrastruktur durch (Dauer-) Wohnungen

und Ferienwohnungen sowie das damit verbundene Störpotenzial zu begrenzen. Die Festsetzungen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Darin heißt es:

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: (...) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“

Der Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB weicht vom Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne der Art der baulichen Nutzung und der BauNVO ab. Ein Wohngebäude liegt hier bereits dann vor, wenn ein Gebäude zumindest auch dem Wohnen dient und die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 08.10.1998 - 4 C 1. 97; VGH München, Urt. v. 13.04.2006 - 1 N 04.3519). Ein Überwiegen der Wohnnutzung ist für ein Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht erforderlich. Ebenfalls im deutlichen Unterschied zum Begriffsverständnis der BauNVO schließt der Begriff gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auch Ferienwohnungen mit ein (OVG Lüneburg, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12). Einer auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte Höchstzahl von Wohnungen betrifft also die Summe der (zulässigen) „Dauer-“ und „Ferienwohnungen“ in einem Gebäude. Eine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung lediglich der Höchstzahl von „Dauerwohnungen“ oder von „Ferienwohnungen“ bietet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht (OVG MV, Urt. v. 06.11.2019 - 3 K 489/15). In Fällen wo keine kombinierte Nutzung aus beiden Nutzungsarten erwünscht ist, kann allerdings durch die Kombination mit geeigneten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung „feingesteuert“ werden (vgl. ebd.).

Zimmer in Pflege- und Wohnheimen zählen sowohl im Sinne der BauNVO, als auch des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht zum „Wohnen“. So besteht der Sinn und Zweck des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB darin, den Gemeinden die planerische Steuerung der Bebauungsstruktur (z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser) und der Wohn- und Besiedlungsdichte – dies insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur – zu ermöglichen (vgl. BVerwG, Urt. v. 08.10.1998 - 4 C 1.97). Laut einschlägiger Rechtsprechung spricht dies dafür, dass hier „jede Gesamtheit von Räumen zur Führung eines selbstständigen Haushalts“ angesprochen ist, unabhängig von der Dauer dieser Haushaltsführung (vgl. Söfker, in: Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 9. zitiert in: OVG Lüneburg, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12). Pflege- und Wohnheime zeichnen sich hingegen durch eine nur eingeschränkte Selbstständigkeit der Haushaltsführung aus.

Der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB stellt bereits klar, dass die Zahl von Wohnungen nur „in (...) Gebäuden“ begrenzt werden darf. Für Begrenzungen der Wohnungszahl bezogen auf Baugrundstücke oder bspw. für das gesamte Plangebiet eröffnet die Ermächtigungsgrundlage damit jedoch keinen Spielraum (vgl. VGH München, Urt. v. 12.09.2020 - 1 N 98.3549; OVG Saarlouis, Urt. v. 06.07.2004 - 1 N 2/04.).

3.5 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz soll über zwei Zufahrten erfolgen. Der südlichere Teil des Plangebiets soll in erster Linie über die bestehende Zufahrt an die Nordstraße erschlossen werden. Für den nördlicheren Teil des Plangebiets erfolgt die Erschließung über den Anschluss an die Straße der Einheit.

Im den Stellungnahmen zum Vorentwurf dieser Planung wurden Bedenken geäußert, dass zur Sicherung der äußeren Erschließung an der Landesstraße L 31 eine Linksabbiegespur unter Umständen erforderlich

werden könnte. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung wurde das zugrundeliegende Nutzungskonzept inklusive der vorgesehenen Erschließung jedoch grundsätzlich verändert. Die Zufahrt in das Plangebiet soll nicht mehr wie im Vorentwurf hauptsächlich über die Einfahrt an der L 31 erfolgen, sondern sich wie oben erwähnt über zwei Zufahrten verteilen. Beide Zufahrten dienen jeweils der Erschließung der nördlichen Hälfte bzw. der südlichen Hälfte des Plangebiets und bedienen somit in etwa ähnlich große Verkehrsmengen. Im Unterschied zum Vorentwurf hat sich außerdem die geplante Nutzungsintensität des Plangebiets deutlich reduziert. Dies zeigt sich festsetzungstechnisch vor allem in den deutlich kleineren Baugebieten, den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern). Die Möglichen Kapazitäten für Wohnungen, Beherbergungsbetriebe und ähnliche Nutzungen sind durch weitere Festsetzungen auf ein bestimmtes Maß reduziert (siehe hierzu auch die Tabellen unter Punkt 3.2 „Städtebauliche Kennziffern“). Die Realisierung einzelner Nutzungen soll sukzessive erfolgen. Das Nutzungskonzept sieht hierfür verschiedene Phasen über einen längeren Zeitraum verteilt vor.

Angesichts dieser Änderungen im Bebauungsplan und dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept wird eingeschätzt, dass eine Linksabbiegespur auf der L 31 über einen längeren Zeitraum entbehrlich sein wird. Sollte sich über einen längeren Zeitraum hinaus, oder aufgrund unvorhersehbarer Umstände, dennoch ein Erfordernis für eine Linksabbiegespur ergeben, ist die Möglichkeit eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan unbenommen.

Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung zentrale Abstellmöglichkeiten in diesen beiden Zufahrtsbereichen vor. Festsetzungstechnisch bildet sich diese mit zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr / Parkplatz“ ab, die sich entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze erstrecken. Für die vorgesehene Stellplatzanlage im nördlichen Bereich ist auf dem Flurstück 1/6 das Sonstige Sondergebiet „SO 1 + ruhender Verkehr“ festgesetzt. Hier können innerhalb der bestehenden Bebauung (bzw. in deren Kubatur) Gemeinschaftsparkgaragen entstehen. Mit diesen zentralen Stellplatzanlagen soll das übrige Plangebiet möglichst frei vom Stellplatzbedarf des motorisierten Individualverkehrs gehalten werden. Die Zufahrt der einzelnen Baufelder für Erschließungszwecke ist damit ebenso wie die Befahrung durch Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge unbenommen.

Innerhalb des Plangebiets wird der Verkehr über ein Netz privater Straßen und Wege organisiert. Dieses Straßen- und Wegenetz weist eine weitgehend orthogonale Struktur auf, die die grundlegende Formsprache der ehemaligen Kaserne widerspiegelt. Einzelne amorphe und bogenförmige Straßen ergänzen die Struktur.

Um die äußere und innere Erschließung durch dieses Wege- und Straßennetz zu sichern, wurden in der Planzeichnung Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffen.

Der Verlauf und die Dimensionierung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgten:

- auf Basis der bestehenden Verkehrsflächen des ehemaligen Kasernengeländes,
- um ergänzenden Verkehrsflächen den Anschluss an die „Straße der Einheit“ städtebaurechtlich zu ermöglichen und um
- die technisch erforderlichen Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge planerisch sicherzustellen¹¹.

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets sind zeichnerisch als **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt, da eine Festsetzung einer „allgemeinen“ Verkehrsfläche für die besonderen Nutzungsansprüche des gesamten Plangebiets nicht zweckhaft wäre.

¹¹ Maßgeblich sind hierfür die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und die RAST 06.

Diese Verkehrsflächen sind außerdem alle als **private Verkehrsflächen** festgesetzt, da die Zahl der von ihnen erschlossenen Anlieger überschaubar ist. Außerdem dienen diese Straßenverkehrsflächen keinen Durchgangs-, Ziel- oder Quellverkehr von außerhalb des Plangebiets.

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Verkehrsflächen wurden folgendermaßen festgesetzt.

Für bestimmte Verkehrsflächen wurde die Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich** getroffen um die für diese Flächen vorgesehenen beruhigten Verkehrsräume zu sichern. Die bauliche Ausgestaltung in Form einer Mischverkehrsfläche oder shared space ist möglich. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

Bestimmte Verkehrsflächen sind mit der Zweckbestimmung **Geh- und Radweg** festgesetzt. Diese Flächen werden durch den Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr von Fußgängern und Fahrradfahrern geprägt. Für Eigentümer, anliegende Nutzer, Ver- und Entsorger, Rettungsdienste etc. ist im Rahmen dieser Zweckbestimmung auch das Befahren mit Kraftfahrzeugen zulässig.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets sind zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Ruhender Verkehr / Parkplatz** festgesetzt. Diesen Flächen soll in erster Linie eine Funktion als Sammelparkplatz erfüllen. Ladestellen für den regelmäßigen Betrieb von Elektrofahrzeugen und vergleichbare Anlagen sind im Rahmen dieser Festsetzung zulässig.

Bestimmte Verkehrsflächen, deren Dimensionierung einen breiteren Straßenquerschnitt oder gar die Ausgestaltung als Platz erlaubt, sind mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Geschäftsbereich oder mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Veranstaltungsbereich festgesetzt.

Auf den Flächen die mit der Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich und Geschäftsbereich** soll sich ein ruhiger verkehrlicher Charakter entfalten, der gleichzeitig durch die Einbeziehung anliegender baulicher Nutzungen geprägt ist. Dies kann insb. durch Freisitze, Auslagen, kleine Verkaufsstände, oder Freiluft-Arbeitsstätten (bspw. eines Co-Working-Spaces) der Fall sein. Bei der baulichen Ausgestaltung ist daher die Berücksichtigung dieser multifunktionellen Nutzbarkeit sinnvoll (bspw. durch abgesenkte Borde). Eine temporäre Bespielung mit Veranstaltungen kann auf diesen Flächen ebenso zweckdienlich sein. Neben der Erschließungsfunktion nimmt diese Verkehrsfläche die besonderen Nutzungsansprüche des Ladens, Lieferns, Flanierens und Arbeitens wahr. Eine Trennung der Verkehrsarten ist nicht notwendig.

3.6 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser- und Abfallbeseitigung

Die stadttechnische Erschließung soll unter Nutzung der bestehenden Anlagen und Leitungen erfolgen. Darüber hinaus erforderliche Leitungen und Anlagen können an versorgungstechnisch sinnvollen Orten innerhalb des Plangebiets eingeordnet werden. Hierfür sind mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen in der Planzeichnung festgesetzt, diese orientieren sich insbesondere entlang der Verkehrsflächen.

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Einvernehmen erforderlich. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgungsträger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben.

Stadttechnische Erschließung

Energieversorgung: Im Südosten des Plangebiets, sowie im Bereich der Gebäude 71 und 72 bestehen Nieder- und Mittelspannungsleitungen, die sich im Eigentum der E.DIS Netz GmbH befinden. Im Anschluss an diese Leitungsbestände kann die Erschließung des Plangebiets anschließen.

Am Standort der anliegenden Mittelspannungsleitung befindet sich eine bestehende Trafostation (im Südosten des Plangebiets, südlich von Gebäude 6). Die Planzeichnung sichert diesen Standort durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Diese Fläche ist so bemessen, dass die für künftige Bedarfe ggf. erforderlichen ergänzenden und/oder flächenintensiveren Anlagen an diesem Standort errichtet werden können.

Über das weitere bestehende und z.T. zu erneuernde und auszubauende Leitungsnetz kann die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Versorgung mit Elektrizität kann durch die Nutzung bestehender und ggf. auszubauender Photovoltaikanlagen erfolgen bzw. ergänzt werden.

Trinkwasserversorgung: Eine bestehende Trinkwasserleitung führt vom südlich gelegenen Wasserwerk direkt in das Plangebiet. Diese Trinkwasserleitung ist jedoch bereits langjährig stillgelegt und kann nach Aussagen des Betreibers nicht wieder genutzt werden. Eine weitere Trinkwasserleitung verläuft vom Wasserwerk ausgehend längs der L31 „Nordstraße“. Die Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an diese Leitungen erfolgen.

Über das weitere bestehende und z.T. zu erneuernde und auszubauende Leitungsnetz kann die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Löschwasserversorgung: Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser kann über das bestehende und z.T. zu erneuernde und auszubauende Leitungsnetz erfolgen. Hierfür sind im Bereich der bestehenden Leitungen und der Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Außerdem wird für die Löschwasserversorgung voraussichtlich die Ergänzung weiterer Anlagen wie Löschwasserzisternen und/ oder -teichen erforderlich sein. Vorbehaltlich ihrer wasserrechtlichen Zulässigkeit sind hierfür auch Löschwasserbrunnen möglich (hier kann die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung erforderlich werden). Um die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Löschwasserversorgung zu verdeutlichen enthält die Planzeichnung Darstellungen (ohne Normcharakter) möglicher Löschwasserentnahmestellen. Diese decken im Umkreis von 300 m (Wegstrecke ohne Hindernisse gemäß Arbeitsblatt W 405¹²) alle geplanten Baufenster ab. Bei Bedarf können Löschwasserentnahmestellen auch an Alternativstandorten eingerichtet werden. Sie sind so anzuordnen, dass die zulässigen Entfernungen nicht überschritten werden.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ortsnah versickert werden. Die hierfür erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann angesichts des sandigen Bodens angenommen werden. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann zur weiteren Nutzung aufbereitet werden. Als ergänzende Maßnahmen können bepflanzte Dächer und Fassaden, Teiche und Retentionsflächen vorgesehen werden, die geeignet sind, Niederschlagswasser zurückzuhalten und damit das nachfolgende Kanalnetz zu entlasten. Dies kann insb. in Hinblick auf zukünftig häufiger auftretende Starkregenereignisse von Bedeutung sein.

Eine detaillierte Erschließungsplanung, die auch eine nachhaltige Niederschlagswasserbeseitigung umfassen wird ist erst im Nachgang der Bauleitplanung vorgesehen. Der Bebauungsplan eröffnet hierfür

¹² Das Löschwasser muss im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Die genaue Lage der Löschwasserentnahmestellen kann erst im Rahmen einer Erschließungsplanung bestimmt werden. Die Entfernung betrifft die tatsächliche Wegstrecke, keine Luftlinie durch Gebäude.

jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum, so dass an der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung keine Zweifel bestehen.

Die Versickerung von Wasser erfordert ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung und die Einhaltung der damit verbundenen Einleitbedingungen (bspw. die Behandlung des Wassers von bestimmten Flächen).

Im Laufe der Realisierung der Planung wird die Ableitung des Niederschlagswassers durch die bestehende Leitung in das Stettiner Haff vsl. entbehrlich.

Schmutzwasserentsorgung: Um die Menge des anfallenden Schmutzwassers weitestgehend zu reduzieren sollen vermehrt Techniken wie bspw. Trockentoiletten oder Komposttoiletten zum Einsatz kommen, die wassersparsam arbeiten, oder ganz ohne Wasser auskommen. Außerdem sind Versickerungsflächen für Grauwasser (Duschwasser, Spülwasser usw.) vorgesehen.

Es wird daher angenommen, dass einzelne Gebäude nicht an eine leitungsgebundene Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden müssen.

Das trotz derlei Sparmaßnahmen anfallende Schmutzwasser kann über das bestehende und teilweise auszubauende Leitungsnetz abgeleitet werden. Der Anschluss an das Öffentliche Netz soll möglichst über die bestehende Infrastruktur an das Hauptpumpwerk Altwarp Siedlung auf Flurstück 1/1 (östlich des Gebäudes 60) erfolgen. Alternativ sind auch Anschlussmöglichkeiten im Bereich der L31 „Nordstraße“ und der „Straße der Einheit“ möglich.

Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation kann im Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Nordstraße erfolgen.

Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets befinden sich auf privaten Grundstücken. Sofern Sie für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans nicht entbehrlich sind, sind für sie sowie für ggf. zu ergänzende Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind Personen bzw. Personenkreise genannt, für die auf den jeweiligen Flächen die Ausführbarkeit eines Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechts städtebaurechtlich gesichert ist.

Die Festsetzungen der mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurden getroffen um die erforderlichen Erschließungsanlagen bestandsorientiert, sowie ergänzend in flächensparender Weise und an städtebaulich sinnvollen Positionen städtebaurechtlich zu sichern.

Müllentsorgung, Wertstofffassung

Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte Entsorger. Die ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist über die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen gesichert. Hierbei wurden auch die erforderlichen Kurvenradien gemäß RaSt 06 berücksichtigt.

Um eine mögliche Lösung der Wertstofffassung zu skizzieren sind in der Planzeichnung mögliche Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter ohne Normcharakter dargestellt (Planzeichen „M“). Die dargestellten Aufstellflächen sind so verteilt, dass sie von den bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebiets auf vergleichsweise kurzem Wege erreicht werden können. Grundsätzlich können die Anlagen aber innerhalb der Bauflächen auch an weiteren bzw. alternativen Standorten im Plangebiet angeordnet werden. Die Anlagen bzw. Standorte der Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets können also bedarfsgerecht an die jeweiligen Nutzungen bzw. den Ausbauzustand angepasst werden. Da die

Realisierung des Nutzungskonzepts über einen längeren Zeitraum in verschiedenen Phasen erfolgen soll, können im Zuge einzelner Entwicklungsphasen verschiedene Standorte für die Aufstellflächen sinnvoll werden.

3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch die Planung vorbereitet werden.

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgt im Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der die Bewältigung artenschutzrechtlicher Konflikte im Sinne des BNatSchG behandelt wird.

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Maßnahmen vorgesehen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abzuwenden:

VM 1 Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden/ ökologische Baubegleitung

Um bei Baumaßnahmen (Umgestaltungen, Sanierungen, Modernisierungen, Teilrückbau, Abbruch etc.) an Gebäuden Verletzungen, Tötungen und erhebliche Störungen von Tieren zu vermeiden, werden folgende Bauzeiten eingehalten:

Fledermaus-Sommerquartiere: 1. November bis 1. April,

Fledermaus-Winterquartiere: 15. Juni bis 30. Juli,

Vogelbrutplätze: 1. Oktober bis 1. März.

Da Fledermausquartiere auch ganzjährig genutzt werden können, wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen im Vorfeld empfohlen. Können geschützte Lebensstätten nicht erhalten werden sind im Vorfeld Ersatzlebensstätten anzulegen. Durch einen Sachverständigen können Ausschlussmaßnahmen getroffen werden, um eine Wiederbesiedlung im Vorfeld von Baumaßnahmen zu verhindern.

VM 2 Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen/ ökologische Baubegleitung

Gehölzrodungen werden auf das Notwendigste reduziert. Rodungen werden zudem außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Höhlenbäume bleiben erhalten. Bei einer zwingend notwendigen Rodung eines Höhlenbaumes wird zuvor ein Sachverständiger hinzugezogen, der eine Besiedlungsprüfung durchführt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Schutzmaßnahmen durchführen kann.

VM 3 Vermeidung von Kleintierfallen/ Reptilienschutzzaun

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und Reptilien aber auch anderer Kleintiere durch temporäre Fallenwirkung auszuschließen, wird während der Bauphasen ein mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen (Baufeld, Lagerplätze und Zuwegungen) errichtet. Mit einem Sachverständigen ist zu prüfen ob ein Abfang innerhalb der beanspruchten Flächen erforderlich ist.

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

VM 4 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Die Emissionen der Straßen-/Wegebeleuchtung und Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet. Es werden geschlossene LED-Lampen (keine Insektenfallen und ohne signifikanten UV-Anteil) verwendet und nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet (kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, Beleuchtung nach Bedarf durch z. B. Bewegungsmelder, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten). Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das Notwendigste zu reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt - Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM 5 Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird, d. h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittlerem und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. RÖSSLER et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

VM 6 Erhaltung/ Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünflächenpflege

Alle mit WLT in Abbildung 36 gekennzeichneten Bereiche (WLT - Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte) werden von weiterer Bestockung freigehalten bzw. Aufwuchs wird in Abstimmung mit einem Sachverständigen auf einen Deckungsgrad unter 50% reduziert, um die Eignung für Reptilien zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Zudem werden diese Flächen zur Erhaltung als Lebensraum von Reptilien entsprechend eines Pflegekonzeptes gemäht und das Mähgut abgefahren.

Empfehlungen:

Mähzeitpunkt und Häufigkeit: Es wird max. zweimal jährlich gemäht (Frühmahdstreifen im April möglich, Hauptmahd ab August). Technik: Um den Einfluss auf die Fauna durch den Einsatz der Mähtechnik zu verringern, wird eine schonende Mähtechnik eingesetzt, ohne Mähaufbereiter und ohne Mulchgerät. Staffelung, Randstreifen und Mährichtung: Die Mahd wird gestaffelt in Abständen von mindestens zwei Wochen durchgeführt. Es werden Grasstreifen (mind. 3 m breit) oder Teilflächen (30%) stengelgelassen. Schnitthöhe: Die Schnitthöhe muss mehr als 8 cm (10-12 cm) betragen. Damit werden bodennah lebende

Insekten und Spinnen, aber auch Wirbeltiere wie Reptilien und Amphibien deutlich besser geschont als bei tieferem Schnitt. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

VM 7 Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

Lebensstätten an und in Gebäuden sind möglichst zu erhalten. Dazu sind Sanierungs-, Umbau- und Abbruchmaßnahmen durch einen Sachverständigen zu begleiten. Bei einer Nutzungsaufnahme bzw. bei Baumaßnahmen an Gebäude Nr. 5 werden mindestens 50% des Kellers als Fledermauswinterquartier erhalten und gesichert.

CEF 1 Fledermauswinterquartiere in Kellern

Um den Verlust von Keller-Winterquartieren zu vermeiden, wird der nicht verzeichnete, aktuell stark vermüllte Keller (Gebäude Nr. 80) als Fledermauswinterquartier gesichert und optimiert. Dazu wird der Zugang vermauert mit einem Einflug und einer Kontrollluke (Modell FG Fledermausschutz) versehen und im Keller werden Versteckplätze geschaffen (Montage von mind. 20 Hohlkammersteinen oder Fledermausschalen). Die Umbauten sind durch einen Sachverständigen zu begleiten, um die Funktionalität zu gewährleisten.

CEF 2 Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten (Artenschutzhaus)

Für Lebensstätten, die nicht erhalten werden können, wird das ehem. Trafohaus und das ehem. Feuerwehrgebäude mit Schlauchturm zu Artenschutzhäusern umgebaut. Das Trafohaus wird als Ersatzlebensstätte v. a. für den Waldkauz genutzt. Das ehem. Feuerwehrgebäude wird v. a. für Rauchschnalben optimiert, der Schlauchturm wird mit Ersatzlebensstätten für Fledermäuse, Mauersegler und andere Nischenbrüter und ggf. für Mehlschnalben ausgestattet. Für konkrete Maßnahmen ist eine Detailplanung durch einen Sachverständigen nötig. Die Umsetzung Bedarf einer ökologischen Baubetreuung durch einen Sachverständigen.

CEF3 Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengelende Höhlenbäume

Für den Verlust von Lebensstätten (Höhlungen) durch Rodungen werden im Verhältnis 1 zu 1 in Abstimmung mit einem Sachverständigen witterungsbeständige Fledermausquartierkästen und Bruthöhlen an Nachbarbäumen montiert. Es sind Kästen zu wählen, die die Funktion der verlorengelenden Höhlung übernehmen können.

Nicht alle erforderlichen Maßnahmen können mit städtebaurechtlichen Festsetzungen untermauert werden. Ihre Durchführung ist jedoch zur Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG erforderlich. Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. bei Bauanträgen sind die genannten Maßnahmen jedoch auch zu berücksichtigen, um eine gesetzeskonforme Realisierung zu gewährleisten. Die Durchführung der Maßnahmen soll zusätzlich durch einen Erschließungsvertrag abgesichert werden.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind **private Grünflächen** auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen um Freiräume, die die bauliche Struktur räumlich gliedern, städtebaurechtlich zu sichern. Die Festsetzung erfolgt für die einzelnen Grünflächen jeweils mit Zweckbestimmung um die Nutzbarkeit und den Charakter dieser Grünflächen zu bestimmen. Sind zwei Zweckbestimmungen auf einer Grünfläche festgesetzt, können sich hier beide Zwecke neben- bzw. untereinander als Mehrfachnutzung entfalten.

Einzelne Grünflächen, die sich unmittelbar seitlich oder hinter einer Baufläche befinden, sind mit der Zweckbestimmung **Gärten, Wiese** festgesetzt. Diese Grünflächen sollen überwiegend zu Freizeit- und

Erholungszwecken genutzt werden. Gartentypische bauliche Anlagen, die dem Grüncharakter nicht widersprechen sind hier zulässig.

Weitere Grünflächen sind außerdem mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** festgesetzt. Hier sollen Grünräume als multifunktionell nutzbare Parkflächen gestaltet werden können. Einzelne bauliche Anlagen, die typischerweise in Parkanlagen angetroffen werden können, wie bspw. Pavillons, Unterstände oder Pergolen sind hier zulässig. Dem Grüncharakter der Fläche dürfen sie allerdings nicht widersprechen.

Ein großer Teil der Grünflächen ist mit der Zweckbestimmung **Offenland, extensiv mit Gehölzinseln** festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in Orientierung an die hier bestehenden Offenlandbereiche mit ihrem Bewuchs durch Pioniergehölze anzuknüpfen. Der besondere Grünflächencharakter der von dieser Vegetation ausgeht soll erhalten bleiben. Innerhalb dieser Grünflächen bestehen bereits einzelne bauliche Anlagen aus der ehemaligen militärischen Nutzung wie bspw. befestigte Flächen, Waschrampen für Fahrzeuge und eine Tribüne. Diese tragen zur besonderen Atmosphäre des Geländes bei. Der Erhalt dieser Anlagen ist nicht zuletzt auch aus baukulturellen Gründen sinnvoll. Im Sinne des Grünflächencharakters sind bauliche Anlagen jedoch nur in der Umfänglichkeit im Rahmen des Bestands zulässig.

Für die Flächen am Rand des bestehenden Waldes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Waldrand** festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in dem Bestreben aufgenommen, den Waldrand im Sinne einer Waldrandbewirtschaftung umzugestalten. Hiermit soll eine Übergangszone zwischen den Flächen innerhalb und jenen außerhalb des Waldes erzielt werden. Neben den ökologischen Funktionen einer solchen Waldrandgestaltung verfolgt die Planung damit auch das Ziel den bestehenden Wald gegen starke Winde zu sichern. Durch die Gestaltung der Flächen als Waldrand sollen außerdem die Risiken durch Windbruch und Waldbrände für die umliegenden Gebäude minimiert werden. Dies gilt insbesondere in den Abstandsflächen, die durch Bestandsgebäude bereits baulich geprägt sind. Die Gestaltung als Waldrand folgt dem Prinzip, dass vom Waldäußeren zum Waldinneren aufsteigende Gewächse platziert sind und der Waldrand somit über eine bestimmte Fläche „langsam“ höher wird. Von außen nach innen folgen idealerweise verschiedene Zonierungen: ganz außen eine Krautzone mit Gräsern und Stauden, weiter innen eine oder mehrere Strauchzonen (auch Traufzone oder Übergangszone genannt) mit höheren Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung sowie noch weiter innen eine Baum- oder sogenannte „Großstrauchzone“ mit Bäumen erster und zweiter Ordnung und einen Übergang zum Hauptwald. Wie genau diese Gestaltung für die einzelnen Flächen aussehen kann hängt von verschiedenen örtlichen Faktoren ab, die einer fachlichen forstlichen Beurteilung bedürfen. Einzelne Pflanz- oder Pflegemaßnahmen können bspw. davon abhängen ob sich der Waldrand in einer Wind- und / oder sonnenexponierten Lage befindet und nicht zuletzt davon welche Baumarten bereits vorhanden sind. Die Festsetzung lässt jedoch hinreichend Spielraum für geeignete Maßnahmen, die bspw. im Rahmen flächenbezogener Bewirtschaftungspläne durchgeführt werden können und sollen.

Die mit der Zweckbestimmung Waldrand festgesetzten Grünflächen schließen ihrem Charakter nach eine forstrechtliche Waldeigenschaft grundsätzlich nicht aus. Für den speziellen Grünflächencharakter der mit der Zweckbestimmung Waldrand festgesetzt ist, ist diese forstrechtliche Waldeigenschaft allerdings nicht zwingend erforderlich. Beispielsweise zählen solche Randbereiche die im Sinne einer „Krautzone“ ohne Forstgehölze entwickelt werden auch zum Waldrand.

Die gemäß Landeswaldgesetz im Wald zulässigen baulichen Anlagen (bspw. Unterstände), werden im Sinne dieser Festsetzung auch als zweckdienlich angesehen. Bauliche Anlagen, die in ihrer Eigenart und Häufigkeit nicht auch im Wald als „typisch“ angesehen werden können, können in Verbindung mit einer ergänzenden zweiten Zweckbestimmung zweckdienlich sein (insb. bei Zweckbestimmung Spielplatz).

Mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** ist eine weitere Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Hier sind insb. die typischen Spielgeräte, Unterstände und sonstigen Anlagen auf Spielplätzen zulässig.

Am Ufer des Stettiner Haffs befindet sich ein **Naturstrand**. Der Charakter dieser Fläche wird durch einen Zweiklang geprägt, der sich aus der saisonalen Nutzung als Badestelle und seinen naturräumlichen Eigenschaften ergibt. Die Fläche ist öffentlich zugänglich und wird durch die Bewohner*innen und Besucher*innen von Altwarp-Siedlung für Spaziergänge und zum Baden in Anspruch genommen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden Befürchtungen geäußert, hier würde ein öffentliches Strandbad geplant. Dies ist nicht Fall. Im Gegenteil: Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand ist bestandsorientiert und sichert die naturräumliche Funktion genauso wie ihre Funktion für die naturnahe Erholung. Die Festsetzung erfolgt in Abgrenzung zu einem öffentlichen Badeplatz, wie es § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB explizit ermöglichen würde. Die Errichtung baulicher Anlagen ist mit dem angestrebten Charakter der festgesetzten Grünfläche nicht vereinbar. Durch die Festsetzung wird der naturräumliche Charakter der Fläche städtebaurechtlich gesichert. Insbesondere öffentlich zugängliche, naturbelassene Strände sind in unseren Landschaften mittlerweile selten geworden. Es liegt daher im Interesse der Allgemeinheit, die Fläche auch weiterhin für die Badenutzung offenzuhalten. Mit der getroffenen Festsetzung trägt die Planung diesem Allgemeinen Interesse ebenso Rechnung wie den naturschutzrechtlichen Anforderungen die sich an diesen Küstenabschnitt richten. Eine monofunktionale Flächenentwicklung die den Ausschluss der Öffentlichkeit vorsieht (etwa durch eine physische Absperrung), wird aufgrund des jahrzehntelang geprägten und außergewöhnlich engen Bezugs zum Siedlungsraum als unangemessen betrachtet. Derlei Bestrebungen würden zudem im Widerspruch zur guten planerischen Praxis stehen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einer sozialgerechten Bodennutzung verpflichtet ist (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In der Nebenzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Waldrand** festgesetzt um eine Pufferfläche für den hier zu befürchtenden Kliffrückgang freizuhalten und im Fall des Kliffrückgangs eine zusätzliche bauliche Nutzung zu unterbinden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) wurden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen um auf ihren gesetzlichen Schutzstatus und die damit gebotene Rücksicht aufmerksam zu machen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur

Der Bebauungsplan enthält zwei Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur. Diese Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

Die Planzeichnung verortet Flächen für Artenschutzhäuser. Die Artenschutzhäuser dienen der Einrichtung von Artenschutzhäusern mit Ersatzlebensstätten für gebäudebesiedelnde Arten. Die Festsetzung gilt aber gleichsam für die bestehenden Gebäude, die sich innerhalb der Flächen befinden. Diese Gebäude sind gemäß des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags für die Nutzung als Artenschutzhäuser besonders geeignet. Neben ihrer artenschutzfachlichen Eignung wurden die Standorte gewählt, da sie eine ihre relative Randlage aufweisen, wodurch Nutzungskonflikte (bspw. mit eventuellen Störquellen) vermieden werden können.

Das Baufenster um das bestehende (wenn auch ruinöse) Gebäude Nr. 5 ist ebenfalls mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Hier ist festgelegt dass die bestehenden Kellergeschosse auf mindestens 50% ihrer Fläche als Fledermausquartier zu erhalten und zu sichern

sind. Auch diese Festsetzung wurde aufgrund der artenschutzfachlichen Eignung der bestehenden Keller getroffen. Eine Alternative Fläche kommt für diese Maßnahme nicht in Betracht, da es darum geht die vor Ort bestehenden Quartiere zu sichern. Die Festsetzung wurde auch aufgenommen um konkurrierende Nutzungen für die Flächen der sensiblen Fledermausquartiere auszuschließen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Offenland, extensiv mit Gehölzinseln" sind als extensiv genutzte und gepflegte Offenlandbereiche mit einzelnen Gehölzbereichen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurde aufgenommen um den extensiven Grüncharakter der Freiflächen im Plangebiet zu sichern.

Bindungen zum Erhalt und Pflanzbindungen

Die Planung trifft auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15a und 25b Festsetzungen zur Bindung zum Erhalt von bestehenden Bäumen sowie Pflanzbindungen für zusätzliche Bäume. Dies geschieht aus der grundsätzlichen Bestrebungen heraus, das Plangebiet insgesamt sensibel zu entwickeln und die prägende Vegetation möglichst zu erhalten. Insbesondere größere Bäume innerhalb des Gesamtgebiets sollen erhalten werden. Vergleichsweise große Bäume prägen den Charakter der bestehenden bebauten Flächen sowie der Grünflächen besonders mit. Sie sind daher ab einen gewissen Stammumfang (ab 50 cm StU) zum Erhalt festgesetzt. Um der angestrebten baulichen Nutzung nicht entgegenzustehen, ist es möglich, dass Bäume im Einzelfall auch gefällt werden müssen. Es ist daher Teil der Festsetzung, dass Bäume innerhalb der festgesetzten Grünflächen ausgeglichen werden sollen. Bei Erfordernis besteht im weiteren Verlauf des Planungsprozesses die Möglichkeit, die einzelnen zum Erhalt festgesetzten Bäume in einer Nebenzeichnung oder einem anhängenden Beiblatt zu verorten.

Pflanzbindungen für ergänzende Bäume sind in bestimmten großflächigen Verkehrsflächen festgesetzt um – in Vereinbarkeit mit der Erschließungsfunktion dieser Flächen – eine kleinräumig verteilte Begrünung zu erwirken. Der Aufenthaltswert dieser Flächen soll damit verbessert werden.

Zuordnung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen

Folgt zu gegebenen Zeitpunkt im weiteren Verfahren (vorm Satzungsbeschluss).

3.8 Wasserflächen

Auf dem Flurstück 1/12 im Norden des Plangebiets befinden sich Wasserflächen des Stettiner Haffs. Diese Flächen sind mit ihrem naturräumlichen Charakter für die Gestaltung des Plangebiets – insbesondere im Umfeld der angestrebten baulichen Nutzung – von Bedeutung. Daher sind sie durch die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs.16a BauGB als Wasserfläche zeichnerisch festgesetzt um den für das Plangebiet bedeutsamen offenen Naturraum zu sichern.

Ein Teil dieser naturräumlichen Wasserflächen wird durch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde sowie deren Besucher saisonal als Badestelle genutzt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden Befürchtungen geäußert, hier würde ein öffentliches Strandbad geplant. Dies ist nicht Fall. Die Festsetzung bildet lediglich den Status Quo ab.

3.9 Wald

Wald-Erhalt

Der Wald ist unverzichtbare Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere (§ 1 Abs. 1 LWaldG M-V). Aufgrund seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen stehen der Erhalt und die Mehrung des Waldes im Interesse der Allgemeinheit (§ 1 Abs. 2 LWaldG M-V). Neben diesen forstrechtlichen Aspekten ist der Erhalt von Waldflächen im Plangebiet auch für den Charakter des Ortes von Relevanz. So stellen Charme der historischen Bebauung (die sich gegenwärtig zum Teil noch in einem ruinösen Zustand befindet), die Nähe zum Haff und der unmittelbare räumliche Bezug zum Wald eine besonders prägende Standorteigenschaft des Gebiets dar. Um diese Eigenschaft zu bewahren, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die bestimmte Waldflächen städtebaurechtlich sichern. Dies geschieht in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB durch die Festsetzung von Flächen für Wald.

Die Flächen am Waldrand sollen mit einer vom Waldrand zum Waldinneren aufsteigenden Vegetation gestaltet und bewirtschaftet werden.

Auch der Wald, der sich auf der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand befindet soll erhalten bleiben.

Außerdem stehen die mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ festgesetzten Grünflächen dem Fortbestand der forstrechtlichen Waldeigenschaft nicht entgegen. Auch hier ist der Erhalt des Waldes vorgesehen.

Waldabstand

Für bauliche Anlagen ist gem. § 20 LWaldG M-V grundsätzlich ein Abstand von 30 m zum Wald zu berücksichtigen. Der Bereich dieses Waldabstands ist mit dem Planzeichen „30 m breite Abstandsfläche zum Wald“ nachrichtlich übernommen.

Für die Bauflächen innerhalb dieser Abstandsflächen sind die forstrechtlichen Bestimmungen der WAbstVO M-V zu berücksichtigen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestimmen für diese Flächen außerdem eine eingeschränkte Zulässigkeit (s.a. Punkt 3.3). Somit eröffnet der Bebauungsplan keinen städtebaurechtlichen Rahmen, der nach WAbstVO M-V gar nicht realisierbar wäre.

Waldrand (Waldrandbewirtschaftung)

Die Randflächen, des festgestellten Walds sollen im Sinne eines Waldrands bewirtschaftet werden. Hierzu gehört eine Vegetation, die vom Waldrand zum Waldinneren langsam höher werdende Vegetation: Am äußeren Rand sollen sich niedrig wachsende Sträucher und Kräuter befinden. Dahinter sollen höhere Sträucher und niedrig wachsende Bäume folgen, dahinter höher wachsende Bäume.

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern beschreibt in ihrem Heft G2 zur „Waldrandgestaltung“¹³ einen idealtypischen Aufbau sowie mögliche Maßnahmen für einen Waldrand. Demnach kann der Querschnitt einer solchen Gestaltung in verschiedene Zonen aufgeteilt werden: Krautzone, Strauchzone, Traufzone, Übergangzone und Baumzone (von außen nach innen). Ein idealtypischer Querschnitt des Waldrands, wie er durch die Planung angestrebt, ist der Begründung als Anlage beigelegt. Abhängig davon, ob sich der Waldrand in einer Wind- und / oder sonnenexponierten Lage befindet, kann seine Tiefe variieren. Dort wo im Zuge der Waldrandbewirtschaftung Neupflanzungen vorgesehen werden, sollten vor allem standortangepasste, heimische Baum- und Straucharten zum Einsatz kommen. Vorwald- und Lichtbaumarten sowie seltene Gehölze sind besonders zu beachten. Da es sich bei diesen Fragen weniger um städtebauliche als um forstwirtschaftliche Entscheidungen handelt, nimmt der

¹³ Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (Hg.) 2000: Heft G2 Waldrandgestaltung, verfügbar <<https://www.wald-mv.de/wald-aktuell/publikationen/?id=13544&processor=veroeff>> Zugriff zuletzt am 20.06.2023.

Bebauungsplan ein konkretes Pflegekonzept nicht vorweg. Um eine forstwirtschaftlich adäquate Waldrandbewirtschaftung genügend Raum zu geben, sind die Flächen mit dieser Festsetzung großzügig dimensioniert.

Im Plan sind diese Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrand“ festgesetzt. Im Gegensatz zur Festsetzung der Fläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als „Wald“ geht mit dieser Festsetzung eine konkretere Charakterbestimmung einher. Die Planung bringt damit das Ziel zum Ausdruck, dass diese Flächen forstwirtschaftlich im Sinne eines Waldrands gepflegt werden.

Waldumwandlung

Die Gemeinde zielt mit der vorliegenden Bauleitplanung darauf ab, dass das ehemalige Kasernengelände durch die Verwirklichung eines tragfähigen Nutzungskonzepts wieder in Nutzung gebracht und in Wert gesetzt werden kann. Durch das angestrebte Nutzungskonzept sollen touristische und kreativwirtschaftliche Potenziale erschlossen und der ruinöse und unansehnliche Zustand des Geländes beendet werden (siehe auch unter Punkt 1.1 „Anlass und Ziele der Planung“).

Neben den Entwicklungsabsichten der Gemeinde steht die Verwirklichung des Nutzungskonzepts im weiteren Öffentlichen Interesse. So steht die Wiedernutzung und Erneuerung der Bausubstanz im öffentlichen Interesse des Bundes, dass u.a. durch das BauGB und die Bundesstiftung Baukultur an verschiedenen Stellen zu Ausdruck gebracht wird. Weiter sieht die Planung die weitere Nutzung und den Ausbau erneuerbarer Energien vor, was ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt. Gemäß § EEG steht der Ausbau erneuerbarer Energien sogar im überragenden öffentlichen Interesse. Mit der Schaffung von Wohnraum, Gewerbeflächen, sozialen und kulturellen Einrichtungen wird nicht zuletzt ein Beitrag zum Daseinsvorsorge und zur Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen der Bundesrepublik geleistet. Auch dies steht im öffentlichen Interesse, welches u. A. durch die Bestimmungen des ROG zum Ausdruck gebracht wird. Die Entwicklung von Konversionsflächen steht ebenfalls im öffentlichen Interesse, welches u.a. durch die Plansätze der Raumordnung zum Ausdruck gebracht wird. Mit der Wiedernutzung der Konversionsfläche durch ein innovatives und nachhaltiges Nutzungskonzept leistet die Planung auch einen Beitrag zu einer klimagerechten Baukultur, auch dies liegt im öffentlichen Interesse. Weitergehende Ausführungen zum Öffentlichen Interesse sind unter Punkt 1.4 „Öffentliches Interesse“ zu finden.

Auch der Erhalt des Waldes als Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere steht im öffentlichen Interesse. Dies bringt der Gesetzgeber nicht zuletzt im § 1 Abs. 1 LWaldG M-V zum Ausdruck. Um bei der Verwirklichung des Nutzungskonzepts möglichst wenig Konflikte zwischen diesen Interessenlagen aufkommen zu lassen, wurden die Bauflächen im Zuge des Planungsprozesses deutlich reduziert. Dem Grundsatz wonach Bauleitplanungen Waldflächen nur im notwendigen Umfang zu Umnutzung vorsehen sollen (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird somit nachgekommen. Für die Realisierung des Nutzungskonzepts und der gemeindlichen Planungsziele werden nun deutlich geringere Eingriffe in den Wald, in Form von Umwandlungen erforderlich. Angesichts der verkleinerten Umwandlungsflächen (auf nunmehr rund 0,45 ha) wird eingeschätzt, dass das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Nutzungskonzepts höher zu werten ist.

Es handelt sich bei den verbleibenden Umwandlungsflächen um zwei Bereich, die unmittelbar an den bereits bebauten Bereich grenzen. Sie befinden sich beiden auf dem durch eine Mauer umfriedeten Flurstück Nr. 2/1. Im Zuge der Konzeption verschiedener Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurde eine an sogenannten „Clustern“ (gewissermaßen Teilbereiche des Gesamtgebiets) orientierte Aufteilung verschiedener Nutzungsansprüche verfolgt. Dabei wurden auch mögliche Konflikte zwischen Nutzungen

beachtet bspw. zwischen Wohnungen und Sportanlagen oder gewerblichen Nutzungen. Auch mögliche positive Nutzungszusammenhänge zwischen verschiedenen Nutzungsarten sowie besondere Lagefaktoren bestimmter Teilflächen wurden berücksichtigt.

So sieht das Nutzungskonzept für die Umwandlung der ca. 3300 m² großen westlichen Teilfläche eine Mischung kleinteiliger Gebäudeeinheiten mit Wohnungen und Ferienwohnungen als „Wohnen im Grünen“ vor. Die bestehenden Forstgehölze sollen dabei möglichst erhalten werden, so dass dem Nutzungszusammenhang einem „Wohnen unter Bäumen“ bzw. „Wohnen am Wald“ möglichst nahe kommt. Um einen solchen Charakter der Fläche zu erreichen ist eine möglichst große zusammenhängende Fläche mit Gehölzbestand erforderlich. Diese Anforderung kann nur auf dieser Fläche erfüllt werden.

Die östliche Umwandlungsfläche, mit einer Größe von ca. 1160 m² befindet sich innerhalb des Bereichs der im Nutzungskonzept als Kreativ-Gewerbe-Hof vorgesehen ist. Gewissermaßen als „Keimzelle“ soll die Gesamtentwicklung des Geländes an diesem Ort ihren Ausgang nehmen. Aus diesem Grund wird hier auch ein besonders breites und engmaschiges Nutzungsspektrum angestrebt. Laut Nutzungskonzept sollen Kunst, Kultur und Gemeinschaft an dieser Stelle harmonisch koexistieren und sich gegenseitig ergänzen. Die Anordnung der bestehenden Gebäude bietet hier die Chance einer Entwicklung im Sinne verschiedener „Höfe“ (vorgesehen ist ein „Werkhof“, ein „Gasthof“ und ein Hof mit „produktivem Grün“. Die Fläche des „Produktiven Grün“ soll im Zusammenhang mit der angrenzenden Kantine als Gartenfläche genutzt werden können. Um an innerhalb des als Kreativ-Gewerbe-Hof geplanten Bereichs möglichst synergetische Nutzungszusammenhänge zu ermöglichen wird an dieser Stelle eine Waldumwandlung angestrebt.

Waldbilanzierung

Für die oben beschriebene Umwandlung sowie für die Entwicklung einer ergänzenden Waldfläche ergibt sich folgende Bilanz:

		Fläche bestehender Wald*	Fläche Wald-Erhalt	Fläche Waldumwandlung	Fläche Waldmehring
1.	Flurstück 2/1	7,63 ha	7,19 ha	0,45 ha	0,08 ha
	davon:				
	• westliche Umwandlungsfläche			3302 m ²	
	• östliche Umwandlungsfläche			1165 m ²	
	• Waldmehring im nördlichen Bereich				787 m ²

Tab. 2: Waldbilanzierung

Die bestehenden Waldflächen auf den anderen überplanten Flurstücken bleiben erhalten.

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Bauliche Anlagen im Waldabstand

In der Planzeichnung ist die forstrechtliche Waldabstandsfläche (30 m zum Wald) nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Bestandsgebäude und sonstige bauliche Anlagen, die Teile dieser Abstandsflächen bereits seit Jahrzehnten baulich geprägt haben. Grundsätzlich sind im forstrechtlichen Waldabstand die Bestimmungen der Waldabstandsverordnung (WAbstVO) zu beachten. Diese lässt gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WAbstVO für bauliche Nutzungen, die nicht nur den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Ausnahmen zu. Insbesondere gemäß Nr. 2 können Ausnahmen gewährt werden, wenn *„dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird“*.

Der Schutzzweck der Waldabstandsflächen besteht gemäß § 20 LWaldG M-V in der Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand. Eben zu diesen Zweck sieht die Planung vor, den Waldrand auf großzügig bemessenen Flächen als „Waldrand“ zu gestalten (siehe hierfür auch Punkt 3.7 zu Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrand“). Durch die Realisierung dieser Waldrandgestaltung wird der Schutzzweck des Waldabstands also weiterhin gewahrt bleiben, auch wenn innerhalb der Abstandsflächen eine bauliche Nutzung (zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen) aufgenommen werden wird.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unter Punkt I.1.4 im Teil B – Text sichert ebenfalls ab, dass bauliche Nutzungen (zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen) nur zugelassen werden, wenn ein der Schutz vor Windwurf und Waldbrand gewährleistet ist bzw. die Ausnahmeregelung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V für bestehende Gebäude im baulich geprägten Waldabstand zum Tragen kommt.

3.10 Bedingte Zulässigkeit bei Kliffrückgang

Infolge des klimabedingten Anstiegs des Meeresspiegels und häufiger auftretenden Extremsturmfluten wird generell mit einer Zunahme des Küstenrückgangs gerechnet. Angesichts des längerfristig angelegten Planungshorizonts wird daher die Möglichkeit eines Abbruchs der Kliffkanten infolge von Meeresspiegelanstieg und Extremwetterereignissen berücksichtigt. Ein Rückgang des Kliffs hätte zur Folge, dass sich der von Bebauung freizuhaltende Sicherheitsabstand („S100 – Linie“) landeinwärts verschiebt.

Um planerische Vorsorge für eine solche Entwicklung zu leisten, trifft der Plan auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB die textliche Festsetzung Nr. 6. Diese Festsetzung regelt in Verbindung mit einer Nebenzeichnung im Teil A – Planzeichnung den Wechsel bestimmter Zulässigkeiten, der durch das Eintreten einer bestimmten Bedingung ausgelöst wird:

„Sollte sich die Oberkante eines Kliffs soweit verschieben, dass dessen Abstand zu einer Baufläche einen Abstand von 27,7 m (Sicherheitsabstand) unterschreitet, gilt innerhalb der als „Bereich bedingter Zulässigkeit“ gekennzeichneten Fläche, folgende Festsetzung:

Statt der sonst gültigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise gelten auf den Flächen, die in weniger als 27,7 m Entfernung zur Oberkante eines Kliffs liegen, die in der Nebenzeichnung getroffenen Festsetzungen.“

Der räumliche Anwendungsbereich der Festsetzung wird auf einen Bereich von 50 m zusätzlich zum o.g. Sicherheitsabstand begrenzt. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung abgebildet. Die Planung berücksichtigt somit einen zusätzlichen Küstenrückgangswert für klimawandelbedingte

Extremsturmfluten von 50 m. Ein noch katastrophalerer Kiff-Rückgang wird auch bei einem langfristigen Planungshorizont als nicht absehbar eingeschätzt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt durch die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. der in der Nebenzeichnung getroffenen Festsetzung auch für den möglichen Fall des Kliffrückgangs gewahrt. Die bedingte Festsetzung begründet sich im Übrigen in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sowie der Klimaanpassung.

Die Festsetzung ist insbesondere erforderlich weil durch Sie die in der Abwägung eingestellten Belange des Küstenschutzes und der Nutzungsinteressen privater Grundstückseigentümer*innen am besten in Einklang gebracht werden können. Hierin begründet sich bereits der in § 9 Abs. 2 BauGB geforderte „besondere Fall“.

3.11 Immissionsschutz, Klimaschutz und -anpassung

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken zum einen Schallimmissionen durch Straßenlärm seitens der südlich anliegenden L 31 ein. Zum anderen wirken Schallimmissionen seitens der durch die Festsetzungen ermöglichten baulichen Nutzung in Form von Gewerbelärm auf das Plangebiet und seine Umgebung ein.

Für die Schallimmissionen durch Straßenlärm werden bei der planerischen Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende schalltechnische Orientierungswerte sind zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A).

Angesichts der auf der L 31 anzunehmenden geringen Verkehrsmenge ist nicht abzusehen, dass die oben genannten Orientierungswerte durch die in das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenlärm erreicht werden.

Vorsorglich sind die Baufenster von der Fahrbahn abgerückt festgesetzt. Zusätzlich könnte eine Reduzierung der hier erlaubten Höchstgeschwindigkeit zu noch geringeren Schallimmissionen im Plangebiet beitragen.

Für die Schallimmissionen durch Anlagen der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen (bspw. Handwerk und anderes Gewerbe) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende Immissionsrichtwerte sind demnach zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A). In zulässigen gewerblichen Nutzungen können bestimmte Betriebsabläufe erforderlich werden, mit denen kurzfristige Pegelspitzen einhergehen (bspw. in Handwerksbetrieben durch den Einsatz bestimmter Maschinen, die nur selten benutzt werden). Eine Überschreitung oben genannter Immissionsrichtwerte durch derlei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen ist um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar.

Die innerhalb des Plangebiets zulässigen gewerblichen Nutzungen sind vergleichbar jenen in Misch-, Kern- und Dorfgebieten typisch bzw. allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind innerhalb des Plangebiets als zumutbar einzuschätzen.

Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Wohnnutzung an der Straße der Freundschaft ist gemäß TA Lärm eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber den durch die Planung verursachten Gewerbelärm anzusetzen. Hier sind gemäß TA Lärm tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A) zu beachten. Auch hier ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar. Die Wohnnutzung in diesem Bereich kann durch ausreichend Abstand zur baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets vor Überschreitung der Immissionsrichtwerte geschützt werden. So sind die Baufenster vorsorglich von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs abgerückt festgesetzt. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden (legalen) Wohnnutzung und einem Baufenster innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 100 m.

Nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen u.a.: sonstige (immissionsschutzrechtlich) nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen (Nr. 1b TA Lärm). Für diese setzt die Freizeitlärmrichtlinie M-V einen Rahmen, der im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt wird.

Er wird zur Beurteilung der an den bestehenden Bunkeranlagen (Gebäude 48 und 61) und auf der Multifunktionsfläche vorgesehenen Nutzung relevant sein. Hier sind künstlerische und kulturelle Veranstaltungen oder sonstige Workshops für einen kleineren Personenkreis vorgesehen.

Angesichts seiner Lage im Plangebiet ist die Fläche westlich des Bunkers (Gebäude 48) geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt der geringste Abstand einer bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Die Böschung des Bunkers (Gebäude Nr. 48) selbst überragt das umliegende Gelände um ca. 10 m und stellt damit für sich genommen schon eine Abschirmung von Schallimmissionen in östlicher und südöstlicher Richtung dar. Das Gebäude Nr. 61 (ebenfalls ein ehemaliger Bunker) schirmt mit seiner Böschung (ca. 5 m Höhe) die Ausbreitung von Schallimmissionen in nördlicher Richtung ab. Angesichts der Größe der Fläche sind keine größeren Veranstaltungen möglich, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten. Die Festsetzungen auf den betreffenden Flächen (SO 1 mit einer örtlichen Bauvorschrift, die die weitere Bedeckung des Bunkers mit Erde gewährleistet sowie Grünflächen) lassen lediglich die Errichtung kleiner Tribünen oder sonstiger Sitzgelegenheiten zu, womit keine größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie M-V folgende Immissionsrichtwerte zu beachten; tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A); tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen befinden sich ca. 100 m nördlich der geplanten Tribüne (Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 11). Der bestehende Wald in diesem Zwischenraum soll erhalten und durch eine Waldrandbewirtschaftung (festgesetzte Grünfläche „Waldrand“) ergänzt und qualifiziert werden. Hierdurch wird (zusätzlich zum Gebäude Nr. 61) ein ergänzender abschirmender Nutzen erzielt.

Für die Schallimmissionen die durch Sportanlage verursacht werden, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind zwei Sportanlagen vorgesehen, die unter diese Verordnung fallen können. Zum einen ist innerhalb der bestehenden Halle H1 eine multifunktionelle Nutzung vorgesehen, die bei Bedarf auch für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen soll. Des Weiteren soll ich der bestehenden Halle H3 ein Schwimmbad entstehen. Beide Hallen sind typengleich und lassen mit jeweils ca. 380 m² Grundfläche nur relativ kleine Nutzerkreise zu. Profisport und publikumswirksame Sportereignisse sind angesichts der baukörperspezifisch festgesetzten Baufenster nicht zu erwarten. Die Art der zulässigen baulichen

Nutzung ist außerdem auf den Zweck des Freizeitsports begrenzt, wodurch Geräusentwicklungen durch Zuschauer unmaßgeblich bleiben sollten.

Entstehende Geräusche durch Ballspiel oder Kommunikation zwischen den Spielerinnen und Spielern können bei beiden Anlagen durch Ihre Lage innerhalb der jeweiligen Gebäude von den Nutzungen außerhalb der Gebäude grundsätzlich abgeschirmt werden. Zu beachten sind dennoch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Demnach sind für die Errichtung und den Betrieb beider Anlagen im Plangebiet folgende Werte zu beachten: tags außerhalb der Ruhezeiten sowie innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends 60 dB(A); tags innerhalb der Ruhezeiten morgens 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Es ist nicht abzusehen, dass durch die Planung störende Immissionen durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub verursacht werden. Im Ergebnis sind keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der angestrebten Nutzungen bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen können bei Erfordernis im Zuge der in der Objektplanung nach LBauO zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden. Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Klima und Emissionen von Treibhausgas

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung sogenannter „grauer Energie“ lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vollends vermeiden. Allerdings werden durch die Planung gerade auch der Erhalt und die weitere Nutzung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Hierfür trifft die Planung geeignete Festsetzungen. Jedoch auch beim Neubau lassen sich Emissionen durch Treibhausgase reduzieren. So können bei der Wahl der Baumaterialien und -konstruktionen klimatische Aspekte berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Um den Wärmebedarf einer realisierten Bebauung zu decken sind Emissionen von Treibhausgasen abzusehen. Diese sind nicht zu vermeiden, lassen sich jedoch reduzieren. So lässt sich der Wärmebedarf insbesondere durch kompakte Bauweisen reduzieren. Auch diese sind im Plangebiet vorgesehen. Zudem lässt die Planung die Möglichkeit technischer Vorkehrungen zur Wärmedämmung und der passiven Nutzung von Solarenergie offen, womit ein geringerer Wärmebedarf erreicht werden kann. Zur aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie – insbesondere durch Photovoltaikanlagen – trifft die Planung explizit ermöglichende Festsetzungen. Auch der Nutzung anderer regenerativer Energieträger steht die Planung grundsätzlich nicht entgegen. Dem starken öffentlichen Interesse am weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien, welches der Gesetzgeber insb. im § 2 EEG zum Ausdruck bringt, wird damit Rechnung getragen.

Die Planung leistet somit einen Beitrag, um Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren und um damit absehbaren Klimafolgeerscheinungen wie häufigerer Extremwetterereignisse und des steigenden Meeresspiegels entgegenzutreten.

3.12 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben, aufgrund der Ermächtigung „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, eigenverantwortlich im Sinne der Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.V.m. § 9 Abs. 4 des BauGB gegeben.

Die in der Planzeichnung und im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sollen einen Gestaltungsrahmen abstecken, der städtebauliche Qualität und das Einfügen der mit der Planung ermöglichten Bebauung in die bestehende bauliche Struktur sichern soll. Im Zuge baulicher Vorhaben können unter Einhaltung dieses Rahmens individuelle Lösungen realisiert werden. Es wurden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

Dachformen und Firstrichtungen

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung für die jeweiligen Baufenster angegebenen Dachformen und Firstrichtungen zulässig. Diese Beschränkung zulässiger Dachformen und Firstrichtungen begründet sich im Erhalt der durch den Gebäudebestand vorherrschenden städtebaulichen Prägung.

Ist für ein Baufenster keine Dachform und / oder Firstrichtung angegeben, ist sie abweichend von Satz 1 freigestellt. Die für bestimmte Baufenster in der Planzeichnung angegebenen zulässigen Dachformen "Satteldach" und "Walmdach" dürfen, auf insgesamt bis zu der Hälfte der durch das Dach überdeckten Grundfläche, durch freigestellte Dachformen unterbrochen werden. Diese Freistellung von obiger Regelung wurde aufgenommen um den Rahmen individueller baulicher Lösungen möglichst offen zu halten, ohne den Erhalt der vorherrschenden städtebaulichen Prägung zu riskieren.

Für die bestehenden Bunkeranlagen sind u.a. die Dachformen „Erddach“ bzw. „unterbrochenes Erddach“ zulässig. Hiermit wird deren bestehende Bedeckung mit Erde städtebaurechtlich gesichert. Diese Bedeckung erstreckt sich auch auf die Böschung der Bunker, die ebenfalls ein unselbstständiger Teil des jeweiligen Bunkers ist. Die Dachform „unterbrochenes Erddach“ ist Teil des Plans um Auf- oder Anbauten zu ermöglichen, die kein erdbedecktes Dach haben müssen.

Dacheindeckungen

Die Eindeckungen der Sattel- und Walmdächer von Hauptgebäuden ist in weiß bis anthrazitfarbenen und braunen Farbtönen zulässig. Bepflanzte Dachflächen sind zulässig. Die getroffene Bauvorschrift zu zulässigen Farbtönen wurde getroffen um eine am Bestand orientierte möglichst abgestimmte Eindeckung innerhalb des Plangebiets zu erhalten. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, da sie im Konflikt zum angestrebten Siedlungsbild eines wieder- bzw. umgenutzten Kasernengeländes stehen. Damit sind Anlagen der Photovoltaik- und Solarthermie nicht ausgeschlossen, sie stellen in der Regel keine hochglänzende Dacheindeckung dar. Der Ausschluss hochglänzender Dacheindeckung dient außerdem der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Fassaden

Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen, da sie im Konflikt zum angestrebten Siedlungsbild eines wieder- bzw. umgenutzten Kasernengeländes stehen. Bilder an Fassaden sowie ähnliche Wandgestaltungen fallen nicht unter diese Vorschrift. Mit dieser Öffnungsklausel für Bilder und ähnliche Wandgestaltungen soll sicher- bzw.-klargestellt werden, dass Wandbilder jeglicher Art sowie baubezogene Kunst an Fassaden möglich sind.

Werbeanlagen

Ein Übermaß an Werbeanlagen ist grundsätzlich geeignet das Siedlungsbild zu stören. Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebiets daher nur an der Stätte der beworbenen Leistung zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

3.13 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, um wichtige Anforderungen, die sich aus Gesetzen der Bundesrepublik bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, abzubilden.

Gesetzlich geschützte Bäume

In der Planzeichnung werden gem. § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Bäume mit Ihren Wurzelschutzbereichen nachrichtlich übernommen. Die Übernahme erfolgt um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Beschädigung, Veränderung und der nur unter Umständen zulässigen Entfernung und Kompensation sind zu berücksichtigen.

Gesetzlich geschützte Biotope, Biotopschutz

In der Planzeichnung sind gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Biotope nachrichtlich übernommen, um Informationen zu ihrem Bestand und ihrer Lage zu geben. Alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustands oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind unzulässig.

Festgestellte Waldflächen und 30 m breite Abstandsfläche zum Wald

In der Planzeichnung sind die durch das Forstamt Torgelow auf Grundlage von § 2 WaldG M-V festgestellten Waldflächen nachrichtlich übernommen. Hieraus wurden die für bauliche Anlagen zu berücksichtigenden 30 m breiten Abstandsflächen abgetragen. Diese sind ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

Naturdenkmal

Das Naturdenkmal "Kiefernaltholz Altwarp" wurde ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Lage würde aus dem Geoportal des Landes M-V „GAIA“ übernommen.

Küstenschutz

Die Planzeichnung bildet die Abgrenzung des naturschutzrechtlichen (150 m gem. § 29 NatSchAG M-V) und des wasserrechtlichen (200 m gem. § 89 LWaG M-V) Küstenschutzstreifens ab. Diese nachrichtliche Übernahme dient der Information über die Abgrenzung der in den jeweiligen Bereichen zu berücksichtigenden Bestimmungen. Zusätzlich bildet die Planzeichnung die für das Kliff sowie die darüber liegenden Bebauungen zu beachtende S100-Linie und die S100-Linie zzgl. 50 m (für den langfristig zu befürchtenden Kliffrückgang) ab.

3.14 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Hinweise und Darstellungen wurden in die Planzeichnung bzw. im Teil B - Text aufgenommen, um mögliche Gestaltungsvarianten zu skizzieren bzw. um auf bestimmte technische Anforderungen aufmerksam zu machen. Sie haben keinen Normcharakter.

Fahrbahnen und Wege

Die in der Planzeichnung abgebildeten Fahrbahnen und Wege sollen bestehende Wege wiedergeben und mögliche Lösungen für die Verkehrsflächen verdeutlichen.

Mögliche Aufstellflächen für Wertstoff- bzw. Restmüllbehältern

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufstellflächen sollen mögliche Standorte von Abfallsammelbehältern (für Wertstoffen bzw. Restmüll) verdeutlichen.

Mögliche bauliche Nutzungen

Die in der Planzeichnung abgebildeten kursiven Beschriftungen bestehender oder möglicher baulicher Nutzungen soll einzelne bestehende Nutzungen kennzeichnen und mögliche konkrete Nutzungen im Rahmen der geltenden Festsetzungen verdeutlichen.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die bekannten Ver- und Entsorgungsleitungen sind als in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellt. Ihre Lage ist aufgrund ungenauer Bestandspläne teilweise unsicher. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich. Auf die Schutzvorkehrungen für Ver- und Entsorgungsleitungen wird wegen ihrer Bedeutung für den Schutz von Leben, Gesundheit und materiellen Werten hingewiesen.

Geländehöhe

Die Planzeichnung beinhaltet Darstellungen einzelner Geländehöhen, basierend auf der Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick vom November 2021. Die Darstellungen dienen der Orientierung und dem Verständnis der Festsetzungen.

Gewässerschutz

Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, sind mit der gebotenen Sorgfalt auszuführen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern sowie Grundwasser führen könnten.

Dieser Hinweis soll auf den gebotenen verantwortungsvollen Umgang mit Gewässern aufmerksam machen.

Steigende Anforderungen an den Hochwasserschutz

In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Hochwasserschutz zukünftig steigen. Die Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Wasser empfiehlt dabei ein Vorsorgemaß von 1,0 m und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen zu beachten. Dabei ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Meeresspiegel perspektivisch noch weiter steigt.

Zukünftig ist daher davon auszugehen, dass der ausschlaggebende Bemessungshochwasserstand nach oben korrigiert werden muss und Schutzmaßnahmen demnach weiter angepasst werden müssen. Dieser Hinweis in der Begründung ist enthalten, um auf die mit dem Meeresspiegel steigenden Anforderungen an den Hochwasserschutz aufmerksam zu machen.

Munitionsverdacht

Das Gelände steht unter Munitionsverdacht. Sollten bei den 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.

Aufgrund des Munitionsverdacht (Kat. 2 - Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf), unter dem das Gelände steht¹⁴, wurde dieser Hinweis auf den Ordnungsgemäßen Umgang mit Kampfmitteln in den Plan (Teil B - Text) aufgenommen.

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlagen des Plans ist eine Vermessung des Büros Haff Vermessung, Jatznick, Stand November 2021. Sie wurde um die Nummerierung der Bestandsgebäude auf Grundlage einer Vermessung von 1982 ergänzt. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten, auch bei Ver- und Entsorgungsleitungen, und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.¹⁵

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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.

Gemäß § 9 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte dazu verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

Maßnahmen laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Dieser Hinweis dient dem Verweis auf die vorgesehenen Maßnahmen, die laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erforderlich werden. Durch sie können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gemäß § 44ff BNatSchG beachtet werden.

¹⁴ vgl. Stellungnahme des StALU V-P Stralsund vom 06.09.2022.

¹⁵ Die Lage der abgebildeten Leitungen ist nach den erteilten Leitungsauskünften teilweise unsicher bzw. unverbindlich.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Dieser Bebauungsplan ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche städtebaurechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält. Der städtebaurechtliche Rahmen wird durch den Bebauungsplan erweitert. Verschiedenen Nutzungsarten werden mit den Festsetzungen der Planung umfassende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Durch die Planung werden unter anderem Vorhaben für touristische und kreativwirtschaftliche Gewerbenutzungen sowie Freizeit und Erholung ermöglicht. Außerdem werden Wohnnutzungen möglich sein.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung die Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind nicht abzusehen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es mit Durchführung der Planung Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter verbunden sind. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss 23.06.2020
- erste Öffentlichkeitsbeteiligung 3. Quartal 2022
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 3. Quartal 2022
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 4. Quartal 2024
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit 4. Quartal 2024
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 4. Quartal 2024
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss 1./2. Quartal 2025
- Genehmigung und Rechtskraft 1./2. Quartal 2025

5.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20. April 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.866)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

Der Arbeitsstand legt dar,

- welche für den Bebauungsplan zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bereits vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB bestand die Gelegenheit sich auf eine Grundlage des bisherigen Umweltberichts zu äußern auch in Hinblick auf dessen erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Altwarp, Landkreis Vorpommern-Greifswald, stellt den Bebauungsplan Nr. 06/2020 „Sondergebiet Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ auf.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets, Verkehrs- und Grünflächen sowie von Flächen für Wald. Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige und behutsame Entwicklung des baulichen Bestands geschaffen werden. Auf der Konversionsfläche ist ein differenziertes Nutzungsspektrum aus Kultur- und Kreativwirtschaft, Beherbergung, Freizeit, Erholung und Wellness vorgesehen. Außerdem soll der städtebaurechtliche Rahmen für sonstiges Gewerbe und Wohnen geschaffen werden.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist ca. 32,3 ha groß. Es handelt sich überwiegend um eine Konversionsfläche. Sie wurde bis in die 90er Jahre militärisch genutzt. Es folgten verschiedenen Teilnutzungen. 2009 wurde der B-Plan Nr.4/2009 „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ aufgestellt, um die Nutzung der Dächer für Photovoltaik genehmigungsfähig zu machen. Der B-Plan wurde nicht bis zur Genehmigung fortgeführt.

Ein Teil des Gebiets wird durch Wald überlagert. Der Umfang bereits bebauter Flächen, inkl. Nebenanlagen kann mit ca. 12 ha bis ca. 13 ha angegeben werden.

Der Geltungsbereich schließt östlich an den Ortsteil Altwarp-Siedlung an. Er umfasst in der Flur 9, der Gemarkung Altwarp die Flurstücke 2/1; 1/7; 1/6, 9 sowie Anteile der Flurstücke 1/12 und 1/10. Das Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch ein Wasserwerk, die Gemeindegrenze und Wald,
- südlich durch den Verlauf der L 31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde,
- östlich durch Wald, den Siedlungsflächen des Ortsteils „Altwarp Siedlung“ und die Verkehrsfläche der „Straße der Einheit“ sowie
- nördlich durch Wald und das Stettiner Haff.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzung

Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Entwicklungsziel die historische Kaserne durch ein tragfähiges Konzept wieder in Nutzung zu bringen. Grundlage hierfür ist die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Gebiets und der weitestgehende Erhalt ihrer noch bestehenden Gebäude. Um das mit der Planung angestrebte Nutzungsspektrum zu erreichen, werden Bauflächen in Form eines sonstigen Sondergebiets festgesetzt, welches sich in einzelne Teilflächen gliedert.

Die Allgemeine Zweckbestimmung dieses Sondergebiets SO1 liegt in der Unterbringung von Kulturprojekten. Der Begriff „Kulturprojekte“ umfasst im Sinne dieser Planung Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nutzungen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Gewerbes die das Wohnen nicht wesentlich stören:

- Einrichtungen kultureller und gesundheitlicher Zwecke,
- Einrichtungen sozialer Zwecke (derlei Einrichtungen bei denen es sich um Pflege- oder Wohnheime handelt, sind nur in den mit „+ Wohnen“ bezeichneten Teilbereichen zulässig),
- Gewerbebetriebe kultureller und kreativer Produktion (einschließlich der ihnen zugeordneten Verkaufsstellen),
- sonstige Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (einschließlich verwandter Dienstleistungen wie Lieferservice oder Catering),
- Bürogebäude, einschließlich Co-Working- Spaces,
- sonstige gewerbliche und nicht-gewerbliche Einrichtungen der gemeinschaftlichen Nutzungen von Gütern und Dienstleistungen („sharing economy“),
- sonstige Gewerbebetriebe,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme, Telekommunikationsdiensten, Wasser bzw. von Abwasser und Abfall erforderlichen Anlagen,
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und
- Aussichtstürme.

Zusätzlich zur Unterbringung von Kulturprojekten dienen einzelne Teilflächen des Sondergebiets der Unterbringung folgender Nutzungsarten:

- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Beherbergung“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Wohnen und FeWo“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Wohnnutzungen und von Ferienwohnungen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ Camping“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Campingplätzen und Zeltplätzen.
- Die Teilflächen mit der Bezeichnung „+ ruhender Verkehr“ dienen zusätzlich der Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs.

1.1.3 Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	32,27 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen (Sonstiges Sondergebiet SO 1)	7,84 ha	„SO 1“ „SO 1 + Wohnen“ „SO 1 + Beherbergung“ „SO 1 + Wohnen und FeWo“ „SO 1 + Fitness“ „SO 1 + Camping“ „SO 1 + ruhender Verkehr“	3,48 ha 1,51 ha 1,45 ha 0,52 ha 0,22 ha 0,38 ha 0,28 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	3,06 ha	Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich Geh- und Radweg Ruhender Verkehr / Parkplatz Verkehrsberuhigter- und Geschäftsbereich	1,19 ha 0,25 ha 0,32 ha 1,30 ha
§ 9 (1) 12	Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)	0,01 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	8,15 ha	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Garten, Wiese Parkanlage Spielplatz i.V.m. Waldrand* Offenland, extensiv mit Gehölzinseln Waldrand* Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturstrand*	0,55 ha 0,86 ha 0,26 ha 2,22 ha 4,09 ha 0,17 ha
§ 9 (1) 16	Wasserflächen	0,55 ha	Wasserfläche	0,55 ha
§ 9 (1) 18b	Flächen für Wald*	12,37 ha	Flächen für Wald	12,37 ha

Tab. 1: Flächenbilanz. Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Die überbaubare Grundfläche ist für die einzelnen Bauflächen durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen bzw. die Festsetzung der maximalen Grundfläche baulicher Anlagen (GR) begrenzt.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Bauleitpläne sind nach dem BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (vergl. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in Raumordnungs- oder Landesentwicklungsplänen festgelegt, im vorliegenden Fall im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) und konkreter im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010, 2. Änderung Entwurf 2018). Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen sind hier vor allem die Aussagen und Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, des Gutachtlichen

Landschaftsrahmenplans Vorpommern (GLRP VP 2009) und der Schutzverpflichtungen der verschiedenen Schutzkategorien in der Gemeinde Altwarp zu beachten.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz), WAstVO M-V (Waldabstandsverordnung)

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Folgende Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“. Es befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“.

Der nördliche Teil des Plangebiets mit Naturbadestelle, Kliff und Schilfgürtel ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder sowie des FFH-Gebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ südlich der Landesstraße L31 an das Plangebiet an.

Im Plangebiet befindet sich das Flächennaturdenkmal „Kiefernaltholz Altwarp“ UER 001, eine typische Form des Haffküstenwaldes..

Im Plangebiet befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)
- Offenwasser Boddens, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)

- Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
- Offenwasser Bodd, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)

Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen

Der Geltungsbereich befindet sich komplett in einem Trinkwasserschutzgebiet gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) der Schutzzone III (MV_WSG_2251_01). In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone II. In diesem Bereich befindet sich ein Wasserwerk.

Im Norden des Plangebiets verläuft der Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V (150 m) sowie der Küstenschutzstreifen gem. § 89 LWaG M-V (200 m).

Die Ausdehnung der Küstenschutzstreifen wurde auf Grundlage einer Vermessung ermittelt. Sie umfassen mehrere ehemals für militärische Zwecke genutzte bauliche Anlagen und Gehölzflächen und Sandkliffe.

Wald und Waldabstandsflächen

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Der Wald generiert Waldabstandsflächen von 30m Breite. Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. LWaldG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald. Im Waldabstand gilt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V)

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V), Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (GLP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS), Nationale Naturerbeflächen

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Folgende Aussagen des LEP M-V für die Gemeinde Altwarp betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Altwarp wird im LEP M-V vom 27.05.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Ländlichem Gestaltungsraum zugeschrieben. Eine zentralörtliche Funktion ist nicht vorgesehen. Im Bereich des Plangebiets ist außerdem ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung festgelegt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, geändert 2013 (RREP VP)

Folgende Aussagen des RREP V-P für die Gemeinde Altwarp betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Der Geltungsbereich befindet sich im Schwerpunktraum Tourismus/Tourismusentwicklungsraum.
- Er befindet sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Er befindet sich an einem geplanten regional bedeutsamen Radroutennetz.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009 (GLRP-VP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Folgende Aussagen des GLRP-VP für die Gemeinde Altwarp betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Altwarp wird der Landschaftszone 2 „Vorpommersches Flachland“ und der Großlandschaft 22 „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ sowie der Landschaftseinheit 221 „Ueckermünder Heide“ zugeordnet.
- Das Planungsgebiet selbst befindet sich teilweise in Schutzgebieten.
- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit.
- Zielbereich des Maßnahmenkomplexes 401 Anhang VI.5
- Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

Klimabeschluss des BVerfG vom 24. März 2021

Mit dem sogenannten Klimabeschluss (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 24. März 2021 - 1 BvR 2656/18 -, Rn. 1-270.) wurde klargestellt, dass die verfassungsrechtlich verbrieften Grundrechte auf Leben und körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) auch eine Schutzpflicht des Staates vor den Gefahren des Klimawandels beinhaltet. Weiterhin ergibt sich aus der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen (Art. 20a GG) eine Verpflichtung zum Klimaschutz. In Abwägungsentscheidungen nimmt das relative Gewicht des Klimaschutzes gegenüber anderen Belangen mit fortschreitendem Klimawandel weiter zu.

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie - Weiterentwicklung 2021 (DNS) – graue Energie

„Mit Blick auf den Klimaschutz sollen sektorübergreifende Maßnahmen zu einer Minimierung der im Lebenszyklus von Immobilien entstehenden Treibhausgasemissionen beitragen“ (DNS S. 57). So verursacht der Bausektor einen beträchtlichen Teil der bundesdeutschen Treibhausgasemissionen. Insbesondere wird auf die Bedeutung der sog. „grauen Emissionen“ hingewiesen, die etwa bei der Produktion von Baustoffen, Bauteilen, haustechnischer Anlagen, aber auch deren Transport, Installation und Abriss anfallen.

Nationale Naturerbeflächen

Der Deutschen Bundesstiftung Umwelt GmbH (DBU GmbH) wurden große Flächen der Ueckermünder Heide übertragen. Im Plangebiet befinden sich auch Flächen der DBU:

Die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) fördert dem Stiftungsauftrag und dem Leitbild entsprechend innovative, modellhafte und lösungsorientierte Vorhaben zum Schutz der Umwelt unter besonderer Berücksichtigung der mittelständischen Wirtschaft. Sie soll dabei in der Regel außerhalb der staatlichen Programme tätig werden, kann diese allerdings ergänzen. Das Gesetz zur Errichtung einer Stiftung „Deutsche Bundesstiftung Umwelt“ wurde am 18. Juli 1990 verkündet. Die Stiftung wurde als rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts eingerichtet. Der Name, die Aufgaben und die Ziele der Stiftung sind gesetzlich festgelegt.

Nationales Naturerbe

Zusätzlich zu verschiedenen geschützten Landschaften wie Nationalparke, Biosphärenreservate oder Naturschutzgebiete zählen zu naturnahen Gebieten auch die insgesamt 156 000 Hektar umfassenden Flächen des Nationalen Naturerbes. Das sind ehemals militärisch genutzte Gebiete, Braunkohlefolgelandschaften und Flächen entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze, bekannt als »Grünes Band«. Diese Naturerbeflächen werden langfristig für den Naturschutz gesichert und für nachfolgende Generationen als Orte der biologischen Vielfalt erhalten. Deshalb hat die Bundesregierung diese Gebiete an Stiftungen, Bundesländer und Naturschutzverbände übertragen. Seit 2012 ist die DBU

Naturerbe GmbH Eigentümerin der Fläche Ueckermünder Heide. Sie ist für die Sicherung und Betreuung der Naturerbeflächen verantwortlich. Gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Sparte Bundesforst, erhält und optimiert die DBU Naturerbe GmbH wertvolle Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten. Die Flächen sollen auch den Menschen als Erholungsorte dienen. Das nationale Naturerbe ist keine internationale oder nationale Schutzkategorie. Sie sind Bestandteil des Biotopverbunds gem. §21 Abs. 3 (4) BNatschG.

Die Ueckermünder Heide gehört zu den nationalen Naturerbeflächen.
Schutz- und Entwicklungsziele das Plangebiet betreffend sind:

Erhaltung, Umbau und natürliche Entwicklung der Wälder –

- Natürliche Entwicklung von Altkiefernbeständen.
- Erhaltung ausgewählter lichter Kiefernwälder in Kombination mit strukturreichen Saumbiotopen und Offenflächen.
- Umbau naturferner, nicht autochthoner Nadelholzbestände in naturnahe, standortheimische Mischwälder durch Naturverjüngung mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation sowie Etablierung als Naturentwicklungsflächen bei Erreichen der natürlichen Waldgesellschaften.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Südlich des Plangebiets verläuft die L 31 „Nordstraße“, die ausschließlich Altwarp und seinen Ortsteil Altwarp Siedlung anbindet. Gem. Kartenportal Umwelt geht von der Landesstraße L31 im Bereich des Plangebiets keine Beeinträchtigung für das Plangebiet aus, Verkehrsmengen wurden dort nicht erfasst, so dass von einer geringen Verkehrsmenge auf dieser Straße ausgegangen werden kann. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die durch Verkehr verursachten Immissionen ein erhebliches Maß erreichen.

Weitere, negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) liegen nicht vor. Es sind keine auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen erkennbar, die einer Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO entgegenstehen könnten.

Die östlich des Plangebiets befindlichen Wohngebäude an der Straße der Freundschaft sind Immissionsempfindliche Nutzungen. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden (legal errichteten) Wohnnutzung und dem Plangebiet beträgt ca. 85 m. Mit den Nutzungen der Firma Seelab und den zivilen Werkstattnutzungen, die innerhalb des Plangebiets in den letzten Jahren stattfanden, gingen ggf. Immissionen einher, die als Gewerbelärm einzuschätzen sind. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch diese Nutzungen eine maßgebliche Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnnutzung einherging. Es wird daher davon ausgegangen, dass die zur Beurteilung von Gewerbelärm relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) eingehalten wurden.

In 9 km Entfernung vom Plangebiet befindet sich der TrÜbPI Jägerbrück der Bundeswehr und in ca. 5,8 km Entfernung der Biwakraum des TrÜbPI Jägerbrück. Vom TrÜbPI Jägerbrück werden für einen TrÜbPI typische Geräusche mit Schalldruckpegeln von bis zu 100 dB(a) emittiert. Über Übungstermine

der Bundeswehr und die dabei auftretenden Geräusche wird regelmäßig informiert. Das Plangebiet sowie die angrenzende Wohnbebauung in Altwarp-Siedlung sind durch diese Geräuschkulisse vorgeprägt. Angesichts der Entfernung zum TrÜbPI wird davon ausgegangen, dass von der bestehenden Geräuschkulisse keine Beeinträchtigung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgehen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet besteht Munitionsverdacht (Kat. 2 – Kampfmittelbelastung – weiterer Erkundungsbedarf). Allerdings wurden auf dem Gelände weder im Laufe der bisherigen zivilen Nutzung, noch im Zuge der vorliegenden Baugrundvoruntersuchung Kampfmittel gefunden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge der Realisierung der Planung Funde von Munition und sonstiger Kampfmittel auftreten können.

Erholungsnutzung

Die Gemeinde Altwarp liegt in einer touristisch etablierten Region. Gem. GLRP hat das Plangebiet und seine Umgebung eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen. Ferienunterkünfte werden in Altwarp und Umgebung bereits angeboten. Die umgebende Landschaft eignet sich insbesondere für den naturnahen Tourismus.

Die bestehenden Waldwege sind gem. LWaldG-MV öffentlich zugänglich und werden als Wander- und Spazierwege genutzt. In ca. 300m Entfernung befindet sich nördlich des Plangebiets eine öffentliche Badestelle, die von der Siedlung Altwarp aus erschlossen ist. Im Plangebiet befindet sich ein Naturstrand.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vergl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“ (Bekanntmachung 1993). Schutzgegenstand sind die durch die Weichselkaltzeit geprägten Landschaftsformen, die in enger ökologischer und geomorphologischer Beziehung zueinander stehen. Dazu gehören insbesondere Gewässer des Oderhaffs, Landschaften küstennaher Endmoränen und Sander nacheiszeitlicher Binnendünen sowie binnenwärtige Feuchtgebiete, Moore, Bruchwälder und Flussläufe mit nacheiszeitlicher Entstehungsgeschichte. Das LSG befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“. Eines der Schutzkriterien ist das Landschaftsbild (s. Kap. 2.1.7). Bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes wurden besiedelte und bebaute Flächen mit einbezogen, so dass auch die Konversionsfläche Teil des LSG ist.

Der nördliche Teil des Plangebiets mit Naturstrand, Kliff und Schilfgürtel ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebiets DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder sowie des FFH-Gebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das EU-Vogelschutzgebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ südlich der Landesstraße L31 an das Plangebiet an. Die Erhaltung und Beruhigung dieser störungsarmen Bereiche wurde im Managementplan zu den Natura 2000-Gebieten behördenverbindlich festgelegt.

Das Naturschutzgebiet NSG Nr. 186 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km zum Plangebiet. Im Plangebiet sind keine Naturschutzgebiete vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“. Im Nordosten schließt sich das Flächennaturdenkmal Nr. UER 001 „Kiefernaltholz Altwarp“ an.

Küstenschutz

Im Plangebiet befindet sich ein aktives Kliff. Artifizielle Küstenschutzmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wald

Innerhalb des Plangebiets erstrecken sich Waldflächen. Der Bewuchs hat sich hier zum Teil erst nach der Aufgabe der militärischen Nutzung sukzessive entwickelt. So sind heute auch Flächen an Bestandsgebäuden, teils auch versiegelte Flächen mit jungen Bäumen bewachsen. Die Ausdehnung der bewachsenen Flächen stellt sich mit zahlreichen Unterbrechungen differenziert und zuweilen fragmenthaft dar. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung am 20.03.2024 wurde die exakte Abgrenzung der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V festgestellt. Diese wurde durch das Forstamt Torgelow am 30.04.2024 bestätigt. Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung fand im Plangebiet keine forstwirtschaftliche Nutzung statt, die über die pflichtgemäße Bewirtschaftung im Sinne des LWaldG M-V durch die jeweiligen Eigentümer*innen hinausgehen würde. Eine Erholungsfunktion wird lediglich auf den Flächen im Norden des Plangebiets (Flurstück Nr. 1/12) erwirkt. Im Abstand von bis zu 300m zum Ufer erfüllt der Wald gem. § 89 LWaldG M-V eine Funktion als Küstenschutzwald.

Einige der bestehen Gebäude im Plangebiet befinden sich in einen Abstand von deutlich weniger als 30 m zum vorhandenen Wald. Diese Gebäude wurden ursprünglich im Rahmen der Nutzung für die NVA errichtet. Angesichts dieser vorhandenen Bebauung lässt sich ein „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ Teil der Waldabstandsflächen im Plangebiet als ein „durch die vorhandene Bebauung geprägter Waldabstand“ im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V beschreiben.

Nationale Naturerbfäche

Die Nationalen Naturerbfächen erstrecken sich außerhalb der Konversionsflächen. Hier sind im wesentlichen Waldflächen (Kiefernwald und Dünenkiefernwald) sowie der Küstenabschnitt mit Röhrichten Kliff und ein Naturstrand vorhanden. Ein Weg entlang der Küste befindet sich innerhalb der Waldfläche und verläuft über das das Kliff und den Naturstrand. Eine Erholungsnutzung ist durchaus vorhanden.

Schutz- und Entwicklungsziele das Plangebiet betreffend sind:

Erhaltung, Umbau und natürliche Entwicklung der Wälder –

- Natürliche Entwicklung von Altkiefernbeständen.
- Erhaltung ausgewählter lichter Kiefernwälder in Kombination mit strukturreichen Saumbiotopen und Offenflächen.
- Umbau naturferner, nicht autochthoner Nadelholzbestände in naturnahe, standortheimische Mischwälder durch Naturverjüngung mit Arten der potenziell natürlichen Vegetation sowie Etablierung als Naturentwicklungsflächen bei Erreichen der natürlichen Waldgesellschaften.

Geschützte Biotope

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich angrenzend und z. T. auch innerhalb des Plangebiets das

geschützte Biotop Nr. UER00527 „Küste zu damaligen B-Plan Nr. 4/ Binnenndüne Trendel“ (Gesetzesbegriff: Dünen; Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze; Fels- und Steilküsten).

Östlich des Plangebiets befindet sich das geschützte Biotop Nr. UER00525 „Feldgehölz; Kiefer“ (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze). Vor Ort stellt sich dieses Biotop als Kleingartenanlage mit Altbäumen dar.

Weiterhin befinden sich

- das Biotop Nr. UER00528 „Trockenbiotop nördlich von Siedlung Altwarp“ in einer Entfernung von ca. 470 m
- das Biotop Nr. UER01553 „Pionier- und Zwergstrauchheide“ in einer Entfernung von ca. 410 m zum Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich folgende geschützte Biotope:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)
- Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)
- Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
Der Naturstrand befindet sich am Ufer des Stettiner Haffs. Der Charakter dieser Fläche wird durch einen Zweiklang geprägt, der sich aus der saisonalen Nutzung als Badestelle und seinen naturräumlichen Eigenschaften ergibt. Die Fläche ist öffentlich zugänglich und wird durch die Bewohner*innen und Besucher*innen von Altwarp-Siedlung für Spaziergänge und zum Baden in Anspruch genommen.
- Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

Natur und Landschaft - Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora

Zur Erfassung der Biotoptypen im B-Plangebiet erfolgte im September 2021 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung einschl. eines 50 m Puffers um das Plangebiet. Die Biotoptypenkartierung baut auf der vorhandenen Kartierung aus dem Jahr 2009 Nr. 04/2009 „Sondergebiet Altwarp-Siedlung“ auf.

Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Plan Biotoptypen.

Ein großer Teil des Plangebietes ist als ehemalige Militäranlage mit Gebäuden und Verkehrsanlagen sowie befestigten Flächen bestanden. Das Gelände ist mit einer geschlossenen hohen Mauer umgeben. Nur westlich des umfriedeten Bereichs befinden sich auch weitere ehemalige Militäranlagen. Die Militäranlage befindet sich im Wald, große Bereiche sind zunehmend bestockt. Ein Teil des Geltungsbereichs ist bewaldet. Der Bereich der Konversionsfläche ist von Abzäunungen durchzogen. Außerhalb der Konversionsfläche befindet sich Wald bzw. ein naturnaher Küstenabschnitt mit den entsprechenden Biotoptypen.

Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht somit erheblich von der heutigen potenziellen

natürlichen Vegetation (HPNV) ab.

Als HPNV befinden westlich und östlich des Plangebiets bodensaure Buchenwälder als Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Schattenblumen-Buchenwald. Weiterhin grenzen Buchenwälder mesophiler Standorte als Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald an das Plangebiet an. In Richtung Küste befinden sich Gehölzfreie Bereiche eutropher Moore als Röhrichte und Großseggenriede der eutrophen Moore.

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V, MLU, 2018). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit, sie leitet sich vor allem aus der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der Biotope ab
- Gefährdung / Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD herangezogen.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Kiefer

Krautschicht: Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rasen-Schmieie (*Deschampsia caespitosa*)

Kein §20-Biotop, da kein typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.8.4 Dünenkiefernwald (WKZ/UKG)§

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Kiefer

Krautschicht: Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rasen-Schmieie (*Deschampsia caespitosa*)

§20-Biotop, da typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.11.3 Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten (WYS)

Vorherrschende Baumart: Robinie (*Robinia pseudoacacia*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

1.14.3 Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Aufwuchs von *Pinus sylvestris*, *Betula pendula*, *Deschampsia caespitosa* in Teilen Bestandsbildend. Übergang zum Vorwald.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

2.6.3 lückige Baumreihe (BRL)§

Birkenreihe, sehr lückig, Bäume teilweise absterbend, starker Mistelbefall

Mehr als 3 Bäume pro 100 m, Verluste >60-80%, geschützt nach §19 NatSchAG M- § 18 NatSchAG MV

2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume sind ab einem Stammumfang von 100 cm in 130 cm Höhe geschützt gem. § 18 NatSchAG M-V geschützt

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammumfang unter 100 cm in 130 cm Höhe.

3.2.1 Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR)§

Schilf (*Phragmites australis*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, §20 Abs.1 NatSchAG M-V

3.3.4 Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (KSB)§

Der Sandstrand wird regelmäßig genutzt und weist Nutzungsspuren auf. Ohne eine gewisse Nutzung entwickelt sich der Naturstrand zum Röhrichtbiotop.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, §20 Gesamtbewertung Stufe 3

3.6.3 Sandkliff (KKS) §

Kliff aus überwiegend sandigem Material mit, jungen Abbrüchen, fehlender Bewuchs

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 4, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 4, §20 Abs.1 NatSchAG M-V

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Feld-Ahorn, Traubenkirsche

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)

Kriechwachholder, Blaufichte

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Hier: Überwiegend Sanddorn

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Hier: Überwiegend Spireen-Gebüsche, Flieder

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.8.3 Nutzgarten (PGN)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)

Waldwege, nicht befestigt

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Die Privatstraßen und -flächen sind mit Natursteinpflaster oder Großbetonplatten befestigt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.8.4 Militärobjekt (OIM)

Hier: Gebäude des ehemaligen Militärobjekts, teilweise ruinös, teilweise mit Photovoltaiknutzung

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.10.1 Kläranlage (OSK)

Ehemals genutzte Kläranlage mit Nebenanlagen und Sandfang.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Hier: Wasserwerk mit Nebenanlagen

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Innerhalb der 50m Pufferzone wurden folgende Biotoptypen angetroffen:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)

Vorherrschende Baumart: Kiefer (Pinus sylvestris), sonst Birke (Betula pendula) und Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.8.4 Dünenkiefernwald (WKZ/UKG)§

Vorherrschende Baumart: Kiefer (*Pinus sylvestris*), sonst Birke (*Betula pendula*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), tlw. Aufwuchs aus Kiefer

Krautschicht: Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia caespitosa*)

§20-Biotop, da typisches Dünenrelief

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

1.14.3 Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)

Die als Einzelbäume dargestellten Bäume haben einen Stammumfang unter 100 cm in 130 cm Höhe.

3.2.1 Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (KVR)§

Schilf (*Pfragmites australis*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, Gesamtbewertung Stufe 2, §20 Abs.1 NatSchAG M-V

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Feld-Ahorn, Traubenkirsche

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Bankette

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.7.1 Struktureiche ältere Kleingartenanlage (PKR)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)

Hier: Zwinger

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 1

14.7.1 Pfad, Rad- und Gehweg (OVD)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.10.5 Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)

Hier: Wasserwerk mit Nebenanlagen

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Marine Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich folgendes marine Biotop:

7.3 Ästuar (UNA)§

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde durch Jens Berg und Dr. Juliane Schatz, Görmin. erarbeitet.

Der Untersuchungszeitraum war von August 2021 bis Januar 2022. Es konnte zudem auf eine Erfassung von 2009 zurückgegriffen werden. Dadurch konnten teilweise Rückschlüsse auf die Entwicklung der Fläche gezogen werden.

Vögel: Es sind verschiedene gebäudebesiedelnde Vögel wie Mehl- und Rauchschnalbe sowie Hausrotschwanz nachgewiesen, Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter (Haussperling, Mauersegler) sind weiterhin vorhanden, auch Artnachweise zu Halboffenland- und Waldarten liegen vor. Zudem kommt der Waldkauz vor, der insbes. in den hinteren Hallen des Plangebiets, die z. T. nach und nach einfallen, nachgewiesen werden konnte. Weitere Arten sind im Küstenbereich zu erwarten, der jedoch von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen ist.

Amphibien: Es befinden sich im Plangebiet und im Umfeld mit Ausnahme der Haffküste keine aquatischen Lebensräume. 2009 wurde eine Erdkröte nachgewiesen.

Reptilien: Wald- und Zauneidechsen wurden nachgewiesen, das sporadische Auftreten der Schlingnatter ist möglich. Ein Sporadisches Auftreten der Schlingnatter ist ebenfalls möglich.

Fledermäuse: Insbesondere in leerstehenden Gebäuden sind Fledermäuse anzutreffen. Dabei handelt es sich um Zwerg- und Mückenfledermäuse, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Wasser- und Fransenfledermäuse und Braune Langohren. Einige Quartiere sind durch den Verfall der Gebäude verlustig (insbes. Gebäude Nr. 28). Der Keller des Gebäudes Nr. 6 ist stark besiedelt, das Gebäude jedoch ist eingefallen. Auch in den Gebäudekellern Nr. 5, 7 und 8 sowie im Bunker Nr. 23 gibt es einzelne Nachweise.

Xylobionte Käfer: keine Nachweise

Falter: keine Nachweise, Nachtkerzen als relevante Futterpflanzen

Weitere Tierarten: Ameisenhügel, Uferzone als Streifgebiet von Biber und Fischotter

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der stark anthropogenen Beeinflussung insbesondere des ummauerten Bereichs der Konversionsfläche eingeschränkt, die überwiegende Zahl der im Plangebiet angetroffenen Biotope weist eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Jedoch sind gerade Offenbiotope wie die Schlagflur / Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte ein wichtiger und schützenswerter Lebensraum. Gem. GLRP befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit bzgl. Arten und Lebensräumen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Flächengröße von ca. 32,27 ha. Die Konversionsfläche ist größtenteils ummauert und stark anthropogen beeinflusst. Es sind zahlreiche Gebäude, auch Hallen und Bunker sowie eine komplette Erschließung mit versiegelten Flächen vorhanden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Gem. GLRP liegt das Planungsgebiet in einem Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit des Bodens. Vermutlich auf Grund der Vorbelastung wurde der Bereich des Plangebiets in der Darstellung ausgespart. Gem. Kartenportal Umwelt haben die Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Als Bodengesellschaften stehen Sand-Gley/Podsol-Gley (Rost-gley), spätglaziale Tal- und Beckensande, feinanteilarm, mit Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig an.

Geotope

Im Plangebiet sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V). In einer Entfernung von ca. 50 m beginnt das Geotop Nr. UER10004 „Binnendünen Altwarp“ (Gesetzesbegriff: Offene Binnendüne)

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gem. GLRP hat der Boden im Geltungsbereich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit bzw. eine sehr hohe Schutzwürdigkeit.

Baugrund

Gem. Bodengutachten (IB Seidler, 2021) wird flächendeckend eine Aufschüttung von 20 cm bis zum 100 cm aus organisch verunreinigten Sanden festgestellt. Darunter befindet sich i. d. R. der gewachsene Baugrund aus Feinsand mit einem hohen Mittelsandanteil in mitteldichter Lagerung. Der Baugrund ist für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet.

Die untersuchten Böden sind geeignet, als Aushubböden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren wieder verwendet zu werden. Innerhalb des Plangebiets kann dies allerdings nur vorbehaltlich frühzeitiger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen, um Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone zu vermeiden. Eine Analyse seitens des Wasserwerks Altwarp vom November 2020 wies zu diesem Zeitpunkt keine Belastungen des Trinkwassers nach.

Altlastenflächen

Altlasten werden durch das LUNG auf den Flurstücken 1/7 und 2/1 verdächtigt. Um diesen Verdacht auszuräumen wurde im Zuge der Planung eine Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

Die vorliegende Baugrundvoruntersuchung konnte für folgende Bereiche einen erhöhten Quecksilbergehalt feststellen: der Werkstattbereich (Gebäude 15), der Tankstellenbereich mit Waschplatz (zwischen Gebäude 12 und 13) und kleine Flächen des Flurstücks 1/7. Der Eintrag von Quecksilber erfolgte möglicherweise infolge früherer Kohleheizungen über die Luft. Die Prüfwerte nach der BBodSchVo werden hier jedoch nicht überschritten, so dass kein umwelttechnischer Handlungsbedarf besteht. Eine PAK-Belastung wurde nicht festgestellt. In der Vergangenheit wurden die im Bereich von Gebäude Nr. 15 vorhandenen ölverseuchten Böden über Rammkernsondierungen (RKS) geprüft und ausgetauscht (ca. 60 m³ mit Füllboden). Der Boden wurde entsorgt. Weitere Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt.

Bodenverunreinigungen

Durch die Baugrunduntersuchung wurden in Teilbereichen ein leicht erhöhter Quecksilbergehalt festgestellt. Der untersuchte Boden wird daher in die Deklarationsklasse Z1 eingruppiert und darf als Aushubboden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren außerhalb der Trinkwasserschutzzone wieder eingebaut werden. Erhöhte TOC-Gehalte führen gem. Gutachten (IB Seidler, 2021) nicht zu einer Wiederverwendungsbeschränkung.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III. Alle Maßnahmen, die das Gesamtprojekt betreffen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone II. In diesem Bereich befindet sich das Wasserwerk.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Trinkwasseranalysen vom November 2020 weisen keine Belastung des Grundwassers aus. Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung, IB Seidler, 2021). Im November 2021 wurden Grundwasserstände von 4,80 m bis 6,20 m unter OK Gelände gemessen.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

Küstengewässer

Der Steilküste sind mit Röhricht bestandene Flächen vorgelagert. Dort befindet sich auch der Naturstrand am Haff.

Die innerhalb des Plangebiets bereits bebauten Flächen befinden sich an der tiefsten Stelle nicht weniger als 5,0 m über NHN. Damit liegen sie deutlich über den bisher anzulegenden Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m. In Anbetracht des klimabedingten Meeresspiegelanstiegs werden die Anforderungen an den Küsten- und Hochwasserschutz zukünftig jedoch steigen. Zeitnah ist eine Erhöhung des BHW angekündigt.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Vorpommern liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei an der süd-östlichen Grenze kontinentale Einflüsse bereits spürbar sind.

Gem. GLRP handelt es sich in der Gemeinde Altwarp um niederschlagsbenachteiligtes Klima.

Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,7 °C. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger lautet Cfb. (www.clima-data.org). In Altwarp ist das Klima gemäßigt warm. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 741 mm.

Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Natur und Landschaft dienen als Lebens- und Erholungsgrundlage für den Menschen.

Landschaftliche Freiräume sind unbebaute und unzerschnittene Landschaftsräume. Art und Umfang von Freiräumen kennzeichnen das ökologische Entwicklungspotential von Landschaften gegenüber baurechtlichen Festsetzungen im umfassenden Sinne.

In vielen Studien werden folgende Kriterien zur qualitativen Beschreibung und quantitativen Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes verwendet: Vielfalt, Naturnähe und Eigenart.

Vielfalt ist ganz besonders auf das Landschaftserleben des Menschen bezogen. Sie bildet ein wichtiges Kriterium für die Eignung einer Landschaft zur Erholung. Ein abwechslungsreiches, vielgestaltiges Erscheinungsbild der Landschaft wird i.d.R. als anregend und angenehm empfunden. Dabei handelt es sich um eine Vielfalt natürlicher Elemente und Strukturen, aber auch um vielfältige Nutzungsformen, sofern sie den naturräumlichen Bedingungen angepasst sind und den Eindruck einer nachhaltigen, die Landschaft nicht überfordernden Wirtschaftsweise vermitteln.

Auch jahreszeitliche Vegetationsaspekte sowie besondere Blickbeziehungen und Raumperspektiven können vielfaltbildend sein.

Eigenart ist ein eher wertneutraler Begriff. So können auch einförmige Landschaften ohne Vielfalt eine hohe Eigenart besitzen.

Eine Landschaft weist aus ästhetischer Sicht eine umso höhere Eigenart auf, wenn die gegenwärtigen Landschaftsformen in ihrer spezifischen Ausprägung und in ihrem spezifischen Zusammenspiel von denen vor ca. 50 Jahren (2 Menschengenerationen) wenig bzw. nur gering abweichen.

Naturnähe bedeutet Erlebnis einer Landschaft, in welcher der prägende Einfluss des Menschen nicht allgegenwärtig ist oder nicht so empfunden wird.

Das Fehlen von Überbauungen, Versiegelungen und regelmäßig-geometrischen Strukturmustern sowie die Existenz „weicher“ Übergänge geben in ästhetischer Hinsicht das Erlebnis von Naturnähe.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen der Landesstraße L31 „Nordstraße“ zwischen Altwarp und Ueckermünde, dem Stettiner Haff, der Siedlung Altwarp und Waldflächen. Das Konversionsgelände ist im Wesentlichen von einer über 2m hohen Mauer umgeben. Innerhalb der Mauer befindet sich Bebauung, wobei einige Hallen, der Turm des ehemaligen Feuerwehrhauses sowie das ehemalige

Heizhaus als bauliche Dominanten wahrnehmbar sind. Das Konversionsgelände wirkt daher als eigene Einheit. Das Landschaftsbild der Umgebung ist naturnah und durch den hohen Waldanteil eher ruhig und wenig abwechslungsreich. Die angrenzende Haffküste mit der strukturierten Küstenlinie, dem Wechsel von Küstenbiotopen, Naturstränden, Kliffs, Röhrichten und Wald und Siedlungsraum wird mit einer hohen Vielfalt und Eigenart der Landschaft bewertet.

Gemäß GLRP ist das Plangebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds eingeschätzt. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns (Kartenportal Umwelt) wurde die Funktion „Landschaftlicher Freiraum“ mit hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Bei der Bewertung wurden die bestehenden Siedlungsräume, zu denen auch die ehemalige Kaserne gehört, mit berücksichtigt.

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)

EU-Vogelschutzgebiet DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder: Schutz von Anhang-I Vogelarten (Rohrdommel, Trauerseeschwalbe, Rohrweihe, Zwergmöwe, Zwergsäger, Kampfläufer, Flusseeeschwalbe) und Zugvögel (Löffelente, Schnatterente, Blässgans, Tafelente, Reiherente, Bergente, Schellente, Lachmöwe, Uferschnepfe, Gänsesäger, Kormoran, Brandgans, Rotschenkel)

FFH-Gebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff: Schutz von Lebensraumtypen (LRT), die im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden sind sowie Schutz folgender Arten: Lachs, Schmale und bauchige Windelschnecke, Großer Feuerfalter, Eremit, Meerneunauge, Bachneunauge, Flussneunauge, Finte, Rapfen, Bitterling, Schlammpeitzger, Steinbeisser, Biber, Fischotter, Sumpf-Glanzkrout, Hochmoor-Großlaufkäfer)

Angrenzendes EU-Vogelschutzgebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“: Schutz von Anhang I-Vogelarten (Brachpieper, Ziegenmelker, Schwarzspecht, Seeadler, Neuntöter, Heidelerche, Rotmilan) und Zugvögeln (Wiedehopf)

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V

Das Plangebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 34 „Haffküste“. Sowie innerhalb des Naturparks Nr. 6 „Am Stettiner Haff“.

Geschützte Biotope

Folgende geschützte Biotope sind innerhalb des Plangebiets vorhanden:

- Dünenkiefernwald westlich des ummauerten Bereichs mit typischem Dünenrelief (UER00527)
- Offenwasser Bodden, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER09999)
- Strand, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (UER00524)
- Offenwasser Bodden, Phragmites-Röhricht, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhrichtbestände und Riede (UER00526)

Bäume

Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in einer Höhe von 130 cm sowie Baumreihen sind gem. HzE und Baumschutzkompensationserlass geschützt. Die Bäume sind aufgenommen und werden nach Art, Umfang und Standort aufgenommen. Baumliste und Plan sind in Bearbeitung.

Entlang der südlichen Freifläche befinden sich Reste einer Birkenreihe, die durch starken Mistelbefall nach und nach absterben.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt. Archäologisch relevante Funde können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V besteht bei Funden eine Anzeigepflicht.

Die bestehenden Gebäude und Verkehrsflächen sind als Sachgüter zu betrachten. Ihr Erhalt bzw. Umbau bindet sog. „Graue Energie“.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist ein weitgehend von einer Mauer umschlossener Bereich mit zahlreichen Gebäuden und Verkehrsanlagen einer ehemals militärischen Nutzung. Es wirken derzeit keine maßgeblichen Immissionen auf das Gebiet ein, innerhalb des Plangebietes entstehen keine Emissionen.

Es besteht der Verdacht auf Kampfmittelbelastung, bei der bisherigen Nutzung des Geländes wurde allerdings keine Belastung festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der für die Erholungsnutzung eine sehr hohe Bedeutung hat. Erholungsnutzung findet derzeit außerhalb der ummauerten Konversionsfläche statt.

Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst.

Ein großer Teil des Plangebiets ist mit Wald bestockt.

Geschützte Biotop befinden sich in Randlage des Plangebietes, Schutzgebiete werden tangiert bzw. überschneiden sich im nördlichen Küstennahen Bereich. Der Boden ist überwiegend sandig und stellt einen für Bauwerke guten Baugrund dar. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Oberflächengewässer existieren nicht, im Norden grenzt das Plangebiet an das Haff.

2.1.13 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, so wird die jetzige Nutzung des Gebietes fortgesetzt. Die Gebäude dienen der Aufnahme von Photovoltaikanlagen, die Hallen werden für diverse Lagerungen genutzt. Eine Pflege der Flächen würde voraussichtlich nicht erfolgen. Eine weitere Verbuschung und Bewaldung der unversiegelten und auch der versiegelten Flächen mit einem Verlust der Offenlandlebensräume wären die Folge. Die Gebäude würden nicht erhalten werden, da auch die Photovoltaiknutzung nach einem gewissen Zeitraum endet. Mit dem Zusammenbrechen einzelner Gebäude ist auch deren Habitatfunktion nicht mehr gegeben. Die Flächen außerhalb der Konversionsfläche würden sich als Nationale Naturerbestflächen weiterhin naturnah entwickeln.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartenden Eingriffe durch das Planungsvorhaben ergeben werden, benannt.

Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Emissionen

Die auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch dar.

Lärmimmissionsschutz,

Für die Schallimmissionen durch Straßenlärm werden bei der planerischen Abwägung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 („Schallschutz im Städtebau“) berücksichtigt. Demnach ergibt sich die Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende schalltechnische Orientierungswerte sind zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A).

Angesichts der auf der L 31 anzunehmenden geringen Verkehrsmenge ist nicht abzusehen, dass die oben genannten Orientierungswerte durch die in das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Straßenlärm erreicht werden.

Vorsorglich sind die Baufenster von der Fahrbahn abgerückt festgesetzt. Zusätzlich könnte eine Reduzierung der hier erlaubten Höchstgeschwindigkeit zu noch geringeren Schallimmissionen im Plangebiet beitragen.

Für die Schallimmissionen durch Anlagen der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen (bspw. Handwerk und anderes Gewerbe) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm („Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“) im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt. Demnach ergibt sich die

Schutzbedürftigkeit innerhalb des Plangebiets aus der auf Grundlage von § 11 BauNVO festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Folgende Immissionsrichtwerte sind demnach zu beachten: tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB(A). In zulässigen gewerblichen Nutzungen können bestimmte Betriebsabläufe erforderlich werden, mit denen kurzfristige Pegelspitzen einhergehen (bspw. in Handwerksbetrieben durch den Einsatz bestimmter Maschinen, die nur selten benutzt werden). Eine Überschreitung oben genannter Immissionsrichtwerte durch derlei einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen ist um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar.

Die innerhalb des Plangebiets zulässigen gewerblichen Nutzungen sind vergleichbar jenen in Misch-, Kern- und Dorfgebieten typisch bzw. allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind innerhalb des Plangebiets als zumutbar einzuschätzen.

Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Wohnnutzung an der Straße der Freundschaft ist gemäß TA Lärm eine höhere Schutzbedürftigkeit gegenüber den durch die Planung verursachten Gewerbelärm anzusetzen. Hier sind gemäß TA Lärm tags (6.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-6.00 Uhr) 40 dB(A) zu beachten. Auch hier ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen um bis zu 30 dB(A) (Tag) bzw. 20 dB(A) (Nacht) gemäß TA Lärm zumutbar. Die Wohnnutzung in diesem Bereich kann durch ausreichend Abstand zur baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets vor Überschreitung der Immissionsrichtwerte geschützt werden. So sind die Baufenster vorsorglich von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs abgerückt festgesetzt. Die geringste Entfernung zwischen einer bestehenden (legalen) Wohnnutzung und einem Baufenster innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 100 m.

Nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen u.a.: sonstige (immissionsschutzrechtlich) nicht genehmigungsbedürftige Freizeitanlagen (Nr. 1b TA Lärm). Für diese setzt die Freizeitlärmrichtlinie M-V einen Rahmen, der im Zuge der planerischen Abwägung berücksichtigt wird.

Er wird zur Beurteilung der an den bestehenden Bunkeranlagen (Gebäude 48 und 61) und auf der Multifunktionsfläche vorgesehenen Nutzung relevant sein. Hier sind künstlerische und kulturelle Veranstaltungen oder sonstige Workshops für einen kleineren Personenkreis vorgesehen.

Angesichts seiner Lage im Plangebiet ist die Fläche westlich des Bunkers (Gebäude 48) geeignet eventuellen immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegenzutreten. So beträgt der geringste Abstand einer bestehenden Wohnnutzung zu dieser Fläche ca. 430 m. Außerdem liegen in diesem Zwischenraum diverse Bestandsgebäude, die als Barriere wirken und eine übermäßige Schallausbreitung verhindern. Die Böschung des Bunkers (Gebäude Nr. 48) selbst überragt das umliegende Gelände um ca. 10 m und stellt damit für sich genommen schon eine Abschirmung von Schallimmissionen in östlicher und südöstlicher Richtung dar. Das Gebäude Nr. 61 (ebenfalls ein ehemaliger Bunker) schirmt mit seiner Böschung (ca. 5 m Höhe) die Ausbreitung von Schallimmissionen in nördlicher Richtung ab. Angesichts der Größe der Fläche sind keine größeren Veranstaltungen möglich, von denen größere Geräuschspitzen ausgehen könnten. Die Festsetzungen auf den betreffenden Flächen (SO 1 mit einer örtlichen Bauvorschrift, die die weitere Bedeckung des Bunkers mit Erde gewährleistet sowie Grünflächen) lassen lediglich die Errichtung kleiner Tribünen oder sonstiger Sitzgelegenheiten zu, womit keine größeren Veranstaltungen zu erwarten sind.

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind gemäß Freizeitlärmrichtlinie M-V folgende Immissionsrichtwerte zu beachten; tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A); tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen: 55 dB(A) und nachts: 45 dB(A). Die nächstgelegenen geplanten Wohnnutzungen befinden sich ca. 100 m nördlich der geplanten Tribüne (Baufenster um das ehemalige Gebäude Nr. 11). Der bestehende Wald in diesem Zwischenraum soll erhalten und durch eine Waldrandbewirtschaftung (festgesetzte Grünfläche „Waldrand“) ergänzt und

qualifiziert werden. Hierdurch wird (zusätzlich zum Gebäude Nr. 61) ein ergänzender abschirmender Nutzen erzielt.

Für die Schallimmissionen die durch Sportanlage verursacht werden, ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind zwei Sportanlagen vorgesehen, die unter diese Verordnung fallen können. Zum einen ist innerhalb der bestehenden Halle H1 eine multifunktionelle Nutzung vorgesehen, die bei Bedarf auch für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen soll. Des Weiteren soll ich der bestehenden Halle H3 ein Schwimmbad entstehen. Beide Hallen sind typengleich und lassen mit jeweils ca. 380 m² Grundfläche nur relativ kleine Nutzerkreise zu. Profisport und publikumswirksame Sportereignisse sind angesichts der baukörperspezifisch festgesetzten Baufenster nicht zu erwarten. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ist außerdem auf den Zweck des Freizeitsports begrenzt, wodurch Geräuscentwicklungen durch Zuschauer unmaßgeblich bleiben sollten.

Entstehende Geräusche durch Ballspiel oder Kommunikation zwischen den Spielerinnen und Spielern können bei beiden Anlagen durch Ihre Lage innerhalb der jeweiligen Gebäude von den Nutzungen außerhalb der Gebäude grundsätzlich abgeschirmt werden. Zu beachten sind dennoch die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV. Demnach sind für die Errichtung und den Betrieb beider Anlagen im Plangebiet folgende Werte zu beachten: tags außerhalb der Ruhezeiten sowie innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends 60 dB(A); tags innerhalb der Ruhezeiten morgens 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Es ist nicht abzusehen, dass durch die Planung störende Immissionen durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub verursacht werden. Im Ergebnis sind keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Immissionsrechtlich relevante Regelungen der angestrebten Nutzungen bzw. Auflagen zur Minimierung von Immissionen können bei Erfordernis im Zuge der in der Objektplanung nach LBauO zu erbringenden Nachweise verbindlich im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden. Unabhängig von Festsetzungen in der Bauleitplanung und Auflagen der Baugenehmigung gelten die weiteren gesetzlichen Pflichten des Immissionsschutzes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind generell zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Das StALU sieht aus immissionsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben. Im Ergebnis sind unter Einhaltung immissionsrechtlich relevanter Regelungen keine maßgeblichen Immissionen durch die Planung zu erwarten.

Sonstiger Immissionsschutz

Gerüche:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine maßgeblichen Erhöhungen von Geruchsemissionen verbunden.
Erschütterungen:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Wärme:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Strahlung:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.
Staub:	Es sind keine maßgeblichen Immissionen bekannt.

Kampfmittel

Auf Grund des Munitionsverdachts muss folgendes beachtet werden: Sollten bei den 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.

Erholungsnutzung

Die Angebote im Bereich der Konversionsfläche tragen dazu bei, die Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern. Durch die Lage der Erschließung und die das ehem. militärisch genutzte Gelände umgebende Mauer sowie vorhandene Zäune erfolgt bereits eine Besucherlenkung. Weitere besucherlenkende Maßnahmen werden empfohlen.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich zu erwartender Immissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei Baumaßnahmen ist der Munitionsverdacht zu berücksichtigen.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von Biotopen durch die Errichtung von Gebäuden mit ihre Nebenanlagen und Verkehrsanlagen in den als Sondergebiet, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
- Verlust von Biotopen durch die geringfügige Versiegelung und Nebenanlagen in als Grünflächen mit der Zweckbestimmung, Garten/Wiese und Parkanlage
- Verlust von Bäumen

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand wird nach ein mit der Forst abgestimmtes Bewirtschaftungskonzept ein höhenabgestufter Waldrand entstehen. Es erfolgt somit kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Offenland, extensiv bewirtschaftet soll die Bewirtschaftung in Abstimmung mit den Artenschutzmaßnahmen extensiv erfolgen. Einer weiteren Verbuschung soll entgegengewirkt werden. Der vorhandene Charakter bleibt erhalten. Auch hier erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand sind keinerlei Eingriffe geplant. Eine gewisse Nutzung muss zur Offenhaltung des Biotops vorausgesetzt werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz befindet sich innerhalb des Waldes und ist dort zulässig, ohne dass ein Eingriff berücksichtigt werden muss.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet zum Außenbereich nach § 35 BauGB zählt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die naturschutzfachliche Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) erfolgt nach der HzE (MLU, 2018).

Durch das Vorhaben sind die folgenden erheblichen Konflikte zu erwarten:

- Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Funktionsbeeinträchtigung
- Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung.

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets

Die Gesamtbewertung wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“, wobei der höhere Wert angenommen wird. Dieser Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.9.2	WVT	Vorwald heimischer Baumarten trockener Standorte	Pappeln	1	1,5
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	durchschnittlich	1	1,5
1.14.3	WLT	Schlagflur /Waldlichtungsflur	durchschnittlich	1	1,5
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	5
3.3.4	KSB	Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer	Nutzung vorhanden	3	6
3.6.3	KKS	Sandkliff		4	10
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	unterdurchschnittlich	2	2
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	unbefestigt	0	1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	Durchschnittlicher Biotopwert	1	1,5
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	unbefestigt	0	1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	Durchschnittlicher Biotopwert	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	Bankette, radspursicher befestigt	0	0,7
13.8.3	PGN	Nutzgarten	teilbefestigt	0	0,7
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	unbefestigt	0	1
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	Zwinger	1	1,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	unbefestigt	0	1
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	vollversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten	Die Straßen und Zufahrten sind versiegelt	0	0
14.8.4	OIM	Militärobjekt	Gebäude – voll versiegelt	0	0

14.10.1	OSK	Kläranlage	vollversiegelt	0	0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	tlw. versiegelt	0	0,7

Tab. 2: Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb der 50 m Pufferzone außerhalb des Plangebiets:

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Begründung	Gesamt-bewer-tung	Biotop-wert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	durchschnittlich	1	1,5
1.14.3	WLT	Schlagflur /Waldlichtungsflur	durchschnittlich	1	1,5
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	5
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	unterdurchschnittlich	2	2
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	Bankette, radspursicher befestigt	0	0,7
13.7.1	PKR	Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	Durchschnittlich, tlw. versiegelt	0	0,7
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	unbefestigt	0	1
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		0	0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	vollversiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße / Zufahrten	Die Straßen und Zufahrten sind versiegelt	0	0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	tlw. versiegelt	0	0,7

Tab. 3: Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Lagefaktors

Da sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet, ist der Lagefaktor 1,25 anzunehmen.

Die Eingriffe befinden sich in unmittelbarer Nähe, aber nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten, so dass dies keinen Einfluss auf den Lagefaktor hat.

Es werden die Biototypen berücksichtigt, die sich in den festgesetzten Sondergebieten, den Grünflächen und den Verkehrsflächen befinden. Die Festsetzung Naturstrand beinhaltet keinerlei Entwicklung oder Veränderung des Biotops.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Der Verlust von Wald ist gem.- §15 LWaldG M-V auszugleichen. Die betroffenen Flächen sind im Plan als Konflikt gekennzeichnet. Die Umwandlung von Wald wird durch die Forstbehörde festgesetzt und ist nicht Bestandteil der Eingriffsbilanzierung. Der Biotopverlust ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt

Flächen, die keinen Biotopwert besitzen (vollversiegelte Flächen, Gebäude) werden nicht aufgeführt.

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Flächenverbrauch in qm	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)
Sondergebiet 1						
Teilbereich GRZ 0,5						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	85	3	1,25	318
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	396	1,5	1,25	742
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	24.411	1,5	1,25	45.770
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	90	2	1,25	225
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	426	1	1,25	532
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	606	1,5	1,25	1.136
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	1.684	1	1,25	2.105
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	73	1,5	1,25	136
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	62	0,7	1,25	54
13.8.3	PGN	Nutzgarten	236	0,7	1,25	206
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	102	1	1,25	127
		Summe				51.351
Teilbereich GRZ 0,3 inkl. Waldumwandlungsfläche						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	60	3	1,25	225
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	7.097	1,5	1,25	13.306
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	169	1	1,25	211
		Summe				13.742
Teilbereich GRZ 0,3 im Wald						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald	98	3	1,25	367

		trockener bis frischer Standorte				
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.277	1,5	1,25	6.144
		Summe				6.511
	GR 260 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	322	1,5	1,25	603
	GR 360 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	27	1,5	1,25	45
	GR 58 m ² - ohne Eingriff					
	GR 125 m ² , GR2 500 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	270	1,5	1,25	506
	GR 100 m ² , GR2 500 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	364	1,5	1,25	682
14.7.1	OVD		103	1	1,25	128
	GR 500 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	349	1,5	1,25	654
	GR 2.260 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	1.848	1,5	1,25	3.465
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	54	3	1,25	202
	GR 230 m ²					
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	210	1,5	1,25	393
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	64	3	1,25	240
		Summe				6.918
Zwischensumme Sondergebiet 1						78.522
Verkehrsflächen						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1.316	3	1,25	4.935
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand	130	1,5	1,25	243

		nichtheimischer Arten				
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.714	1,5	1,25	6.963
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	39	1	1,25	48
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	115	1,5	1,25	215
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	304	1	1,25	380
Zwischensumme						12.784
Verkehrsflächen im Wald						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1.675	3	1,25	6.281
Zwischensumme						6.281
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung ...						
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	110	1,5	1,25	206
Zwischensumme						206
Grünflächen						
Parkanlage						
1.11.3	WYS	Sonstiger Laubholzbestand nichtheimischer Arten	382	1,5	1,25	716
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	8.996	1,5	0,75	16.867
Gärten/Wiese						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	572	3	1,25	2.145
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	3.589	1,5	1,25	3.729
Gärten/Wiese auf Waldumwandlungsfläche						
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	581	3	1,25	2.178
1.14.3	WLT	Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte	561	1,5	1,25	1.051
Zwischensumme						26.686
Summe						124.479

Tab. 4: Berechnung des EFÄ durch Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete/ Sport- und Freizeitanlagen sind folgende Wirkbereiche zu betrachten: Wirkbereich I: 50m, Wirkbereich II 200 m.

Im Wirkbereich von 50 m befinden sich folgende Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 und mehr:

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamtbewertung	Biotopwert
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
1.8.4	WKZ/ UKG	Dünenkiefernwald	§	2	4
3.2.1	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht	§	2	5

Tab. 5: Biotoptypen im Wirkbereich I

Die Waldflächen werden nicht berücksichtigt, da sie durch festgesetzte Waldflächen vom bebaubaren Bereich deutlich geschützt sind und die Konversionsfläche mit Eingriffen im Wesentlichen durch eine Mauer bzw. eine Einzäunung umgeben ist.

Das Röhricht wird nicht berücksichtigt, da sich die bestehende Nutzung des Naturstrands durch die Festsetzung im Bebauungsplan ebenfalls nicht ändert.

Gem. Umweltkartenportal MV befinden sich im Wirkbereich von 200 m weiterhin östlich der Mauer ein Feldgehölz, das bei Inaugenscheinnahme vor Ort eine Kleingartenfläche darstellt und nicht unter den Biotopschutz fällt, sowie das Boddengewässer mit seinen Verlandungsbereichen. Dieses ist durch die bauliche Entwicklung im B-Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der Wirkzonen I und II wird keine Funktionsbeeinträchtigung bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Für die Funktionsbeeinträchtigung relevante Nutzungen und Bauvorhaben sind nur innerhalb der Mauer vorgesehen, so dass Auswirkungen auf Biotope der Wirkzonen I und II nicht erwarten sind.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In dem Sondergebiet mit einer GRZ von 0,5 ist keine Überschreitung der Versiegelung vorgesehen., so dass von einem Versiegelungsgrad von 50% ausgegangen wird. Bei einer GRZ von 0,3 ist ebenfalls keine Überschreitung zugelassen. Sind zwei Grundflächen festgesetzt so werden diese für diese zusammengerechnet. Die Verkehrsfläche wird als potenziell zu 100% versiegelt angesehen, ebenso die Flächen für Versorgungsanlagen. Ein Großteil der Verkehrsflächen ist bereits versiegelt, da die Erschließung schon vorhanden ist. Auf den Flächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist die Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Pro Baum werden 4m² als unbefestigt angerechnet. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand und Offenland, extensiv mit Gehölzinseln werden als nicht versiegelt betrachtet. Lediglich in Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Gärten/Wiese und Parkanlage können 5% der Flächen versiegelt werden. Die bereits, vorhandene Versiegelung wird dabei berücksichtigt.

	Zusätzlich Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaubare Fläche in m ²	bereits versiegelt Bestand in m ²		Zuschläge für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Sondergebiet 1 GRZ 0,5, keine Überschreitung					
Teilbereich Nord	gesamt 20.469 m ²		11.549		0,5
	bereits teilversiegelt		378		0,2
Teilbereich Nord Mitte	gesamt 2.085 m ²		1.677		0,5
Teilbereich Ost	gesamt 2.829 m ²		1.586		0,5
Teilbereich Mitte	gesamt 1.774 m ²		898		0,5
Teilbereich Süd Ost	gesamt 18.439 m ²		8.463		0,5
Teilbereich Süd West	gesamt 9.770 m ²		4.891		0,5
Teilbereich Süd Mitte	gesamt 3.149 m ²		800		0,5
Summe	gesamt 58.515 m ²	1.835	29.864 378		0,5 0,2
Sondergebiet 1 GRZ 0,3, keine Überschreitung					
	gesamt 13.175 m ²	2.430	2.294		0,5
Sondergebiet 1 mit GR					
GR 260 m ²	gesamt 313 m ²	0	281		0,5
GR 360 m ²	gesamt 360 m ²	26	334		0,5
GR 58 m ²	gesamt 58 m ²	0	58		0,5
GR 125 m ² , GR2 500 m ²	gesamt 657 m ²	288	337		0,5
GR 100 m ² , GR2 500 m ²	gesamt 733 m ²	133	467		0,5
GR 500 m ²	gesamt 648 m ²	349	299		0,5
GR 2.260 m ²	gesamt 2.313 m ²	2.060	540		0,5
GR 230 m ²	gesamt 383 m ²	121	109		0,5
Summe		2.977	2.425		0,5
Zwischensumme Sondergebiete					3.148
Verkehrsflächen 100% Versiegelung		5.102	28.245		0,5
Verkehrsflächen 100% Versiegelung, bereits teilversiegelt		308			0,2
Verkehrsfläche im Wald		416			0,5
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ² 100% Versiegelung		110	27		0,5
Zwischensumme Verkehrsflächen					2.876
Grünfläche					
Garten/Wiese	5% von 0,55 ha	83	192		0,5
					41

Parkanlage	5% von 0,86 ha	430	0		0,5	215	
Zwischensumme Grünflächen						256	
						SUMME	6.280

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Kompensationsmindernde Maßnahmen

M1 Wald und Entsiegelung

Im Norden des Plangebiets wird eine Fläche von ca. 790 m² als Wald festgesetzt. Dafür werden 408 m² befestigte Fläche inkl. eines Carports entsiegelt. Die Fläche befindet sich am Rand eines bestehen Kiefern- und Küstenschutzwalds. Die Kompensationsminderung wird wie folgt gerechnet:

Die Fläche wird mit einer horstweisen Initialbepflanzung aus standortheimischen Bäumen bepflanzt aus mglst. gebietsheimischen Herkünften auf ca. 30% der Fläche bepflanzt. Die weitere Bestockung erfolgt durch Sukzession.

M2 Anlage von Waldrand

Außerhalb der durch die Forst festgestellten Waldflächen wird auf einer Fläche von 19.155 m², überwiegend auf Flächen des Biotoptyps WLT Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte bzw. Vorwald ein Waldrand entwickelt. Es soll ein höhenabgestufter Bestand entstehen der in Abstimmung mit der Forst angelegt und gepflegt wird. Die Waldrandentwicklung wird mit dem Kompensationswert 2 berechnet, da vorhandene Waldflächen, die zu Waldrand entwickelt werden nicht berücksichtigt sind.

	Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	x	Wert	=	Flächenäquivalent (m ² FÄ)
M1 Wald durch Initialpflanzung und Sukzession	790		2,5		1.975
M1 Entsiegelung	789		0,5		394
M2 Anlage von Waldrand	19.155 m ²		2		38.310
Summe					40.679

Tab. 7: Ermittlung der kompensationsmindernden Maßnahmen

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m ² EFÄ
124.479	-	6.280	118.199
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen			-40.679
SUMME			77.520

Tab. 8: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 77.520 m² EFÄ.

Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V. In den Grünflächen mit Zweckbestimmung Offenland, extensiv mit Gehölzflächen, Park und Wiese, Garten sind Bäume gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b ab einem Stammumfang zu erhalten. Somit sind diese Bäume geschützt und dürfen nicht gefällt werden. Zur besseren Kontrolle durch die UNB sollen die geschützten Bäume einzeln dargestellt werden. Die Darstellung mit Baumliste wird zum Satzungsbeschluss nachgereicht. Zu fällende Bäume z. B. in unmittelbarer Gebäudenähe werden noch erfasst.

Fläche Nr.	Baum Nr.	Art	StU	Sonstiges	Kompensation

Tab. 9: Bäume und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass
- In Bearbeitung –

Wald

Im Umfeld des Plangebiets sind keine maßgeblichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass die bisher als Wald eingeschätzten Flächen demgegenüber auch keine Schutzfunktion wahrnehmen.

Für die Flächen am Rand des bestehenden Waldes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldrand festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in dem Bestreben aufgenommen, den Waldrand im Sinne einer Waldrandbewirtschaftung umzugestalten. Auf Grund der ökologischen Funktionen einer solchen Waldrandgestaltung wird diese als kompensationsmindernd angesehen. Durch die Gestaltung der Flächen als Waldrand sollen außerdem die Risiken durch Windbruch und Waldbrände für die umliegenden Gebäude minimiert werden. Die Gestaltung als Waldrand folgt dem Prinzip, dass vom Waldäußeren zum Waldinneren aufsteigende Gewächse platziert sind und der Waldrand somit über eine bestimmte Fläche „langsam“ höher wird. Von außen nach innen folgen idealerweise verschiedene Zonierungen: ganz außen eine Krautzone mit Gräsern und Stauden, weiter innen eine oder mehrere Strauchzonen (auch Traufzone oder Übergangszone genannt) mit höheren Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung sowie noch weiter innen eine Baum- oder sogenannte „Großstrauchzone“ mit Bäume erster und zweiter Ordnung und einen Übergang zum Hauptwald. Die Festsetzung lässt Spielraum für geeignete Maßnahmen, die bspw. im Rahmen flächenbezogener Bewirtschaftungspläne in Zusammenarbeit mit der Forst durchgeführt werden können und sollen.

Gemäß Landeswaldgesetz sind im Wald baulichen Anlagen wie bspw. Unterstände zulässig, die Anlage eines Spielplatzes ist im Wald (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) ebenfalls möglich.

Die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern beschreibt in ihrem Heft G2 zur „Waldrandgestaltung“ einen idealtypischen Aufbau sowie mögliche Maßnahmen für einen Waldrand. Demnach kann der Querschnitt einer solchen Gestaltung in verschiedene Zonen aufgeteilt werden: Krautzone, Strauchzone, Traufzone, Übergangszone und Baumzone (von außen nach innen). Ein idealtypischer Querschnitt des Waldrands, wie er durch die Planung angestrebt, ist der Begründung als Anlage beigelegt. Abhängig davon, ob sich der Waldrand in einer Wind- und / oder sonnenexponierten Lage befindet, kann seine Tiefe variieren. Dort wo im Zuge der Waldrandbewirtschaftung Neupflanzungen vorgesehen werden, sollten vor allem standortangepasste, heimische Baum- und Straucharten zum Einsatz kommen. Vorwald- und Lichtbaumarten sowie seltene Gehölze sind besonders zu beachten. Da es sich bei diesen Fragen weniger um städtebauliche als um forstwirtschaftliche Entscheidungen handelt, nimmt der Bebauungsplan ein konkretes Pflegekonzept nicht vorweg.

Naturstrand

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturstrand ist bestandsorientiert und sichert die naturräumliche Funktion genauso wie ihre Funktion für die naturnahe Erholung. Insbesondere öffentlich zugängliche, naturbelassene Strände sind in unseren Landschaften mittlerweile selten geworden. Es liegt daher im Interesse der Allgemeinheit, die Fläche auch weiterhin für die Badenutzung offenzuhalten. Mit der getroffenen Festsetzung trägt die Planung diesem Allgemeinen Interesse ebenso Rechnung wie den naturschutzrechtlichen Anforderungen die sich an diesen Küstenabschnitt richten. Eine gewisse Nutzung ist zum Erhalt dieses Biotoptyps notwendig, da sich sonst eine Röhrichtvegetation einstellen würde.

Artenschutz

Bei der artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird die Einhaltung der für die Planung relevanten Vorschriften zum Schutz besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten behandelt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen Zugriffsverbote in Form von Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverboten:

„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- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören
(Zugriffsverbote).“

Unmittelbar durch die Bauvorhaben sind bau-, anlage- und betriebsbedingte direkte und indirekte Wirkungen zu erwarten:

Baubedingte potentielle Wirkungen:

- Zeitweise Flächeninanspruchnahme/ Teilversiegelung durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Zufahrten
- Bodenverdichtung durch Einsatz von Bau- und Transportfahrzeugen
- Bodenabtrag/-umlagerung durch Verlegung von Erdkabeln und Geländemodellierungen
- Temporäre Lärmemission und Erschütterung
- Temporäre Scheuchwirkung für Tiere
- Temporäre Schadstoffemissionen
- Temporäre optische Störung

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen
- Bodenversiegelung, Verlust von Bodenfunktionen und Nutzungsänderungen
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts

- Visuelle Wirkungen
- Flächenentzug und Barriereeffekte, Zerschneidung von Lebensräumen
- Flächenbeanspruchung
- Ggf. Zerstörung von Lebensstätten durch Rodungen und Veränderungen an Gebäuden

Betriebsbedingte Wirkungen:

Es ist mit einer Zunahme menschlicher Präsenz und zunehmenden Emissionen (Lärm und Licht) zu rechnen. Da ein Großteil der Flächen in naturnahem Zustand verbleibt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebietsflächen auf Grund der geringen Wirkintensitäten und Wirkreichweiten ausgeschlossen werden

Auf Grund des weiterhin vorhandenen Struktureichtums wird von einem Fortbestand von Arten wie der Zauneidechse ausgegangen. Auf Grund der zunehmenden Bestockung ist das Vorkommen einiger Arten unsicher. Es werden daher Pflegemaßnahmen empfohlen.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten. Die vorhandenen Biotope und Lebensräume sollen erhalten und bleiben, Grünflächen werden als Waldrandbereiche weiterentwickelt, Offenlandbereiche unter Artenschutzgesichtspunkten gepflegt, um die vorhandenen Lebensräume zu erhalten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und voraussichtlich CEF-Maßnahmen notwendig. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit einem EFÄ in Höhe von 77.520 m² ermittelt. Zusätzlich erfolgt die Umwandlung von Waldflächen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Sondergebiete mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,5, sowie Festsetzung der Grundfläche) soll die Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Anlagen ermöglicht werden. Eine intensivere, als die bisher vorgesehene städtebauliche Verdichtung, ist städtebaulich unerwünscht. Als dazugehörige Verkehrsflächen werden die vorhandenen bzw. die notwendigen Flächen festgesetzt. Die Grünflächen werden überwiegend als Waldsaum gepflegt und bewirtschaftet, sowie als Offenland auch im Sinne des Artenschutzes und des Erhalts vorhandener wichtiger Lebensräume. Nur in den als Grünfläche mit der Festsetzung Spielplatz bzw. Park kann von einer Versiegelung von bis zu ca. 5% der Fläche ausgegangen werden.

Bewertung

Durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Durch das Planvorhaben werden durch die Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Nebenanlagen Teile des Plangebiets versiegelt. Durch die Wiederinnutzung vorhandener Gebäude und Erschließungsflächen ist die Inanspruchnahme des Bodens auf ein Minimum begrenzt.

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

Baugrund

Gem. Baugrunduntersuchung (IB Seidler, 2021) wird die Tragfähigkeit des Untergrunds als ausreichend für die n Bauwerke eingestuft. Somit ergeben sich voraussichtlich keine zusätzlichen Aufwendungen für die Fundamentierung.

Altlastenflächen

Gem. Gutachten (IB Seidler, 2021) liegen im Bereich des Flurstücks 2/1, dass im Altlastenkataster verzeichnet ist, keine Überschreitungen nach der BBodSchVo für den Wirkungspfad Boden-Mensch vor. Derzeit ergibt sich kein Handlungsbedarf. Weitere Untersuchungen werden erforderlich, wenn diese Flächen einer neuen Bebauung unterzogen werden.

Bodenverunreinigungen

Der Boden wird z. T. wegen erhöhter Quecksilbergehalte in die Deklarationsklasse Z1 eingruppiert und darf als Aushubboden im offenen eingeschränkten Einbauverfahren außerhalb der Trinkwasserschutzzone wieder eingebaut werden. Erhöhte TOC-Gehalte führen gem. Gutachten (IB Seidler, 2021) nicht zu einer Wiederverwendungsbeschränkung.

Bewertung

Durch zusätzliche Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die zusätzliche Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III. Alle Maßnahmen, die das Gesamtprojekt betreffen sind daher mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Oberflächengewässer

Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ortsnah versickert werden, was durch die sandigen Böden voraussichtlich möglich ist. Die

vorhandene Regenentwässerung leitet in den Bodden ein. Voraussichtlich ist diese Ableitung im Laufe der Realisierung der Planung entbehrlich.

Die Erhöhung der einzuleitenden Niederschlagsmengen bedarf einer Einleitgenehmigung. Ebenso ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Grundwasser

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers. Voraussichtlich ist der Boden versickerungsfähig.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist durch Verringerung der Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Gebiete, die im Rahmen der geplanten Bebauung versiegelt bzw. teilversiegelt werden, haben aufgrund ihrer wärmespeichernden Eigenschaften eine dauerhaft negative Wirkung auf das Mikroklima. Es sind nur sehr geringe Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhung zu erwarten, da das örtliche Klima Luftaustausch begünstigt. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Emissionen von Treibhausgasen durch die Bindung sogenannter „grauer Energie“ lassen sich bei der Realisierung der durch die Planung ermöglichten Bebauung nicht vollends vermeiden. Allerdings werden durch die Planung gerade auch der Erhalt und die weitere Nutzung der bestehenden Bebauung ermöglicht.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Planung ermöglicht die Wiederinnutzung, Umnutzung bzw. Ergänzung der bestehenden Gebäude. Um sensibel mit dem Siedlungs- und Landschaftsbild umzugehen, liegt dieser Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde, dass die bestehende Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebiets erhält und sensibel ergänzt. Durch entsprechende Festsetzungen und Örtliche Die baulichen Ergänzungen beeinträchtigen das Landschaftsbild auf Grund ihrer Höhe und Lage nicht. Es wird ermöglicht innerhalb des Sondergebiets Aussichtstürme anzulegen. Auf Grund der Höhenvorgaben ist dies an max. zwei Standorten möglich. Das Nutzungskonzept sieht einen Aussichtsturm im nördlichen Bereich der Konversionsfläche vor. Hierbei handelt es sich um die Möglichkeit zur Beobachtung von Natur

und Landschaft. Einzelne punktartige Dominanten beeinträchtigen das Landschaftsbild nicht.

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der Vorbelastung der Fläche des Plangebiets zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen. Siedlungsflächen sind i. d. R. aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen. Auf Grund der geplanten Nutzung wird die Herausnahme des Konversionsgebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt,

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die im Plangebiet zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Natura-2000

Die Betroffenheit der Nähe des Plangebiets liegenden Natura-2000- werden in der Natura-2000-Verträglichkeits-Vorprüfung untersucht.

Von betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind keine LRT/ Arten der EU-Schutzgebiete betroffen. Durch die mögliche Mitnutzung der vorhandenen Badestelle sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei baubedingten Beeinträchtigungen sind Schutzgebietsflächen nicht betroffen. Weitere Beeinträchtigungen sind nur temporär und innerhalb der gesetzlichen Regelungen (z. B. Landesbauordnung, Abfallgesetz,

Baustellenverordnung) zu erwarten. Projekt- und Planwirkungen, die eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- oder Erhaltungsziele (auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten) hervorrufen, können ausgeschlossen werden. Es ist keine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. (Berg, J., 2022)

Bzgl. des Schutzgebiets DE2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp (EU-Vogelschutzgebiet) sind Projektwirkungen mit Ausnahme temporärer baubedingter Lärmemissionen auf das Plangebiet beschränkt. Von den Lärmemissionen gehen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Schutzgebietes

Bzgl. des Schutzgebiets DE2250-471 Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder (EU-Vogelschutzgebiet) sind erhebliche Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population von Brutvögeln, die einen maßgeblichen Bestandteil des Schutzgebietes darstellen, auswirken könnten, sind nicht zu erwarten, weil die Wirkungen der Baumaßnahme temporär und/ oder räumlich eng begrenzt sind bzw. nicht in für Zugvögel sensiblen Zeiträumen (Wintermonate) auftreten.

Bzgl. des Schutzgebiets DE2049-302 Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff (FFH-Gebiet) sind keine LRT im Bereich des Vorhabens vorhanden. Bzgl. der Arten sind erhebliche Störungen nicht zu erwarten, da die Wirkung des Vorhabens räumlich begrenzt ist, es keine signifikante Auftretenswahrscheinlichkeit im Bereich des Vorhabens gibt sowie Vorkommen nicht oder im kritischen Stadium nicht zu erwarten sind.

Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Landschaftsschutzgebiet „Haffküste“

Die geschützten durch die Weichselkaltzeit geprägten Landschaftsformen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich bei den relevanten Festsetzungen um Flächen der Konversionsflächen handelt,

die größtenteils mit einer Mauer umgeben und stark bebaut sind. Die vorhandenen bereits vorgeprägten Flächen werden wieder in Nutzung genommen und ergänzt. Die Inanspruchnahme großer naturbelassener Flächen ist nicht Bestandteil der Planung.

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch das Planungsvorhaben nicht direkt betroffen.

Nationale Naturerbestflächen

Den offiziellen Schutzziele der Nationalen Naturerbestfläche Ueckermünder Heide“ steht das Vorhaben nicht entgegen. Die Flächen sollen auch den Menschen als Erholungsorte dienen.

Küstenschutz

Einem möglichen Rückgang der Küstenlinie in der Zukunft wird durch bedingte Festsetzungen in diesem Bereich Rechnung getragen. Waldflächen des Küstenschutzwaldes bleiben erhalten.

Bewertung

Durch das Vorhaben werden die Entwicklungs- und Erhaltungsziele der o. g. Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist insofern im Sinne des § 34 BNatSchG zulässig.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen. Durch die Ausweisung von Bauflächen und die Entwicklung der Konversionsfläche ist eine Erhöhung von Bodenrichtwerten zu erwarten. Die vorgesehene Nutzung sog- „Grauer Energie“ entspricht einer ökologischen Umgangsweise mit Bausubstanz.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

2.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.12 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen und Tiere	Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung, Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren	xx
Fläche	Zusätzliche Versiegelung	x
Boden	Zusätzliche Versiegelung	x
Wasser	Zusätzliche Versiegelung	x
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tab. 10: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
 xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Bezgl. des Schutzguts Mensch sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Bäume

Im Bereich der Parkflächen an der Landesstraße ist die Pflanzung von 15 Bäumen festgesetzt. Im Bereich der großen Verkehrsfläche im nördlichen Bereich ist die Pflanzung von 24 Bäumen festgesetzt. Es sind standortheimische und gebietseigene Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 mit Dreibock und Wildverbisschutz zu pflanzen. Die Schutzeinrichtungen sind frühestens nach 5 Jahren zu entfernen. Im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Bäume beim Bedarf zu wässern, fachgerecht zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen. Die Bäume dienen gem. Baumschutzkompensationserlass als Kompensation für die zu fällenden Bäume.

Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wurden wertvolle Bereiche aus den Sondergebietsflächen ausgegrenzt. Erhaltenswerte und geschützte Großbäume werden im Bebauungsplan auch in den Sondergebietsflächen festgesetzt und sind bei Abgang zu ersetzen.

Es wird empfohlen, auf Grund des sensiblen Naturraums und einer Vielzahl von Schutzkategorien

außerhalb der Konversionsfläche ein System der Besucherlenkung zu erarbeiten.

Die Konversionsfläche soll aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Die Beantragung erfolgt im Anschluss an den Auslegungsbeschluss.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 77.520 m². Die Kompensation soll durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos erfolgen und wird bis zum Satzungsbeschluss geklärt.

Wald

Von der Waldumwandlung sind 0,45 ha betroffen. Der Ausgleich wird in Abstimmung mit der Landesforst bestimmt.

Im Norden der Konversionsfläche wird der Küstenwald arrondiert (s. kompensationsmindernde Maßnahmen Kap 2.2.2)

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG

Als Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen:

VM1: Bauzeitenregelung für Baumaßnahmen an Gebäuden / ökologische Baubegleitung

- für Fledermaus-Sommerquartier: 1. November bis 1. April

- für Fledermaus-Winterquartiere 15. Juni bis 30. Juli

- für Vogelbrutplätze 1. Oktober bis 1. März

Für Fledermausquartiere wird eine Besatzkontrolle durch einen Sachverständigen empfohlen.

VM2: Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen / ökologische Baubegleitung

- Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG

- Erhalt von Höhlenbäumen

VM3: Vermeidung von Kleitierfallen / Reptilienschutzzaun

- mobiler Schutzzaun um die beanspruchten Flächen während der Bauphasen

- kein Einbau von Schächten/Lichtschächten bzw. Sicherung von Schächten

VM4: Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen

Minimierung von Lichtemissionen

Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen

VM5: Vermeidung von Kollision von Vögeln mit Glasflächen

- Verwendung von reflexionsarmem Glas

- Halbtransparente Materialien an Balkon- oder Terrassenbrüstungen

VM6: Erhaltung / Wiederherstellung offener Vegetationsflächen und kleintierfreundliche Grünlandpflege

- Mahd 2x jährlich mit schonender Mähtechnik

- Freihalten von weiterer Bestockung (WLT-Flächen)
- Staffelung der Mahd
- Schnitthöhe mehr als 8cm
- Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel

VM7: Erhalt von Lebensstätten an und in Gebäuden

- Sanierungs- und Umbaumaßnahmen von Ökologen begleiten lassen
- Bei Gebäude Nr. 5 Erhalt des Fledermauskellers zu mind. 50% (Gem. Nutzungskonzept, soll die ruinöse Gebäudehülle gesichert und für Veranstaltungen überdacht werden. Der Keller wird dadurch ebenfalls gesichert und erhalten)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind vorgesehen:

CEF1: Fledermauswinterquartiere in Kellern

Herrichten des Kellers Gebäude Nr. 80, Einflug und Kontrollluke, Versteckplätze

CEF2: Schaffung von Ersatzlebensstätten gebäudebesiedelnder Arten

Feuerwehrgebäude und Trafohaus werden v. a. für Waldkauz und Rauchschwalben optimiert

Planung durch eine/einen Sachverständige/n

CEF3: Schaffung von Ersatzlebensstätten für verlorengehende Höhlenbäume

Für den Verlust von Höhlungen bei Rodungen Montage von Fledermauskästen in Nachbarbäume im Verhältnis 1:1

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert. Die Lagerung von Oberböden während der Bauphase und dessen Wiederverwendung hat entsprechend § 202 BauGB zu erfolgen

geplante Überwachungsmaßnahmen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für Baumfällungen	Unmittelbar nach Fertigstellung	Gemeinde Altwarp	Begehung/Kontrolle
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Gemeinde Altwarp	Begehung/Kontrolle
CEF-Maßnahmen	Vor den Baumaßnahmen	Landkreis VR Gemeinde Altwarp	Abnahme Begehung/Kontrolle

Tab. 11: geplante Überwachungsmaßnahmen

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Ein alternativer Geltungsbereich für die Planung steht innerhalb des Gemeindegebiets nicht zur Verfügung. Auch weit über die Gemeindegrenzen hinaus stehen keine Flächen mit vergleichbaren Eigenschaften zur Verfügung.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen“ von 2013 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 2018 hinzugezogen.

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde durch Jens Berg, Görmin erarbeitet, ebenso die Natura-2000-Vorprüfung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- IB Seidler (2021): Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung zum Projekt „Ritawerda Altwarp“, Sondergebiet Altwarp-Siedlung
- Berg, J. (2022): Natura 2000-Vorprüfung – Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- Berg, J. und Schatz, J. (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp
- <https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum: 11.07.2022, 04.10.2024
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022, 04.10.2024
- <https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022
- https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal, Zugriffsdatum: 12.07.2022
- <https://www.geoport-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 2.2.11) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 2.3). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die RITAWERDA Verwaltungsgesellschaft mbH plant die Wiedernutzung sowie partielle Ergänzung der Konversionsfläche im Plangebiet für insbesondere Wohnbebauung, Kunst und Tourismus. Die Konversionsfläche ist von einer Mauer bzw. einem Zaun umgeben. Die vorhandene Bebauung wird durch Tiny-Houses ergänzt. Es soll einen Naturcampingplatz geben. Einige Gebäude erhalten Gartenflächen, die mittige repräsentative Fläche soll für Veranstaltungen und Sport genutzt werden. Die zum Planungsgebiet gehörenden Flächen in Richtung Haff sind ein wertvoller Naturraum und gehören größtenteils der DBU. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen geplant.

Das Gelände weist einen hohen Waldanteil auf. Die Waldflächen wurden durch die Landesforst festgestellt. Ein Teil der vorhandenen und geplanten Gebäude befindet sich im 30 m-Waldabstand. Der Waldrand soll so gestaltet und gepflegt werden, dass zum einen ein Beitrag zur biologischen Vielfalt geleistet wird, zum anderen die Nutzung von Gebäuden im sog. geprägten Waldabstand möglich ist.

Es liegen ein Artenschutzfachbeitrag und eine Natura-2000-Vorprüfung vor. Internationale Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich des Artenschutzes sind bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkungen zu erwarten.

Die Erholungsnutzung wird durch Angebote im Bereich der Konversionsfläche gefördert. Um ökologisch sensible Areale außerhalb der Konversionsfläche zu schützen wird eine Besucherlenkung empfohlen.

Von der Planung gehen keine störenden Emissionen aus. Auf dem Gelände können Kampfmittel vorhanden sein. Untersuchungen zu Altlasten und Bodenverunreinigungen haben keine bedenklichen Überschreitungen von Grenzwerten feststellen können. Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind nicht zu erwarten, ebenso wie auf Kultur- und Sachgüter.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen genannt. Auf dem Gelände sollen zwei Artenschutzgebäude (ein Trafo und eine Schlauchturm der ehem. Feuerwehr) für Fledermäuse und Eulen umgebaut werden. Weiterhin sind zwei Keller als Fledermausquartier zu erhalten. Die Pflege der Offenlandflächen dient ebenfalls dem Artenschutz.

Die Waldumwandlungsflächen von 0,45 ha werden in Abstimmung mit der Forst ausgeglichen. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 77.520 m² EFÄ wird voraussichtlich über ein Ökokonto ausgeglichen. Die Art des Ausgleichs steht noch nicht fest. Der Ausgleich zu fallender Bäume findet auf dem Gelände der Konversionsfläche statt, es ist die Pflanzung von 39 Bäumen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt auszugehen.

3.4 Quellenangaben

Literatur

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2005): UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 4., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage. C.F. Müller Verlag. Heidelberg.

IB Seidler (2021): Geotechnische- und orientierende Kontaminationsuntersuchung zum Projekt „Ritawerda Altwarp“, Sondergebiet Altwarp-Siedlung

Berg, J. (2022): Natura 2000-Vorprüfung – Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

Berg, J. und Schatz, J. (Stand 23.10.2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 06/2020“Sondergebiete Kunst und Tourismus, Konversionsflächen“ der Gemeinde Altwarp

Bekanntmachungsanordnung der Landschaftsschutzgebietsverordnung über das LSG „Haffküste“ im Amtsblatt des LK Ueckermünde vom 22.04.1993

Internetquellen

<https://www.umweltbundesamt.de>, Zugriffsdatum:11.07.2022, 04.10.2024

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>, Zugriffsdatum 11.07.2022, 04.10.2024

<https://de.climate-data.org>, Zugriffsdatum: 11.07.2022

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal, Zugriffsdatum: 12.07.2022

<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

<https://www.dbu.de/naturerbeflaechen/ueckermuender-heide/>, Zugriffsdatum 18.10.2024

Altwarp, den

Der Bürgermeister

Jan Herzfeld