

Satzung der Stadt Warin über den Bebauungsplan Nr. 14 "Schulstraße"

begrenzt im Norden und Osten durch die Schulstraße, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Schulstraße Nr. 19 und der Flurstücke 136/3 bzw. 136/1, Flur 9, Gemarkung Warin und im Westen durch den "Stavenbachsgang"

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

25.08.2011

Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.

Martin Hufmann

Dipl. Geogr.

Lars Fricke

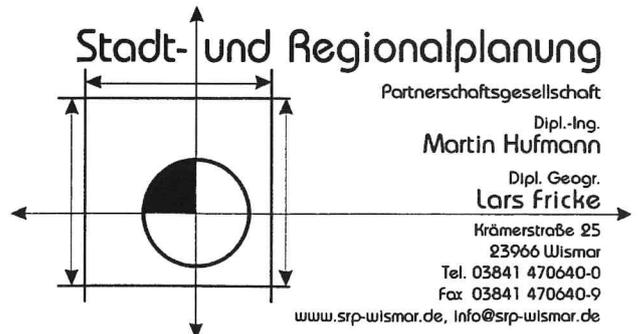
Krämerstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

www.srp-wismar.de, Info@srp-wismar.de



Stadt Warin

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Schulstraße"

Teil 1 - Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4 Hinweise zum Verfahren	4
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung	10
2.5 Flächenbilanz	10
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	11
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	11
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	13
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	13
4. Immissionsschutz	14
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	14
6. Sonstiges	15

Teil 2 – Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)

Anlage: Höhenprofil - Beispiel

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schulstraße" gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

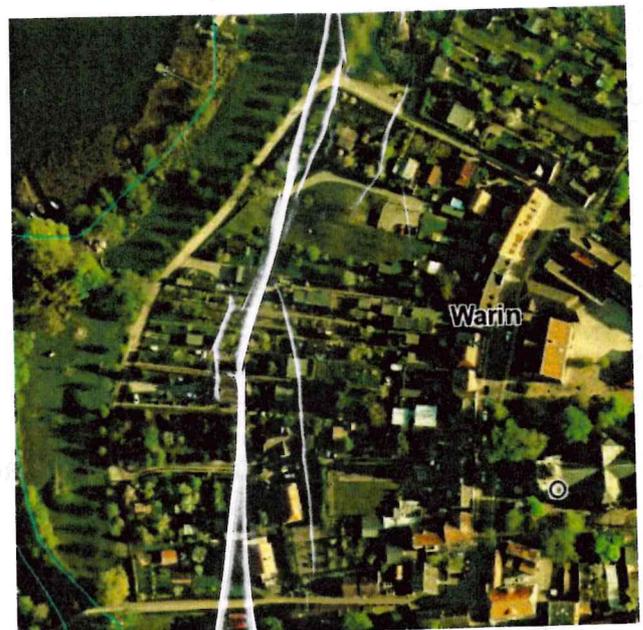
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll für das Gebiet zwischen der Schulstraße und dem Stavenbachsgang eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und Baurecht in einem angemessenen Umfang geschaffen werden. Momentan stellt sich der rückwärtige Bereich der Schulstraße als ungeordnet bebautes Gebiet dar. Diverse Nebengebäude, Gartenhäuschen und Ferienwohnungen sind entstanden. Mit der Überplanung soll langfristig eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Unter Beachtung des Gewässerschutzstreifens soll eine Bebauung mit Wohnhäusern in einer definierten zweiten Reihe mit Grünzäsuren auf den sehr tiefen, aber auch sehr schmalen Grundstücken ermöglicht werden. Eine zukünftige, übermäßige Verdichtung gilt es hierbei zu vermeiden. Die Belange des Naturschutzes und des Ortsbildes sind zu berücksichtigen.

Viele Grundstückseigentümer der sich im Geltungsbereich befindenden Flächen haben ihr Interesse an der Aufstellung des B-Planes bekundet und sollen in den Planungsprozess mit einbezogen werden. Für die Anlieger wird mit dem Bebauungsplan dauerhaft Planungssicherheit hinsichtlich des Bestandes und für künftige Investitionen geschaffen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums von Warin am Wariner See. Es wird im Norden und Osten durch die Schulstraße, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Schulstraße Nr. 19 und die Flurstücke 136/3 bzw. 136/1, Flur 9, Gemarkung Warin und im Westen durch den "Stavenbachsgang" begrenzt. Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 1,8 ha großes Gebiet.



B-Plan Gebiet "Schulstraße", Quelle: GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Warin verfügt über einen seit 1996 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits zwei Änderungen erfahren hat. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Dauerkleingärten aus. Insgesamt ist die Satzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die Bebauungsplanung wird nach § 8 BauGB als regulärer B-Plan im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Auf Grund der sensiblen Lage des Gebietes und des beabsichtigten Ziels, eine weitere, geregelte Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen kommt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht in Betracht.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Stand vom 13.04.2010, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Warin ist laut Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) als Ländlicher Zentralort eingeordnet. Sie befindet sich im Osten der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RROP befindet sich das Stadtgebiet im Vorsorgeraum für Naturschutz- und Landschaftspflege und im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 6 "Raum Neukloster-Warin-Sternberg".

Rund einen Kilometer südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH (Flora-Fauna-Habitat) – Schutzgebiet mit der Bezeichnung DE 2236-303 "Wariner Seenlandschaft". Auf Grund der Großen Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet kann jedoch von keiner Beeinträchtigung der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des FFH-Gebiets ausgegangen werden.

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wald- und Seengebiet nebst Umgebung, Neukloster – Warin – Blankenberg", welches wiederum Teil des Naturparks "Sternberger Seenlandschaft" ist. Für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Herauslösung des Plangebietes aus dem LSG erforderlich, diese wird von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zugesichert, sofern der Stavenbachsgang im LSG verbleibt. Er soll als unbefestigter seenaher Erholungsweg im LSG verbleiben, da zu seinen Schutzziele die Erhaltung der Eignung des Bereiches für die landschaftsgebundene Erholung gehört.

Entlang des Wariner Sees verläuft ein 50 m breiter Gewässerschutzstreifen. Die Belange der Schutzgebiete werden bei der Planung berücksichtigt. Des Weiteren werden die Umweltbelange im Umweltbericht erläutert.

Der B-Plan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Es wird regelnd auf die Innenentwicklung von Warin und deren Abrundung eingewirkt, womit durch das Vorhaben keine Zersiedlung der Landschaft erfolgt.

Im Bewertungsergebnis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung, ist der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.4 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde bereits im Mai 2009 beschlossen. Da es sich um eine Überplanung vom Bestandsflächen, deren rückwärtiger Teil im Außenbereich liegt, handelt, wurden mehrfach Abstimmungsgespräche mit den Anliegern durchgeführt. Der entsprechend erarbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde von Mai bis Juni 2010 öffentlich ausgelegt und an die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden versendet. Im Rahmen der Auslegung wurden von verschiedenen Grundstückseigentümern Einsprüche abgegeben. Diese bezogen sich im Wesentlichen darauf, dass die ausgewiesenen Firsthöhen von einigen als zu hoch empfunden wurden, die Grünflächen entlang des Stavenbachsgang zu großzügig ausgewiesen wurden und dass die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports so nur stark eingeschränkt möglich wäre. Andere Anwohner hingegen empfanden die künftig zusätzlich mögliche Bebauung als zu massiv und die Ausweisung der Grünflächen als positiv. Insgesamt wurde deutlich, dass die Interessen und Ansprüche der Anlieger z.T. sehr gegensätzlich sind. Diesbezüglich fand Ende August eine weitere Anwohnerversammlung statt, in der Einwände und Anregungen diskutiert wurden.

In dem daraufhin erarbeiteten Entwurf wurde versucht, unter Beachtung der planerischen Ziele und Maßgaben, auch die Anliegen der Anwohner weitestgehend zu berücksichtigen. Die Wohnbauflächen wurden im Vergleich zum Vorentwurf in westliche Richtung ausgeweitet, jedoch nur soweit, dass ein 10-20 m breiter Grünstreifen entlang des Stavenbachsgang erhalten bleibt. Der Stavenbachsgang soll so auch künftig seinen see- und naturnahen Erholungscharakter behalten. Gleichzeitig wird den Anliegern durch die Ausweitung der WA-Fläche die Möglichkeit gegeben, auch im unteren Bereich der Grundstücke, von wo aus die Zufahrt erfolgt, Garagen und Carports zu errichten. Um hier jedoch eine massive Bebauung durch Nebenanlagen, Carports und Garagen zu vermeiden, wurde eine textliche Festsetzung bzgl. der Beschränkung der Grundflächen aufgenommen. Dementsprechend wird die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen im WA 1 auf max. 50 m² und im WA 2 bis WA 4 auf max. 30 m² begrenzt.

Des Weiteren wurde in Anpassung an die jeweiligen Grundstücks- und WA- Flächen die GRZ im Vergleich zum Vorentwurf differenzierter ausgewiesen und die Firsthöhe im Bereich des WA 4 auf 5,0 m begrenzt. Die sehr kleinen Grundstücke, deren Bebauung relativ nah an der schmalen Gasse "Schulstraße" liegt, sollen dem Charakter entsprechend kleinteiliger bebaut werden, um eine zu beengende Wirkung im Be-

reich der Gasse zu vermeiden. Im WA 2 und WA 3 wurde die im Vorentwurf festgesetzte Firsthöhe von 7,50 m beibehalten.

Aufgrund von Hinweisen wurde außerdem der zum Erhalt festzusetzende Baumbestand überprüft und aktualisiert.

Der erarbeitete Entwurf wurde nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 17.01.2011 bis zum 18.02.2011 öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) zur Stellungnahme vorgelegt. Von Seiten der Bürger wurden erneut eine Vielzahl von Anregungen und Bedenken vorgebracht, die sich vor allem auf die Firsthöhen, das Maß und die Bauweise der zukünftig möglichen Bebauung und die Erschließung bezogen.

Aufgrund der z.T. gegensätzlichen Interessenlagen wurden die Belange der Anlieger außergewöhnlich sorgfältig in mehreren Bürgerversammlungen und Ausschüssen diskutiert.

Die Stadt hat sich gründlich mit der Thematik der festzusetzenden Firsthöhen im Plangebiet auseinandergesetzt. Nach intensiven Diskussionen innerhalb der städtischen Gremien wurde eine max. Firsthöhe von 6,50 m und eine Traufhöhe von 4,0 m in den WA 2 und WA 3 festgesetzt.

Des Weiteren wurden in Auswertung der Stellungnahmen die Baugrenzen differenzierter dargestellt. Bei einigen Anliegern ist bei Einsicht des Entwurfes der fachlich falsche Eindruck entstanden, es sei eine geschlossene Bebauung möglich. Durch die Trennung der Baugrenzen im WA 3 wird verdeutlicht, dass im Falle einer Bebauung Einzelhäuser vorgesehen sind. Nur wo vorhandene Gebäude bereits auf der Grundstücksgrenze bzw. sehr dicht an der Nachbargrenze stehen, soll sinnvollerweise von beiden Seiten angebaut werden können. (Auch der Entwurf hatte im Pkt. 2 des Teil B – Textes bereits festgesetzt, dass höchstens einseitig angebaut werden darf.) Die einzelnen Stellungnahmen der Anlieger wurden in der Abwägung beantwortet.

Aus der TöB-Beteiligung resultierten keine wesentlichen Änderungen der Planung. Notwendige Abstimmungen bzgl. der möglichen Entsorgungsvarianten von Schmutz- und Regenwasser wurden auf Einwand der Unteren Wasserbehörde geführt und entsprechende Festsetzungen getroffen. Grundlage für die Festsetzungen bildet ein nun vorliegendes Bodengutachten.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde eine erneute Öffentlichkeits- und eine eingeschränkte Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Auslegung wurden erneut Einsprüche, aber auch Befürwortungen bzgl. der festgesetzten Firsthöhe von 6,50 m abgegeben.

Die Stadt hält an der festgesetzten Firsthöhe fest. Sie möchte mit dem Bebauungsplan eine ortsangepasste Bebauung ermöglichen. Die neu ausgewiesenen Baufelder befinden sich in einer Hanglage und in einer besonders naturnahen Umgebung (Landschaftsschutzgebiet im Westen). Die Blickbeziehungen aus Richtung See sollen erhalten bleiben. Um eine dem Landschafts- und Ortsbild angepasste Bebauung zu gewährleisten und eine zu massive Bebauung sowie unangepasste Gebäudekubaturen, insbesondere auf den schmalen Grundstücken, zu vermeiden, hat sich die Stadt für die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 6,50 m in den WA 2 und WA 3 entschieden.

Die Festsetzung der Firsthöhe hat zwischen den Anliegern und Grundstückseigentümern im Rahmen des Planverfahrens für erhebliche Diskussionen gesorgt. Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes hält die Stadt die festgesetzte Firsthöhe und die damit festgelegte Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden zwischen 5,0 m und 6,50 m Firsthöhe in der Hanglage für absolut vertretbar. Die Fest-

setzung der Traufhöhe von max. 4,0 m erfolgt, da die Höhenwirkung eines Gebäudes eher durch die Wandhöhe als durch die Dachfläche beeinflusst wird. Durch die festgesetzte Traufhöhe werden hochgezogene Drempele und der sich daraus ergebende mögliche Eindruck einer Zweigeschossigkeit vermieden.

Aus der erneuten Behördenbeteiligung resultieren Änderungen dahingehend, dass in der Begründung genauer auf die städtebauliche und landschaftliche Begründung der festgesetzten Firsthöhe eingegangen wird.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Kleinstadt Warin wurde bereits 1178 erstmals urkundlich erwähnt und hat heute ca. 3.600 Einwohner. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Wariner Stadtzentrums. Es ist durch zahlreiche langgezogene, sehr schmale Flurstücke zwischen Schulstraße und "Stavenbachsgang" geprägt.

Entlang der Schulstraße, im Osten des Plangebietes, ist eine geschlossene Bebauung aus traufständigen, zumeist zweigeschossigen Gebäuden vorzufinden. Die Häuserzeile gehört zum alten Ortskern von Warin. Die Häuser in diesem Bereich besitzen überwiegend Sattel- und Walmdächer mit z.T. ausgebildeten Schlepp- und Giebelgauben. Sie sind alle saniert bzw. wurden in den letzten Jahren durch Neubauten ersetzt und dienen vorwiegend dem Wohnen. Im rückwärtigen Bereich wurde die Bebauung durch zahlreiche Anbauten und Nebengebäude erweitert, die sich teilweise bis zum "Stavenbachsgang" fortsetzt.

Entlang des "Stavenbachsgang" befinden sich genutzte und ungenutzte Gärten mit der entsprechenden Bebauung, sowie Werkstätten, Höfe, Garagen und andere Nebengebäude. Des Weiteren sind hier in zweiter Reihe bereits einige Wohnhäuser vorhanden.

An der schmalen Gasse Schulstraße im Norden des Plangebietes ist eine recht ungeordnete Bebauung vorzufinden. So ist hier neben genutzten Gartenhäusern, die z.T. zu Wohnhäusern erweitert wurden, das ungenutzte Gebäude einer ehemaligen Gaststätte vorzufinden.



Geschlossene Bebauung entlang der Schulstraße



Kleingarten am "Stavenbachsgang"

Entlang dem "Stavenbachsgang", der unbefestigt ist, ist westlich eine geschlossene Baumreihe aus Linden und Erlen vorhanden. Die Außenanlagen im Plangebiet wer-

den als Zier-, Nutz- und Obstgärten genutzt bzw. sind als großzügige Rasenflächen ausgebildet. Eine Parzelle wird für die Haltung von Hühnern genutzt. Der vorhandene Baumbestand setzt sich aus Birken, Obst- und Nadelbäumen sowie einem großen Walnussbaum zusammen. Die Grundstücke sind überwiegend gepflegt und eingezäunt.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes zeichnet sich in östliche und südliche Richtung durch weitere Bebauung aus, die ebenfalls überwiegend dem Wohnen dient. Im Westen grenzen Grünflächen an, die das Plangebiet vom Uferbereich des Großen Wariner Sees trennen. Im Norden befinden sich weitere Kleingartenflächen und nördlich davon die Wariner Seebadeanstalt.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 14 entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen im östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im westlichen Teil, entsprechend der örtlichen Verhältnisse, als Grünzone, mit einer Nutzung als private Hausgärten festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) soll der vorhandene, rechtmäßig errichtete Bestand weitestgehend gesichert, die zukünftige Bebauung entlang der nördlichen Schulstraße geregelt sowie eine geordnete Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Auf Grund der verschiedenen Planungsabsichten und der damit verbundenen unterschiedlichen Festsetzungen wird das WA in die Gebiete WA 1 – WA 4 unterteilt.

Im WA 1 wird zur Sicherung der vorhandenen Bauflucht eine Baulinie entlang der Schulstraße ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand werden eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die Firsthöhe wird hier auf max. 12,0 m, die Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sich diese Nutzungen hier nicht einfügen.

In den WA 2 und WA 3 soll eine geregelte Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Bei der Ausweisung der Baugrenzen in diesem Bereich wurde sich weitgehend an der bereits vorhandenen Wohnbebauung in zweiter Reihe orientiert.

Die Baugrenzen auf den sehr schmalen Parzellen, im Bereich des WA 3, wurden mit einer Tiefe von 12 bis 20 m recht großzügig ausgewiesen. Im nördlichen Teil des WA 3 wurden nunmehr grundstücksbezogene Baufelder ausgewiesen, da hier der Bau von Einzelhäusern vorgesehen ist. Auf den südlichen Parzellen des WA 3, wo vorhandene Gebäude bereits auf der Grundstücksgrenze bzw. sehr dicht an der Nachbargrenze stehen, soll Sinnvollerweise von beiden Seiten angebaut werden können. Hier ist der Bau von Einzel- und Doppelhäusern möglich.

Im WA 2 sind in Anpassung an den vorhandenen Bestand und der Parzellenbreite und -tiefe entsprechend nur Einzelhäuser zulässig.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Gebieten WA 2 und WA 3 auf max. zwei Wohnungen je Einzelhaus und in den WA 3 auf max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Aufgrund der Parzellengröße und der Eigenart des Gebietes soll die Anzahl der Anlieger durch diese Festsetzung begrenzt

werden. So soll die Nutzungsdichte des Quartiers dem Charakter der unmittelbaren Umgebung optimal angepasst werden.

Um eine zu massive Bebauung im WA 2 – WA 3 zu vermeiden, wird außerdem die GRZ im WA 2 auf 0,25 und im WA 3 auf 0,2 begrenzt.

Des Weiteren wird eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer max. Firsthöhe von 6,50 m und einer max. Traufhöhe von 4,0 m festgesetzt. Damit wird die Errichtung sinnvoll nutzbarer Wohngebäude ermöglicht, eine verdichtete Bebauung jedoch vermieden. Die Stadt möchte mit dem Bebauungsplan eine ortsangepasste Bebauung ermöglichen. Die neu ausgewiesenen Baufelder befinden sich in einer Hanglage und in einer besonders naturnahen Umgebung. Die Blickbeziehungen aus Richtung See sollen erhalten bleiben. Um eine dem Landschafts- und Ortsbild angepasste Bebauung zu gewährleisten und eine zu massive Bebauung sowie unangepasste Gebäudekubaturen, insbesondere auf den schmalen Grundstücken, zu vermeiden, hat sich die Stadt für die Festsetzung einer max. Firsthöhe von 6,50 m in den WA 2 und WA 3 entschieden. Durch die festgesetzte Traufhöhe werden hochgezogene Drempele und der sich daraus ergebende mögliche Eindruck einer Zweigeschossigkeit vermieden. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.

Im WA 2 wird festgesetzt, dass eine Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 147/10 der Flur 9, Gemarkung Warin erst erfolgen darf wenn der Wohnbungalow in zweiter Reihe auf dem Flurstück 147/9 der Flur 9, Gemarkung Warin entfernt worden ist. Im Falle einer Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 147/10 der Flur 9, Gemarkung Warin ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Wasserleitung umzuverlegen.

Für das WA 4 besteht das städtebauliche Ziel vor allem darin, den Bestand zu sichern und für vorhandene, recht kleinteilige Gebäude eine Erweiterung zu ermöglichen. Die GRZ wird für die sehr kleinen Grundstücke auf 0,3 beschränkt. Es wird ebenfalls eine eingeschossige, offene Bauweise bei einer max. Firsthöhe von 5,0 m entsprechend den vorhandenen, flach geneigten Dächern festgesetzt. Die zukünftige Bebauung auf den sehr kleinen Parzellen ist nur in Form von Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit zulässig. Durch die Festsetzungen soll auch hier eine verdichtete Bebauung und eine zu beengende Wirkung im Bereich der Gasse "Schulstraße" vermieden werden.

Der unregelmäßigen und massiven Bebauung der Grundstücke durch Garagen, Carports und Nebengebäuden soll mit der künftigen Festsetzung einer diesbezüglich maximal möglichen Versiegelungsfläche außerhalb der überbaubarer Grundstücksfläche begegnet werden. So ist je Grundstück die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer max. Grundfläche von 50 m² im WA 1 und von 30 m² in den WA 2 - 4 zulässig.

In den WA 2 bis WA 4 sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie nicht zum Charakter des Gebietes passen würden.

Die im Westen des Plangebietes festgesetzten, privaten Hausgärten sollen auf Grund ihrer räumlichen Nähe zum Großen Wariner See zukünftig von einer Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet werden. Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll so ein attraktiver Grünstreifen entlang des Stavenbachgangs erhalten bleiben und ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an den Wariner See - auch trotz der aktuellen Reduzierung des Gewässerschutzstreifens von 100 m auf 50 m - vermieden werden. Daher ist die Neuerrichtung von Carports, Garagen oder sonstigen Nebengebäuden hier unzulässig. Die Hausgärten dürfen des Weiteren nicht als Stellplatz- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie dürfen jedoch durch Grundstückszufahrten und Wege unterbrochen werden.

An der westlichen Grenze des Flurstückes 136/3 wird der vorhandene offene Graben in die Planung mit aufgenommen und ein 7 m breiter Gewässerschutzstreifen auf dem privaten Grundstück festgesetzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Grundsätzlich gilt für die Bebauung entlang der Schulstraße die "Gestaltungssatzung Innenstadt Warin" in der zuletzt gültigen Fassung. Für die WA 2 bis WA 4 gelten die folgenden Bauvorschriften:

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen keine grellen Farben und unpassende Materialien zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Dementsprechend sind Fassaden nur als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk zulässig. Hierbei sind Putzfassaden nur als Glattputz in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Dementsprechend sollen sich Müllbehälter ortsbildgerecht einfügen. Ihre Stellplätze sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sollen nur aus Laubholzhecken einheimischer Arten oder in Form eines Holzzaunes hergestellt werden. Die für sie max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Zypressengewächse sind gänzlich unzulässig, da dies keine einheimischen Gehölze sind.

Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechend würden.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen und Warenautomaten sind nur bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist grundsätzlich unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die Schulstraße, die das Plangebiet in nördliche und östliche Richtung begrenzt sowie über den unbefestigten, ca. 3,50 m breiten Stavenbachgang im Westen des Plangebietes gesichert. Die Schulstraße, dient der innerörtlichen Erschließung und dem Anliegerverkehr. Der nördliche Teil der Schulstraße, auch "Seegang" genannt und der "Stavenbachgang" sind reine Anliegerwege, die auch als Rad- und Fußwege genutzt werden. Dieser Bestand der Erschließung wird gesichert. Ein weiterer straßenmäßiger Ausbau ist seitens der Stadt nicht vorgesehen. Der Stavenbachgang soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als wassergebundene Decke erhalten bleiben und nicht asphaltiert oder gepflastert werden. Er verbleibt daher auch im LSG.

Eine starke Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu befürchten, da bereits heute jedes Grundstück vom Stavenbachgang eine Zufahrt hat und befahren wird. Durch die mögliche Neuerrichtung von einigen wenigen Wohngebäuden wird sich also am vorhandenen Zustand wenig ändern. Die Instandhaltung des Weges wird nach wie vor von der Stadt gewährleistet.

Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge bzw. für die Feuerwehr ist ebenso wie die Löschwasserversorgung gesichert. Die Müllentsorgung erfolgt über die östliche Schulstraße (vgl. Kapitel 3.5).

Die privaten Hausgärten dürfen für die Zuwegung der Gebäude in zweiter Reihe durch Grundstückszufahrten und Wege unterbrochen werden.

Von der Schulstraße gelangt man in südliche Richtung nach rund 250 m auf die Bundesstraße B 192, die durch Warin verläuft. Über diese ist sowohl das Unterzentrum Neukloster als auch das Mittelzentrum Wismar schnell zu erreichen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 beträgt rund 1,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 14	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA):	12994
WA 1	3205
WA 2	2890
WA 3	5355
WA 4	1544
Private Grünflächen:	3190
Hausgärten	3015
Gewässerschutzstreifen am Graben	175
Verkehrsflächen	1871
Σ Plangebiet	18 055 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind an der Schulstraße vorhanden und am "Stavenbachsgang" teilweise vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Teilweise sind bedarfsgerechte Erweiterungen vorzunehmen. Die Ver- und Entsorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren eingebunden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert. Die vorhandenen Leitungen und deren einzuhaltende Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist nach Rücksprache mit dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg über vorhandene Anschlusspunkte bzw. durch bedarfsgerechte Erweiterungen gesichert. An der nördlichen und östlichen Schulstraße (WA 1 und WA 4) ist das Plangebiet über vorhandene Leitungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Für die Bauverdichtung im nordwestlichen WA 4 ist die vorhandene Trinkwasserleitung bedarfsgerecht zu erweitern.

Für den Bereich des WA 2 und WA 3 am Stavenbachsgang besteht eine Anschlussmöglichkeit für Trinkwasser in Höhe des Flurstückes 135. Im "Stavenbachsgang" ist ggf. eine neue Trinkwasserleitung als Ringleitung zu verlegen. Die Versorgung wird durch die EURAWASSER NORD GmbH gewährleistet. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Im Falle einer Neubebauung des Baufeldes auf dem Flurstück 147/10 der Flur 9, Gemarkung Warin ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Wasserleitung umzuverlegen.

Es wird darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet einige Hausanschlussleitungen für Wasser befinden, die über private Grundstücke verlegt wurden. Die Lage dieser Leitungen ist teilweise nicht genau bekannt. Im Falle von Baumaßnahmen bzw. Neubauten sind die Leitungen zu beachten und ggf. zu verlegen. Bei der Verlegung oder Bebauung bzw. Bepflanzung sind Mindestabstände zu den Leitungen einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, ist auf den privaten Grundstücken unzulässig. Die Umverlegung oder sonstige Baumaßnahmen die Gasleitungen betreffend sind mit dem Versorger abzustimmen. Für einige der Leitungen bestehen eingetragene Grunddienstbarkeiten, die zu beachten sind.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist gesichert. Bei einem Vororttermin am 28.01.2010 wurde durch das Ordnungsamt Warin bestätigt, dass die Befahrbarkeit der nordöstlichen Schulstraße - auch "Seegang" genannt - in Richtung Stavenbachsgang durch entsprechende Rettungsfahrzeuge gesichert ist. Die Erstbrandbekämpfung erfolgt durch die Tankfahrzeuge der Feuerwehr. Die weitere Löschwasserversorgung ist über Wasserentnahmestellen am Wariner See, im Bereich des Ang-

lerheimes sowie an der Brücke am Mühlenbach, gesichert. Für die Rettungsfahrzeuge wurde eine Wendemöglichkeit im Bereich des Anglerheims errichtet.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Am 30.03.2011 fand bezüglich der Thematik Schmutz- und Regenwasserentsorgung im B-Plangebiet ein Ortstermin mit dem WAZ Güstrow-Bützow-Sternberg, der Stadt, einem Erschließungsplaner und dem B-Planer statt. Dabei wurde die Entwässerung für alle Grundstücke im Plangebiet geklärt. Die Entwässerungsmaßnahmen sind im Teil B – Text konkret und grundstücksbezogen definiert worden. Die entsprechenden Maßnahmen wurden auf Grundlage der vor Ort vorgenommenen Abstimmungen und des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bodengutachtens des Ingenieurbüros Buchheim und Morgner GbR festgelegt.

Im Ergebnis des vorliegenden "Gutachtens über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse" vom 28.03.2011 kann größtenteils eine Versickerung über die Flächen im Plangebiet unter Beachtung bestimmter Auflagen erfolgen. Auf Grundlage repräsentativer Bodenproben, die auf den Flurstücken 153/2, 147/1 und 136/3 der Flur 9, Gemarkung Warin genommen wurden, wurden die Wasserdurchlässigkeit der betreffenden Bodenschichten und die Grundwasserstände bestimmt. Der Wasserstand befindet sich – 0,90 bis – 1,30 m unter der Geländeoberkante. In höheren Grundstückslagen sind größere Grundwasserabstände von der Geländeoberfläche zu erwarten. Auf Grund der Grundwasserstände ist eine Schachtversickerung nicht möglich. Eine Versickerung über die Fläche kann erfolgen, wobei folgende Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser möglich sind: Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-Versickerung, Sickerteich, Rohr- und Rigolenversickerung. Diese wurden für das WA 2 und WA 3 festgesetzt. Im Bestand erfolgt die Versickerung ohne Probleme. Lediglich in der Nähe zum Gewässer muss gelegentlich mit Stauwassererscheinungen, abhängig von den Wasserständen im Wariner See und im Mühlenbach, in den untersten Grundstücks-teilen (Grünflächen) gerechnet werden.

Daher erfolgt im WA 2 bei nachweislich nicht möglicher Versickerung eine Ableitung des Regenwassers in den Graben Nr. 017 (Sy 033/17).

Das in den WA 1 und WA 4 anfallende Niederschlagswasser ist zentral über die in der nördlichen und östlichen Schulstraße anliegenden Regenwasserleitungen zu entsorgen. Für alle Ableitungs- und Versickerungsarten gilt, dass eine Regenwasserzisterne vorzuschalten ist.

Die Schmutzwasserentsorgung ist für die Wohnbebauung entlang der nördlichen und der östlichen Schulstraße (WA 1 und WA 4) gesichert. So ist das in den WA 1 und WA 4 anfallende Schmutzwasser zentral über die in der nördlichen und östlichen Schulstraße anliegenden Abwasserleitungen zu entsorgen.

Das anfallende Schmutzwasser in den WA 2 und WA 3 ist, sofern keine Möglichkeit zum Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung besteht, auf den jeweiligen Grundstücksflächen über biologische Kleinkläranlagen dezentral zu entsorgen. Das biologisch gereinigte Abwasser ist im WA 3 zur Versickerung zu bringen und im WA 2 bei nachweislich nicht möglicher Versickerung in den offenen Graben Nr. 017 (Sy 033/17) einzuleiten.

Neue Stellplätze, Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die Wemag AG über die vorhandenen Leitungen gesichert. Im "Stavenbachsgang" ist ggf. eine neue Anschlussleitung zu verlegen.

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

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften bzw. der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Warin auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Im Plangebiet befinden sich Hausanschlussleitungen für Gas, die über private Grundstücke verlegt wurden. Die Lage dieser Leitungen ist teilweise nicht genau bekannt. Im Falle von Baumaßnahmen bzw. Neubauten sind die Leitungen zu beachten und ggf. zu verlegen. Bei der Verlegung oder Bebauung bzw. Bepflanzung sind Mindestabstände zu den Leitungen einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, ist auf den privaten Grundstücken unzulässig. Die Umverlegung oder sonstige Baumaßnahmen die Gasleitungen betreffend sind mit dem Versorger abzustimmen. Für einige der Leitungen bestehen eingetragene Grunddienstbarkeiten, die zu beachten sind.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche zu führen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg geregelt. Momentan ziehen die Anwohner am Stavenbachsgang am Tag der Abfuhr ihre Mülltonnen zur östlichen Schulstraße und stellen diese auf dem vorhandenen Bürgersteig ab. Bezüglich der Problematik der Abfallentsorgung fand am 28.01.2010 ein Vororttermin mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg, dem Entsorger (Remondis GmbH), dem Ordnungs- und dem Bauamt Neukloster statt. Hierbei wurde festgestellt, dass die nordöstliche Schulstraße - auch "Seegang" genannt - die zum Stavenbachsgang führt, für ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einer Last von über 15 t weder in der Breite noch in der Befestigung geeignet ist. Auch der Stavenbachsgang ist als wassergebundene Decke durch das Müllfahrzeug nur bedingt befahrbar. Das in Warin eingesetzte Müllfahrzeug wird durch eine Person geführt und besitzt seitlich eine Hebevorrichtung, so dass der Fahrer zum Entleeren der Tonnen nicht aussteigen muss. Dementsprechend ist das Fahrzeug etwas breiter als gewöhnlich. Ein kleineres Müllfahrzeug steht nicht zur Verfügung.

Durch die Stadt wurde darauf hingewiesen, dass ein Ausbau bzw. die Asphaltierung des Weges derzeit nicht vorgesehen ist.

Von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg und des Entsorgers (Remondis GmbH) wurde zugestimmt, dass die Müllentsorgung auch zukünftig wie bisher erfolgen soll. Für den Tag der Müllabfuhr sind die Mülltonnen auf dem Fußweg an der nördlichen Schulstraße abzustellen. Im Bereich der

Schulstraße 25a bis 29 ist ein Park- und Halteverbot ausgewiesen, so dass die Leerung der Tonnen durch das Müllfahrzeug hier problemlos erfolgen kann. In den Teil B – Text des B-Planes wurde bezüglich dieser Regelung eine Festsetzung aufgenommen, die besagt, dass das Abstellen von Abfallbehältern nur am Tag der Abfuhr im Bereich des öffentlichen Gehweges zulässig ist.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

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

Die Stadt Warin hat sich mit der Immissionsschutzproblematik auseinandergesetzt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr sowie anderer Immissionen von der vorhandenen Situation auszugehen.

Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht. Das Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich und wird nicht vom Durchgangsverkehr tangiert, die durch Warin verlaufende Bundesstraße B 192 befindet sich in rund 250 m Entfernung. Sämtliche vorhandene und an das Plangebiet angrenzende Straßen sind Anliegerstraßen mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Die Verkehrsbelastung insgesamt ist als gering einzustufen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Orientierungswerte vor, so dass in diesem innerörtlichen Bereich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Emittenten sind nicht bekannt.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Nahezu alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privateigentum. Lediglich die Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Planungskosten werden zu 50 % von der Stadt und zu 50 % von den privaten Eigentümern übernommen. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die privaten Eigentümer.

6. Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Bodendenkmale in den nachrichtlich übernommenen Bereichen. Die Veränderung oder Beseitigung dieser kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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

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

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 – Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	17
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	18
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	22
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	22
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung	23
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	28
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	29
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	29
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	29
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	30
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	30
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	31
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	31
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	31
2.3.1 Schutzgut Mensch	31
2.3.2 Schutzgut Wasser	32
2.3.3 Schutzgut Boden	32
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
3. Zusätzliche Angaben	41
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	41
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

1. Einleitung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Schulstraße" gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 BauGB beschlossen.

Mit Hilfe des Planverfahrens soll für das Quartier zwischen der Schulstraße und Stavenbachsgang eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet und in angemessenem Rahmen Baurecht geschaffen werden.

Die Grundstückseigentümer sind in den Planungsprozess einbezogen, der für sie dauerhafte Planungssicherheit in Bezug auf den Bestand und für künftige Investitionen herstellen soll.

Das Plangebiet im Nordwesten des Stadtzentrums von Warin, unweit des Großen Wariner Sees, wird im Norden und Osten durch die Schulstraße, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Schulstraße Nr. 19 und die Flurstücke 136/3 bzw. 136/1, Flur 9, Gemarkung Warin und im Westen durch den Stavenbachsgang begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Büro ADOLPHI – ROSE Landschaftsarchitekten in Kahlenberg bei Wismar wurde vom Büro Stadt- und Regionalplanung Wismar mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schulstraße“ beauftragt.

Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Kataster- Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg, wurden mit Erhebungen vor Ort komplettiert.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan, Landesamt für Umwelt und Natur M-V, 11/1998
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock, 1996
- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG
- Naturschutzausführungsgesetz M- V, NatSchAG M-V
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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

Die Stadt Warin verfügt seit 1996 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet Wohnbauflächen und Gärten ausweist. Die Satzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bebauungsplanung wird nach § 8 BauGB als regulärer Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Auf Grund der sensiblen Lage des Gebietes und des beabsichtigten Ziels, eine weitere, geregelte Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen, kommen weder ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB noch ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht.

Angaben zum Standort

Die Kleinstadt Warin wurde gegen Ende des 12. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnt. Heute leben ca. 3.600 Einwohner in Warin.

Das Plangebiet bildet den Nordwesten des Wariner Zentrums. Es ist durch lang gestreckte, schmale Flurstücke zwischen Schulstraße und Stavenbachgang am Osthang des Großen Wariner Sees und des Mühlenbaches geprägt.

Entlang der Schulstraße stehen traufständige, meist zweigeschossige Gebäude mit überwiegend Sattel- und Walmdächern. Die vorhandenen Gebäude wurden saniert bzw. durch Neubauten ersetzt. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Im rückwärtigen Bereich wurde die Bebauung durch eine Vielzahl kleinerer Anbauten und Nebengebäude erweitert, die sich teilweise bis zum Stavenbachgang fortsetzen.

Am Stavenbachgang werden die Grundstücke von genutzten und ungenutzten Gärten bestimmt, die mit Bebauung wie Werkstätten, Garagen, Unterständen und anderen Nebengebäuden ausgestattet sind. Darüber hinaus sind in zweiter Reihe einige Wohnhäuser entstanden.

Im Abschnitt der Schulstraße, die zum Großen Wariner See hin orientiert ist, wirkt die Bebauung ungeordnet. Neben Gartenhäusern, die zu Wohnhäusern erweitert wurden, findet sich das ungenutzte Gebäude einer Gaststätte. Der unbefestigte Stavenbachgang erschließt entlang des Mühlenbaches und des Großen Wariner Sees eine Grünverbindung in der Kleinstadt Warin, die, von der Stadtmitte ausgehend, den August-Cords-Park tangiert und bis zur Badeanstalt führt. Am Stavenbachgang ist eine geschlossene Baumreihe aus Linden und Erlen vorhanden.

Die Außenanlagen im Plangebiet werden als Zier-, Nutz- und Obstgärten genutzt oder sind als großzügige Rasenflächen ausgebildet. Teilweise werden Grundstücke zur Kleintierhaltung genutzt. Der vorhandene Baumbestand setzt sich aus Birken, Obst- und Nadelgehölzen sowie Walnussbäumen zusammen. Die Grundstücke sind überwiegend eingezäunt.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen im östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im äußersten westlichen Teil des Plangebietes werden die Flächen, im Anschluss an den 50 m Gewässerschutzstreifen des Großen Wariner Sees, als Grünzone mit einer Nutzung als private Hausgärten festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sollen der vorhandene, rechtmäßig errichtete Bestand weitestgehend gesichert, die zukünftige Bebauung entlang der nördlichen Schulstraße geregelt und eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Auf Grund verschiedener Planungsabsichten wird das Allgemeine Wohngebiet WA in die Teilgebiete WA 1 bis WA 4 unterteilt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird an der Schulstraße zur Sicherung der vorhandenen Bauflucht eine Baulinie ausgewiesen. Es wird eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Die maximal mögliche Versiegelungsfläche außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche wird für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäude auf 50 m² begrenzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 soll eine geregelte Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die ausgewiesenen Baugrenzen orientieren sich weitestgehend am vorhandenen Wohnbestand in zweiter Reihe. Die Baugrenzen der schmalen Parzellen wurden mit einer Tiefe von 12-20 m großzügig ausgewiesen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 soll ein sehr großer, wertvoller, erhaltenswerter Walnussbaum gesichert werden.

Um eine zu massive Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zu vermeiden, wird die GRZ auf 0,25 (mit maximal 50 % Überschreitung) begrenzt und eine eingeschossige, offene Bauweise bei maximaler Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 gelten die gleichen Festsetzungen. Die GRZ wird mit 0,2 (mit maximal 50 % Überschreitung) festgeschrieben. In diesem Teilbereich soll der Bestand gesichert und für die vorhandenen, kleinteiligen Gebäude Erweiterung ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll vor allem der Bestand kleinteiliger Gebäude gesichert und eine geringfügige Erweiterung mit einer GRZ von 0,3 (mit maximal 50 % Überschreitung) ermöglicht werden.

Die maximal mögliche Versiegelungsfläche außerhalb überbaubarer Grundstücksfläche wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 für die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden auf 30 m² begrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Die im Westen und Norden des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen sollen auf Grund der Nähe zum Großen Wariner See künftig von Bebauung freigehalten und weiterhin gärtnerisch genutzt werden. Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes soll damit entlang des Stavenbachgangs ein Streifen aus privaten Hausgärten erhalten und ein Heranrücken der Bebauung an den Wariner See vermieden werden. Die Errichtung von Carports, Garagen, sonstigen Nebengebäuden und Stellplatz- bzw. Lagerflächen soll künftig ausgeschlossen werden. Die Hausgärten dürfen jedoch für Grundstückszufahrten und Wege unterbrochen werden.

Im Flurstück 136/ 3 wird innerhalb der privaten Gartenfläche der vorhandene Graben mit einem Gewässerschutzstreifen von 7 m zum Erhalt festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen

Die Satzung für örtliche Bauvorschriften soll der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Für die Bebauung entlang der Schulstraße gilt die "Gestaltungssatzung Innenstadt Warin" in der zuletzt gültigen Fassung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 gelten die folgenden Bauvorschriften. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen grelle Farben und unpassende Materialien nicht zur Fassadengestaltung eingesetzt werden. Dementsprechend sind Fassaden nur als verputzte Flächen oder als Flächen mit Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist ebenfalls unzulässig.

Müllbehälter sollen sich ins Ortsbild einfügen. Ihre Stellplätze sind mit blickdichter, dauerhafter Bepflanzung, begrünten Umkleidungen oder Rankgittern zu versehen. Einfriedungen sollen nur aus Laubholzhecken einheimischer Arten oder in Form von Holzzäunen hergestellt werden. Zäune sind an Straßenseiten in einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Drahtzäune dürfen nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m verwendet werden. Lebensbaumgewächse sind unzulässig, da diese keine einheimischen Gehölze darstellen und in diesem Bereich völlig unpassend sind.

Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die Schulstraße, die das Plangebiet in nördliche und östliche Richtung begrenzt, sowie über den unbefestigten, ca. 3,50 m breiten Stavenbachsgang im Westen des Plangebietes gesichert. Die Schulstraße, dient der innerörtlichen Erschließung und dem Anliegerverkehr. Der nördliche Teil der Schulstraße, auch Seegang genannt, und der Stavenbachsgang sind Anliegerwege, die auch als Rad- und Fußwege genutzt werden. Der Bestand der Erschließung wird gesichert. Ein weiterer Ausbau ist weder geplant noch erforderlich. Die Erschließung für Rettungsfahrzeuge, für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung sind gesichert. Die Müllentsorgung erfolgt über die östliche Schulstraße. Die privaten Hausgärten dürfen für Zuwegungen der Gebäude in zweiter Reihe durch Grundstückszufahrten und Wege unterbrochen werden.

Städtebauliche Werte

Flächennutzung B-Plan Nr. 14	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.994
WA 1	3.205
WA 2	2.890
WA 3	5.355
WA 4	1.544
Private Grünflächen	3.190
Hausgärten	3.015
Gewässerschutzstreifen am Graben	175
Verkehrsflächen	1.871
Σ Plangebiet	18.055 m²

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 beträgt rund 1,8 ha.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg weist das Gebiet um die Kleinstädte Neukloster und Warin als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt mit gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

Schutzgebiete

Die Stadt Warin zwischen Großen Wariner See und Glammsee ist Teil des Naturparks „Sternberger Seenland“.

Der Naturpark dient der einheitlichen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart und Schönheit sowie seiner vielfältigen Ausstattung mit Ökosystemen, Tier- und Pflanzenarten und seiner großräumig unzerschnittenen Lebensräume eine besondere Eignung für landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt.

Die Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung.

Die Landschaft des Plangebietes ist Bestandteil des nach § 23 LNatG-MV unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes LSG Wald- und Seengebiet nebst Umgebung, Neukloster - Warin - Blankenberg, Gebiets- Nr. 2 a des Landkreises NWM. Für das Plangebiet wird die Herauslösung aus dem Schutzgebiet beantragt. Der Stavenbachsgang soll perspektivisch im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.

Das Plangebiet tangiert an seiner nordwestlichen Ecke den 50- m- Gewässerschutzstreifen des Großen Wariner Sees.

Der nördlich in den Großen Wariner See mündende Teppnitzbach ist Bestandteil des FFH- Gebietes Nr. DE 2136 – 302 Klaas- und Teppnitzbach sowie Ostufer Neuklostersee. Ca. einen Kilometer südöstlich des Plangebietes verläuft die Gebietsgrenze des FFH- Gebietes Nr. DE 2236 - 303 Wariner Seenlandschaft.

Auf Grund der großen Entfernungen zwischen dem Plangebiet und den FFH- Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigung der Schutzziele bzw. der schutzwürdigen Bestandteile des FFH- Gebiets ausgehen.

Artenschutz

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind im Rahmen des Umweltberichts für die vorliegende Bestandsüberplanung und geringfügige Bestandsergänzung nicht erforderlich. Das Untersuchungsgebiet ist von den Planern mehrfach und zu unterschiedlichen Zeiten für Bestandserhebungen aufgesucht worden. Dabei haben sich keine Hinweise auf geschützte Arten bzw. auf die Zerstörung von Lebensräumen geschützter Arten ergeben.

Denkmalschutz

Im Plangebiet Nr. 14 werden im östlichen und westlichen Bereich Bodendenkmale vermutet. Die Flächen sind im Plan Teil A dargestellt worden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sind damit nachvollziehbar zu dokumentieren und zu bewerten. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung von Eingriffen und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sollen damit schutzgutbezogen abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben. Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine typische kleinteilige Bebauung am nordwestlichen Rand des Zentrums der Kleinstadt Warin, die städtebaulich geordnet werden soll. Die rückwärtigen Grünflächen am Osthang des Großen Wariner Sees bzw. dem Mühlenbach sind Bestandteil einer Grünverbindung der Stadt und damit auch eines weitläufigen Erholungsgebietes, dem Landschaftsschutzgebiet und dem Naturpark, in die die Stadt Warin eingebettet ist.

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen des Plangebietes zur städtebaulichen Ordnung und Einordnung einer möglichen Bebauung in zweiter Reihe vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf die angrenzenden Wohnquartiere in der näheren Umgebung (Verlängerung der Schulstraße, Am Markt).

Auch die Erholungsnutzung für Einheimische und Besucher wie Baden, Bootfahren, Angeln, und das Landschaftserlebnis beim Radfahren und Wandern auf dem Weg

um den See, wovon der Stavenbachsgang ein Teilstück bildet, und in den angrenzenden Wäldern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Gebiet wird, wegen der angestrebten Ordnung sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und Bewertung

Naturräumlich gehört das Gebiet zwischen Neukloster und Warin innerhalb der Westmecklenburgischen Seenlandschaft in das Sternberger Seengebiet.

Das natürliche Relief des Großraums wurde durch die Ereignisse der Weichselkaltzeit geprägt. Das Relief um die Seen ist überwiegend flach bis leicht wellig ausgebildet und liegt bei Höhen um ca. 21 m über HN. Auf dem flankierenden bewegten Relief hat sich östlich des Großen Wariner Sees die Stadt Warin entwickelt. Im Norden und Süden weist das Relief einen hohen Waldanteil auf.

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird im Plangebiet vor allem durch jungpleistozäne Geschiebesande bestimmt. Die flachen Seenbecken des Neuklostersees, des Großen Wariner Sees und des Glammsees liegen in Sanderflächen eingebettet. Die Sanderflächen sind dem großen Endmoränenbogen des Weichselglazials um die Wismarbucht südlich vorgelagert. Das ehemalige Gletschertor des Endmoränenbogens befindet sich nördlich des Seenbeckens nördlich von Neukloster.

Die Seen der Sanderflächen sind in ein nahezu naturnahes Fließgewässersystem eingebunden. Der Neuklostersee wird von Norden durch den Hopfen- und den Klaasbach gespeist. Er entwässert nach Süden über den Teppnitzbach in den Großen Wariner See, den Mühlenbach und den Glammsee. Der Glammsee entwässert über den Tönnis- und Mühlenbachbach in Richtung Warnow.

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würde im Gebiet um Warin die natürliche Waldgesellschaft des Drahtschmielen- Buchenwaldes vorherrschen.

Die Nutzung der untersuchten Flächen wird durch die Randlage am Stadtzentrum der kleinen Stadt Warin bestimmt. Im Gegensatz zur dichten typisch kleinstädtischen Bebauung an der Schulstraße entsprechen die gärtnerisch genutzten rückwärtigen Grundstücke eher einer dörflichen Nutzung. Die Fläche an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes zwischen Stavenbachsgang und Schulstraße wird von Erholungsgärten eingenommen.

Das Untersuchungsgebiet bildet den nordwestlichen Rand des Stadtzentrums von Warin, unweit des Südostufers des Großen Wariner Sees.

Das Gebiet stellt damit den sensiblen Übergangsbereich zwischen der typisch kleinstädtischen Bebauung an der Schulstraße und dem Landschaftsraum des Großen Wariner Sees, der über den Mühlenbach mit dem Glammsee verbunden ist, dar.

Die Flächen unmittelbar hinter der Bebauung an der Schulstraße sind nahezu vollständig versiegelt. Auf dem Hang zum Stavenbachsgang dominieren verschiedene gärtnerische Nutzungen vom überwiegend von Rasenflächen dominierten Ziergarten, über Nutzgärten in Form von Gärten für Gemüseanbau oder Kleintierhaltung bis zu Obstbaumgärten.

Der Stavenbachsgang bildet einerseits die rückwärtige Grundstückerschließung und andererseits den Weg innerhalb einer wichtigen Grünverbindung am Ostufer des Großen Wariner Sees. Nördlich mündet der Weg in die mit alten Linden bestandene Allee zur Badeanstalt und darüber hinaus zum Neumühler Forst. Am südlichen Ende

des Plangebietes tangiert die fußläufige Wegeverbindung von der Schulstraße einen städtischen Spielplatz und findet mit der Brücke über den Mühlenbach Anschluss an den Alfred- Cords- Park.

Der Untersuchungsraum reicht nur geringfügig über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 14 wurden die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen ausführlich und umfassend aufgenommen. Der Bestand ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben worden.

Die nachfolgenden Bestandsdarstellungen und Eingriffsermittlungen beschränken sich auf das Plangebiet mit den angrenzenden Flächen zum Großen Wariner See und dem Mühlenbach.

Die aufgenommenen Flächen werden, entsprechend dem Biotoptypenkatalog in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG 1999, zugeordnet.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als Wert bestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 4 vergeben worden. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps wurde der lokalen Ausprägung des Lebensraumes angepasst.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wurde als Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen			
Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Wertstufe	Status
2.2.1	Gehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	§
2.5.2	Allee	3	§ 27
2.6.5	Neuanlage einer Baumreihe	2	
4.3.2	Beeinträchtigter Bach	2	BWB
5.4.2	Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen	4	BWB
6.2.1	Schilfröhricht	2	§
9.2.1	Frischwiese	3	BWB
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	0	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	BWB
13.4.2	Strukturarme, ältere Parkanlage	2	
13.4.3	Jüngere Parkanlage	1	
13.8.1	Garten mit Obstbäumen	1	BWB
13.8.3	Nutzgarten	0	
13.8.4	Ziergarten	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	

2.2.1 Gehölz aus überwiegend heimischen Baumarten

Im Uferbereich des Großen Wariner Sees hat sich im Schilfröhricht Weidengehölz, in der Frischwiese ein Erlengehölz ausgebildet.

Bewertung

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in diese nach LNatG § 20 (1) geschützten Biotope.

2.5.2 Allee

Vom Plangebiet ausgehend, führt eine eng stehende alte Lindenallee an einem wassergebundenen Weg in nördliche Richtung zur Badeanstalt von Warin.

Bewertung

Die Planung greift nicht in den Alleenbestand, der nach LNatG § 27 geschützten Allee ein.

2.6.5 Neuanlage einer Baumreihe

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist am Stavenbachsgang, der Grünverbindung vom Stadtzentrum, am See entlang zur Badeanstalt, eine Baumreihe aus Erlen und Linden neu angepflanzt worden.

Bewertung

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in die Baumreihe.

4.3.2 Beeinträchtigter Bach

Der Abschnitt des Mühlenbaches zwischen Großem Wariner See und Glammsee stellt sich als beeinträchtigter Bach dar.

Bewertung

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in das Bachbiotop.

5.4.2 Offene Wasserfläche naturnaher, nährstoffreicher Seen

Der Große Wariner See ist im Plangebiet allgegenwärtig, weil man sowohl aus der vorhandenen Bebauung als auch aus den Gärten den Blick auf den See hat.

Bewertung

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in die Fläche des Sees. Der 50 m- Gewässerschutzstreifen tangiert die westliche Plangebietsgrenze.

6.2.1 Schilfröhricht

Schilfröhrichte begleiten das Ostufer des Sees.

Bewertung

Die Planung verfolgt keinen Eingriff in dieses nach LNatG §20(1) geschütztes Biotop.

9.2.1 Frischwiese

Zwischen dem Stavenbachsgang und den Röhrichtflächen am Ostufer ist durch das Mähen der Flächen auf dem erhaltenen Niveau eine Frischwiese erhalten geblieben. Die südlich angrenzenden Flächen des Spielplatzes sind aufgeschüttet worden.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Frischwiese.

13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

In einem Teil der Gärten finden sich untypische Nadelgehölzanpflanzungen, vorwiegend aus Fichten oder Lebensbäumen.

Bewertung

Für die Umsetzung der Planung müssen diese Siedlungsgehölze nicht beseitigt werden. Sie stellen jedoch keine erhaltenswerten, standorttypischen Bepflanzungen dar.

13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Anpflanzungen aus Haselsträuchern verwildert.

Bewertung

Für die Umsetzung der Planung müssen die Gehölze nicht in Anspruch genommen werden.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Einfriedungen aus Hasel und Liguster vorhanden.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen Hecken.

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

In einem großen Teil der Gärten finden sich untypische Nadelgehölzhecken, vorwiegend aus Lebensbäumen.

Bewertung

Für die Umsetzung der Planung müssen die Hecken nicht in Anspruch genommen werden. Sie stellen jedoch keine erhaltenswerten, standorttypischen Gehölze dar.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen

Im Plangebiet befinden sich Grundstücke, die fast ausschließlich aus Rasenflächen bestehen. Auch große Teile der Ziergärten weisen artenreichen Zierrasen auf.

Bewertung

Ein Teil der vorhandenen Rasenflächen ist zur Neubebauung vorgesehen worden.

13.4.2 Strukturarme, ältere Parkanlage

Die Brücke über den Mühlenbach führt vom Stadtzentrum zum August-Cords-Park. Bei der Anlage handelt es sich um eine alte Bürgerparkanlage vom Anfang des vergangenen Jahrhunderts mit wertvollem alten Baumbestand.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Parkanlage.

13.4.3 Jüngere Parkanlage

Der südliche Teil des Stavenbachgangs verläuft zwischen dem Plangebiet und einer Spielwiese. In diesem Bereich ist das vorhandene Gelände, der ehemaligen Frischwiese, aufgeschüttet und mit dem Einbau von Spielgeräten ein öffentlicher Spielplatz hergerichtet worden.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Grünfläche.

13.8.1 Garten mit Obstbäumen

Ein Teil der Gärten ist vorwiegend mit Obstbäumen bestanden. Allerdings handelt es sich nicht um Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen. Der überwiegende Teil der Bäume stellt niederstämmige Bäume dar. Teilweise kommen Hochstämme vor.

Bewertung

Mit den ausgewiesenen Baufeldern wird auch ein Teil der Obstbaumgärten überplant.

13.8.3 Nutzgarten

Vorhandene Gärten werden zum Teil als Nutzgärten bearbeitet. Den größeren Teil nehmen Grabelandflächen ein. Kleintierhaltung ist in geringerem Umfang vorhanden.

Bewertung

Durch die Planung werden auch Nutzgärten in Anspruch genommen.

13.8.4 Ziergarten

Ein großer Teil der vorhandenen Gärten sind ausgesprochene Ziergärten mit großen Rasenflächen, Blütengehölzen und Staudenpflanzungen.

Bewertung

Mit den ausgewiesenen Baufeldern wird auch ein Teil der Ziergärten überplant.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

Der Stavenbachgang an der westlichen Gebietsgrenze ist ein Weg mit wassergebundenen Decke.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsweg. Es werden keine Veränderungen geplant.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

Der Teil der Schulstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze ist mit Naturstein- und Betonpflaster befestigt.

Bewertung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Erschließungsweg. Es werden keine Veränderungen geplant.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes überwiegend gering eingeschätzt.

Erfassung des Baumbestandes

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

Der Bestand an geschützten Bäumen ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigener Erhebungen gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben worden. Der aufgenommene Baumbestand wurde im Bestandsplan dargestellt.

Eine grünordnerische Gestaltung des Gebietes ist durch die Anlage der Grünachse entlang des Stavenbachgangs zu erkennen. Eine neu angelegte geordnete Baumreihe aus Erlen und Linden verbindet den August-Cords-Park mit dem Spielplatz am südlichen Ende des Stavenbachgangs und mit der alten Lindenallee, die zur Badeanstalt am Großen Wariner See führt.

Bei dem Untersuchungsraum innerhalb des Plangebietes handelt es sich um verschiedenartige Gärten wie Gärten mit Rasenflächen, Nutzgärten, Ziergärten, Gärten mit Obstbäumen. Niederstämmige Obstbäume kommen in den meisten Gartenanlagen vor. Da diese keine geschützten Bäume darstellen, sind sie nicht einzeln im Bestandsplan dargestellt worden. Die Gärten mit einer größeren Dichte an Obstgehölzen wurden als Gärten mit Obstbäumen aufgenommen.

Im Plangebiet kommen nur wenige geschützte Bäume vor, wie einige Birken, eine Stieleiche, Eschen und Linden. Auch die vorhandenen Walnußbäume wurden, als besonders wertvolle Arten, aufgenommen. Markante hochstämmige Obstbäume wurden dargestellt.

Bewertung

Der dargestellte Baumbestand am Stavenbachsgang tangiert das Plangebiet und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Mit dem vorliegenden Baukonzept lassen sich die erfassten, älteren und wertvollen Bäume erhalten.

Der Verlust an niederstämmigen Obstbäumen in Obstbaumgärten wird in der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz berücksichtigt.

Artenschutz

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen einer intensiven menschlichen Nutzung. Bei diversen Ortsbegehungen mit fachlich versierten und artenkundigen Landschaftsplanern konnten keine Hinweise auf geschützte Arten festgestellt werden. Eine Zerstörung von Individuen oder von Lebensräumen geschützter Arten oder europäischer Vogelarten ist nicht erkennbar. Im Plangebiet erfolgen keine Eingriffe oder Nutzungsintensivierungen, die eine Störung geschützter Arten verursachen könnten. Es erfolgt mit der Planung vielmehr eine Regelung des vorhandenen und künftigen baulichen Bestandes sowie eine Begrenzung der Versiegelung mit der Freihaltung einer Grünzone von Bebauung.

Bewertung

Es liegen keine Hinweise auf geschützte Arten bzw. auf die Zerstörung von Lebensräumen geschützter Arten vor.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Klimatisch gehört das Gebiet um Warin zum atlantisch geprägten Klimatyp, der unter dem Einfluss der Ostsee steht.

Entsprechend der Klimazonengliederung wird der Bereich in das Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima eingeordnet. Damit ist der Landschaftsraum vom Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klima charakterisiert. Der Übergang macht sich von Norden nach Süden und von Südosten nach Nordwesten bemerkbar.

Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken, hohe Bewölkungsziffern, vermehrte Luftfeuchtigkeit und bedeutende Niederschläge typisch.

Bewertung

Durch die vorgesehene Planung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen klimatischen Verhältnisse keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet bildet einen Teil der Randbebauung des Stadtzentrums der kleinen Stadt Warin. Vom See aus gesehen bildet das Plangebiet die rückwärtige Hangbebauung am Ostufer des Großen Wariner Sees und am Mühlenbach.

Bewertung

Durch die Einordnung zusätzlicher Wohngebäude in zweiter Reihe, innerhalb vorhandener Gärten, wird das Landschaftsbild des Gebietes nicht nachhaltig beeinträchtigt. Bei der möglichen Neubebauung handelt es sich um Einzel- und teilw. Doppelhäuser, die unter der Firsthöhe der vorhandenen Bebauung bleiben und in Gärten eingebunden sein werden. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild müssen nicht berücksichtigt werden.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Landschaft um den Neukloster-, den Großen Wariner- und den Glammsee wurde durch das pleistozäne Gletschertor am Südrand der Inneren baltischen Endmoräne, die sich südlich um die Wismarbuch hinzieht, gebildet. Die so genannte Wariner Mulde wird in diesem Bereich von Sandern dominiert. Die Böden des Standorts sind durch den Substrattyp Sand geprägt. Die Sande zeichnen sich durch geringes Wasserhaltevermögen, niedrigen pH- Wert und ein geringes Nährstoffangebot aus. Die anstehenden Böden werden daher vorzugsweise forstwirtschaftlich genutzt. Durch die substratbedingten hohen Kieselsäurekonzentrationen neigen die Böden zur Podsolierung.

Bewertung

Die Böden des Plangebietes werden in der Stadtrandlage seit Jahrhunderten durch Bebauung in Anspruch genommen und als Gärten genutzt. Sie sind daher urban beeinflusst und stark überformt. In der Randlage der Stadt Warin werden Bodenflächen für Bebauung und Erschließung in Anspruch genommen. Die Nutzungen gehen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Die Landschaft um Warin ist einschließlic der Seen Ergebnis der großräumigen pleistozänen Landschaftsentwicklung, die die Wariner Mulde gestaltet haben. In diese Landschaft sind der Neukloster- und der Große Wariner See sowie die südlich anschließenden Seen eingebettet. Diese Seen sind in ein natürliches Fließgewässersystem eingebunden. Der Große Wariner See wird von Norden durch den Hopfen- und den Klaasbach über den Teppnitzbach gespeist, die in den Großen Wariner See und darüber hinaus in Richtung Warnow fließen. Der Seenspiegel liegt bei Warin um ca. 21 m ü. NN. Im südlichen Plangebiet befindet sich ein verrohrtes Fließgewässer II. Ordnung (Sg 033/ 17), das im Bereich des Spielplatzes in den Mühlenbach fließt. Im Flurstück 136/ 3 ist innerhalb der privaten Grünfläche ein kleiner Graben vorhanden.

Bewertung

Mit der Planung werden keine Veränderungen des Oberflächenwasserregimes vorgesehen.

Grundwasser

Grundwasserisohypsen folgen im Wesentlichen dem Reliefverlauf, die Grundwasserscheiden dem Verlauf der Endmoränenbögen der Umgebung. Der Landschaftsraum hat mit seinen Sanderbildungen und den sandigen Böden großräumig Bedeutung für die Grundwasserneubildung. In Gebieten mit hoher Grundwasserneubildung ist andererseits das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen, die über den Boden eindringen können, deutlich erhöht.

Das Gebiet gehört an den nördlichen Rand des großräumigen Trinkwassereinzugsgebietes der Warnow.

Bewertung

Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Kulturhistorisch bedeutsame Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale werden im östlichen und westlichen Teil des Plangebietes vermutet. Die Flächen wurden im Planteil A dargestellt.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planung zum Bebauungsplanes Nr. 14 soll die städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Rand der Zentrumslage der Stadt Warin mit der Sicherung des Bestandes und einer baulichen Erweiterung in zweiter Reihe abgeschlossen werden. Für die Bauflächen werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Durch die angestrebte Planung soll im sensiblen Übergang zwischen der zur Ortsmitte gehörigen Bebauung und dem Landschaftsraum des Großen Wariner Sees, mit dem Mühlenbach, eine Grünzone auf privaten Flächen als Hausgärten dauerhaft gesichert werden. Damit werden perspektivisch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes von Seeseite vermieden. Mittels festgelegter Grundstück bezogener Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 kann der Gesamtbedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durch Obst- oder Laubbaumpflanzungen und darüber hinaus auf einer städtischen Fläche in Form von Obstbaumpflanzungen erreicht werden.

Wertvoller Bestand an Einzelbäumen lässt sich im Plangebiet erhalten. Die Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Böden werden für die Erweiterung der Bebauung in zweiter Reihe, Terrassen, Nebenanlagen und Erschließungsflächen versiegelt. Die Böden sind durch bauliche und gärtnerische Nutzungen anthropogen überformt. Da es sich bei den anstehenden Böden um versickerungsfreudige Sande handelt, ist nicht mit einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung der Stadt Warin zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schulstraße“ soll die Bebauung am Rande der Ortsmitte vom Warin in nordwestliche Richtung abgerundet werden. Die Planung orientiert sich an den Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes. Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den verbundenen Biotop- und Nutzungstypen verbunden. Wichtige Prämisse für das Gesamtplangebiet ist der Erhalt vorhandener Einzelbäume und Einbindung der Bebauung in gärtnerische Nutzungen im sensiblen Übergangsbereich zum Großen Wariner See und dem Mühlenbach.

Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die vorbereiteten Eingriffe weitestgehend innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Darüber hinaus steht eine städtische Fläche für notwendige Pflanzmaßnahmen, die im Plangebiet keinen Platz finden, zur Verfügung.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planerische Ordnung des Gebietes würde der derzeitige ungeordnete Zustand ohne rechtliche Planungssicherheit für die Anwohner erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen innerhalb der Gebietsgrenzen wären dann über einzelne Bauanträge zu beantragen. Eine planerische Ordnung des Gesamtgebietes einschließlich der sensiblen Randbereiche wäre ohne Planverfahren nicht möglich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter einzeln dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der planerischen Ordnung und Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete in Teilflächen wird die Sicherung und Abrundung der Bebauung an der Schulstraße geplant. Erschließung und Bebauung bleiben kompakt auf die Fläche an der Schulstraße und in der zweiten Reihe dahinter beschränkt. Beeinträchtigungen können sich kurzzeitig baubedingt, bei der Herstellung der Erschließung der Flächen und den Bau der Wohnhäuser, ergeben. Die Beeinträchtigungen reichen über diese Phasen jedoch nicht hinaus.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Da die Ortslage Warin vorwiegend versickerungsfreudige sandige Substrate aufweist, wird vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und Nebenanlagen im Gebiet vorzugsweise zur Versickerung zu bringen.

In die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurde aufgenommen, dass Stellplätze, Grundstücks- und Stellplatzzufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind und unbelastet Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Das anfallende Abwasser soll in abflusslosen Gruben gesammelt werden.

2.3.3 Schutzgut Boden

Der durch die Ausweisung neuer Wohnbebauung verursachte Eingriff betrifft im Wesentlichen Flächenversiegelungen, das bedeutet die Inanspruchnahme von Bodenflächen mit den entsprechenden Biotop- und Funktionsverlusten, die durch geplante neue Baukörper innerhalb der ausgewiesenen Baufelder verursacht werden.

Da das Planverfahren von verschiedenen Eigentümern getragen wird, sollen auch der jeweilige Eingriff und der zugehörige Kompensationsbedarf grundstücksbezogen dargestellt werden.

Das ausgewiesene Wohnbauland unterteilt sich in vier Teilflächen, die Flächen für Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.

Innerhalb der Wohnbaulandfläche WA 1, der vorhandene Bebauung an der Schulstraße, soll der Bestand gesichert werden. Mit Ausweisung des Baufeldes werden keine Eingriffe verbunden.

Zum Plangebiet gehören zwei Verkehrsflächen, der nördliche Abschnitt der Schulstraße und der Stavenbachsgang. Beide Verkehrsflächen werden unverändert erhalten. Es kommt zu keinen Eingriffen.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen werden als private Hausgärten festgesetzt. Innerhalb der privaten Hausgärten werden künftig keine Eingriffe zugelassen.

Veränderungen werden in den Wohnbaulandflächen WA 2, WA 3 und WA 4 vorgesehen. Die vorbereiteten Eingriffe werden für die Wohnbaulandflächen WA 2, WA 3 und WA 4 grundstücksbezogen ermittelt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es zu visuellen und akustischen Störungen und Staubimmissionen kommen, die nach der Bauzeit abgeschlossen sein werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Baufelder gleichzeitig in Anspruch genommen werden, vielmehr kann sich die Realisierung, wegen der verschiedenen Bauherren, über einen größeren Zeitraum hinziehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandener Biotop- und Nutzungstypen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird durch die Inanspruchnahme von Gärten mit Obstbäumen, Flächen in Zier- und Nutzgärten, Beseitigung von Rasenflächen und der Versiegelung von Bodenflächen verursacht.

Die Bebauung wird sich in das Landschaftsbild einfügen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Einordnung der neuen Wohngebäude sind keine betriebsbedingten Auswirkungen verbunden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Nachfolgende Schutzmaßnahmen sind vorzusehen:

Die Emissionsbelastungen für die Anwohner sind so gering wie möglich zu halten. Ruhezeiten sind in der Bauzeit einzuhalten. An- und Abtransporte mit Schwerverkehr durch die Ortslage Warin müssen gegebenenfalls zeitlich eingeschränkt werden.

Die festgesetzten Bäume sind mittels Bauzaun zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig.

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem ist der nutzbare Kulturboden zu sichern und wieder zu verwenden bzw. einer Bodenverwertung zuzuführen. In die Textlichen Festsetzungen, Teil B, wurden deshalb entsprechende Maßnahmen aufgenommen.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung

Durch die Errichtung von Gebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet, die sich auf die Flächen innerhalb des Wohnbaulandes WA 2, WA 3 und WA 4 beschränken.

Für das Wohnbauland WA 2 wird eine GRZ von 0,25 (mit maximal 50 % Überschreitung) festgesetzt. Für Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaren Fläche 30 m² versiegelt werden.

Für das Wohnbauland WA 3 wird eine GRZ von 0,2 (mit maximal 50 % Überschreitung) festgesetzt. Für Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaren Fläche 30 m² versiegelt werden.

Für das Wohnbauland WA 4 wird eine GRZ von 0,3 (mit maximal 50 % Überschreitung) festgesetzt. Für Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaren Fläche 30 m² versiegelt werden.

Flächenübersicht		
2.890	m²	Wohnbauland WA 2
5.355	m²	Wohnbauland WA 3
1.544	m²	Wohnbauland WA 4

Der Kompensationsbedarf wird sowohl für das Wohnbauland WA 2 als auch für das Wohnbauland WA 3 und das Wohnbauland WA 4 grundstücksbezogen ermittelt.

Flächenübersicht grundstücksbezogen für Wohnbauland WA 2

WA 2	2.899 m ²	GRZ 0,25 + Überschr. 0,125	NA 30 m ²
Flurst.Nr.	Größe m ²	Bebauung Innerh. Baugr.	Nebenanlagen Außerh. Baugr.
136/1			
Bestand	562	0	14,49
Planung max.		210,75	30
Eingriffsfläche		210,75	15,51
136/3			18,57 + 25,06
Bestand	1.207	156,21	43,63
Planung max.		452,625	30
Eingriffsfläche		296,415	-13,63
136/4	75	unverändert	
Wegeflurstück			
147/9 + 147/10			
147/9			26,42 + 76,81
Bestand	672	79,9	103,23
Planung max.		252	30
Eingriffsfläche		172,1	-73,23
147/10			
Bestand	374	0	3,58
Planung max.		140,25	30
Eingriffsfläche		140,25	26,42
		312,35	-46,81
Gesamtgröße	2890		

Flächenübersicht grundstücksbezogen für Wohnbauland WA 3

WA 3	5.355 m ²	GRZ 0,2 Überschr. 0,1	NA 30 m ²
Flurst.Nr.	Größe m ²	Bebauung Innerh. Baugr.	Nebenanlagen Außerh. Baugr.
147/11 + 147/1 + 147/5			
147/11			
Bestand	62	0	0
Planung max.		18,6	30
Eingriffsfläche		18,6	30
147/1			
Bestand	447	38,24	6,8
Planung max.		134,1	30
Eingriffsfläche		95,86	23,2
147/5			
Bestand	32	2	0
Planung max.		9,6	30
Eingriffsfläche		7,6	30
		122,06	83,2
149			
Bestand	764	36,67	20,62 + 1,73 22,35
Planung max.		229,2	30
Eingriffsfläche		192,53	7,65
150			
Bestand	787	9,36	30,91
Planung max.		236,1	30
Eingriffsfläche		226,74	-0,91
151			
Bestand	654	8,9 + 71,5 80,4	16,11 + 56,32 72,43
Planung max.		196,2	30
Eingriffsfläche		115,8	-42,43

152/2			
Bestand	729	0	30,57
Planung max.		218,7	30
Eingriffsfläche		218,7	-0,57
153/2			
Bestand	835	0	0
Planung max.		250,5	30
Eingriffsfläche		250,5	30
154			
Bestand	1045	0	0
Planung max.		313,5	30
Eingriffsfläche		313,5	30
Gesamtgröße	5355		

Flächenübersicht grundstücksbezogen für Wohnbauland WA 4

WA 4	1.544 m²	GRZ 0,3 Überschr. 0,15	NA 30 m²
Flurst.Nr.	Größe m²	Bebauung Innerh. Baugr.	Nebenanlagen Außerh. Baugr.
155			
Bestand	371	54,92	24,58
Planung max.		166,95	30
Eingriffsfläche		112,03	5,42
156/1			
Bestand	337	29,98	1,09
Planung max.		151,65	30
Eingriffsfläche		121,67	28,91

156/2			
Bestand	305	50,19	10,13
Planung max.		137,25	30
Eingriffsfläche		87,06	19,87
156/3 +156/5			
156/3			
Bestand	191	35,48	0
Planung max.		85,95	30
Eingriffsfläche		50,47	30
156/5			
Bestand	52	2,87	2,54
Planung max.		23,4	30
Eingriffsfläche		20,53	27,46
		71	57,46
156/6			
Bestand	288	72,4	0
Planung max.		129,6	30
Eingriffsfläche		57,2	30

Es ergibt sich grundstücksbezogen nachfolgender Kompensationsbedarf

Eingriff Wohnbauland WA 2							
Flurstück	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation des Eingriffs
136/1	Garten m. Obstbäumen	210,75	1	1 + 0,5	x	0,75	237,09
	Garten m. Obstbäumen	15,51	1	1 + 0,5	x	0,75	17,44875
							254,54
136/3	Garten m. Obstbäumen	296,415	1	1 + 0,5	x	0,75	333,47
	Garten m. Obstbäumen	0	1	1 + 0,5	x	0,75	0
							333,47
147/9 + 147/10	Ziergarten	312,35	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	304,54
	Ziergarten	0	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	0,00
							304,54

Eingriff Wohnbauland WA 3							
Flurstück	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation des Eingriffs
147/11 + 147/1 + 147/5	Garten m. Obstbäumen	122,06	1	1 + 0,5	x	0,75	137,32
	Garten m. Obstbäumen	83,2	1	1 + 0,5	x	0,75	93,6
							230,92
149	Ziergarten	192,53	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	187,72
	Ziergarten	7,65	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	7,46
							195,18
150	Nutzgarten	226,74	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	221,07
	Nutzgarten	0	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	0,00
							221,07
151	Ziergarten	115,8	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	112,91
	Ziergarten	0	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	0
							112,91
152/2	Garten m. Obstbäumen	218,7	1	1 + 0,5	x	0,75	246,04
	Garten m. Obstbäumen	0	1	1 + 0,5	x	0,75	0
							246,04
153/2	Rasen	250,5	1	1 + 0,5	x	0,75	281,81
	Rasen	30	1	1 + 0,5	x	0,75	33,75
							315,56
154	Rasen	313,5	1	1 + 0,5	x	0,75	352,69
	Rasen	30	1	1 + 0,5	x	0,75	33,75
							386,44

Eingriff Wohnbauland WA 4							
Flurstück	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation des Eingriffs
155	Ziergarten	112,03	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	109,23
	Ziergarten	5,42	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	5,28
							114,51
156/1	Ziergarten	121,67	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	118,63
	Ziergarten	28,91	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	28,19
							146,82

156/2	Ziergarten	87,06	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	84,88
	Ziergarten	19,87	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	19,37325
							104,26
156/3 + 136/5	Nutzgarten	71	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	69,23
	Nutzgarten	57,46	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	56,02
							125,25
156/6	Ziergarten	57,2	0,8	0,8+ 0,5	x	0,75	55,77
	Ziergarten	30	0,8	0,8 + 0,5	x	0,75	29,25
							85,02

Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend den geltenden Gesetzen, dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.

Als Ausgleich für Bodenversiegelungen durch neu zu errichtende Wohngebäude und zugehörige Nebenanlagen und zu beseitigende Biotop- und Nutzungsstrukturen sollen auf den jeweiligen Grundstücken hochstämmige Obstbäume bzw. einheimische Laubbäume innerhalb des Wohnbaulandes oder innerhalb der zugehörigen angrenzenden Grundstücke angepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Falls sich auf den jeweiligen Grundstücken keine Bäume mehr sinnvoll unterbringen lassen, steht für den erforderlichen Ausgleich eine städtische Fläche am Klärwerk in Warin zur Verfügung, auf der Obstbäume angepflanzt werden können. Auf Teilflächen der Flurstücke 186/ 2 und 186/ 4 der Gemarkung Warin, Flur 4, zwischen der Straße nach Mankmoos und dem Klärwerk lässt sich eine Streuobstwiese einordnen. Für jedes Obstgehölz, dass als Ausgleichsmaßnahme von der Stadt angepflanzt werden soll, hat der Eingriffsverursacher 220 € für den Baum, die Pflanzung mit Baumbock und dreijährige Pflege an die Stadtverwaltung zu entrichten.

Ausgleich Wohnbauland WA 2

Flurstück	Biotoptyp	Fläche in m ² Stückzahl x 25 m ²	Wertstufe Geplante Maßnahme	Zuschlag/ Abschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Beeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kom- pensation des Eingriffs
136/1	Baumpflanzung	7 25	2	0	x	0,75	262,50
136/3	Baumpflanzung	9 25	2	0	x	0,75	337,50
147/9+ 147/10	Baumpflanzung	9 25	2	0	x	0,75	337,50

Ausgleich Wohnbauland WA 3							
Flurstück	Biotoptyp	Fläche in m ² Stückzahl x 25 m ²	Wertstufe Geplante Maßnahme	Zuschlag/ Abschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Beeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kom- pensation des Eingriffs
147/11 + 147/1 + 147/5	Baumpflanzung	7 25	2	0	x	0,75	262,50
149	Baumpflanzung	6 25	2	0	x	0,75	225,00
150	Baumpflanzung	6 25	2	0	x	0,75	225,00
151	Baumpflanzung	3 25	2	0	x	0,75	112,50
152/2	Baumpflanzung	7 25	2	0	x	0,75	262,50
153/2	Baumpflanzung	9 25	2	0	x	0,75	337,50
154	Baumpflanzung	11 25	2	0	x	0,75	412,50

Ausgleich Wohnbauland WA 4							
Flurstück	Biotoptyp	Fläche in m ² Stückzahl x 25 m ²	Wertstufe Geplante Maßnahme	Zuschlag/ Abschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Beeinträchti- gungsgrad	Flächenäqui- valent für Kom- pensation des Eingriffs
155	Baumpflanzung	4 25	2	0	x	0,75	150,00
156/1	Baumpflanzung	4 25	2	0	x	0,75	150,00
156/2	Baumpflanzung	3 25	2	0	x	0,75	112,50
156/3 + 136/5	Baumpflanzung	4 25	2	0	x	0,75	150,00
156/6	Baumpflanzung	3 25	2	0	x	0,75	112,50

Damit lässt sich grundstücksbezogen der notwendige Ausgleich für in Aussicht genommene Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgleichen oder der Aufwand für Baumpflanzungen an die Stadt Warin entrichten.

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Warin „Schulstraße“ legt mit der nach der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern geltenden Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz einen Nachweis vor, dass mit den dargestellten geplanten Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme auf den jeweiligen Eingriffsflächen oder ersatzweise auf dem städtischen Grundstück am Klärwerk in Warin die durch das Planverfahren vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden können.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten, insbesondere Standortalternativen, kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan der Stadt für Wohnbaufläche und Gärten fest geschrieben wurde. Diese perspektivischen Vorgaben sollen mit dem Planverfahren in Baurecht umgesetzt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeiplan (Umweltbericht) erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellung in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung des Amtes Neukloster- Warin im Auftrag der Stadt Warin ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Schulstraße“ der Stadt Warin soll ein zentrumsnahes Wohngebiet städtebaulich geordnet und um eine Bebauung in zweiter Reihe ergänzt werden. Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet in vier Teilflächen mit großen Grundstücken ausgewiesen. Die Ausweisung gärtnerischer Nutzungen in privaten Hausgärten unterstützt die dauerhafte Festschreibung

einer Grünverbindung entlang des Stavenbachgangs in unmittelbarer Nähe zum Großen Wariner See und dem Mühlenbach.

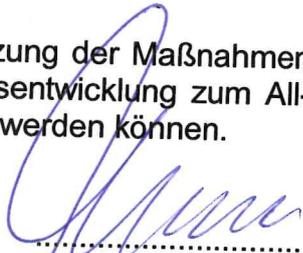
Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit „Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern“ grundstücksbezogen gegenübergestellt und bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Wohnbebauung und die zugehörige Erschließung. Die Böden sind seit Jahrhunderten durch Bebauung und gärtnerische Nutzungen anthropogen überformt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt.

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Pflanzung von hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen auf den Eingriffsflächen im Plangebiet oder auf einer nachgewiesenen Fläche außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen für Vermeidung, Minimierung und Ausgleich durch die Gebietsentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet die vorbereiteten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Stadt Warin, den 25.08.2011


.....
Der Bürgermeister

Anlage:
STADT WARIN
Bebauungsplan Nr. 14

Höhenprofil - Beispiel
Flurstück 153/2

M 1:500
Höhenangaben in m über HN

