

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

## **SATZUNG DER STADT WARIN**

über den Bebauungsplan Nr. 28  
„Gesundheits- und Wohnzentrum am Glammsee“

gelegen nördlich des Glammsees, umfassend die Flurstücke 3/5, 3/6, 4/41, 4/46,  
254/1 (teilw.) der Flur 5, Gemarkung Warin

### **Begründung**

### **VORENTWURF**

Bearbeitungsstand 21.08.2024



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

Begründung zur Satzung der Stadt Warin  
über den Bebauungsplan Nr. 28  
„Gesundheits- und Wohnzentrum am Glammsee“

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Planverfahren .....	2
1.3 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung .....	3
<b>2. Planungskonzept</b> .....	<b>6</b>
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	10
2.5 Flächenbilanz.....	11
<b>3. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>11</b>
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	12
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	12
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	13
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten .....	13
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Sonstiges</b> .....	<b>14</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>16</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Stadt die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 29.10.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gesundheits- und Wohnzentrum am Glammsee“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beabsichtigt die Stadt Warin, das ehemalige Gelände des Krankenhauses für wohnbauliche Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. Das Gelände stellt sich seit längerer Zeit als Brachfläche dar. Die Absicht zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Gelände wurde durch einen Inverstor bekundet. Die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wurden 2022 abgerissen. Die Lage des Plangebietes, im Stadtzentrum, südlich der Bundesstraße B 192 sowie unmittelbar nördlich an den Glammsee angrenzend, begünstigt eine wohnbauliche Entwicklung. Die Stadt ist bestrebt, die derzeit brachliegende Fläche in zentraler Lage des Stadtgebietes für Wohnbebauung durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich vorzubereiten.

#### **1.2 Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren. Während der frühzeitigen Beteiligung können von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung in den Entwurf eingearbeitet werden.

#### **1.3 Lage und Geltungsbereich**

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

Das Plangebiet umfasst die Fläche des ehemaligen Krankenhausgeländes der Stadt Warin. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha und bindet im Süden unmittelbar an den Glammsee an. Im Norden wird das Plangebiet durch die „Burgstraße“ sowie das ehemalige Amtsgebäude begrenzt. Östlich schließt Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an den Geltungsbereich an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Mühlengraben begrenzt. Hieran schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/5, 3/6, 4/41, 4/46 und 254/1 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Warin.

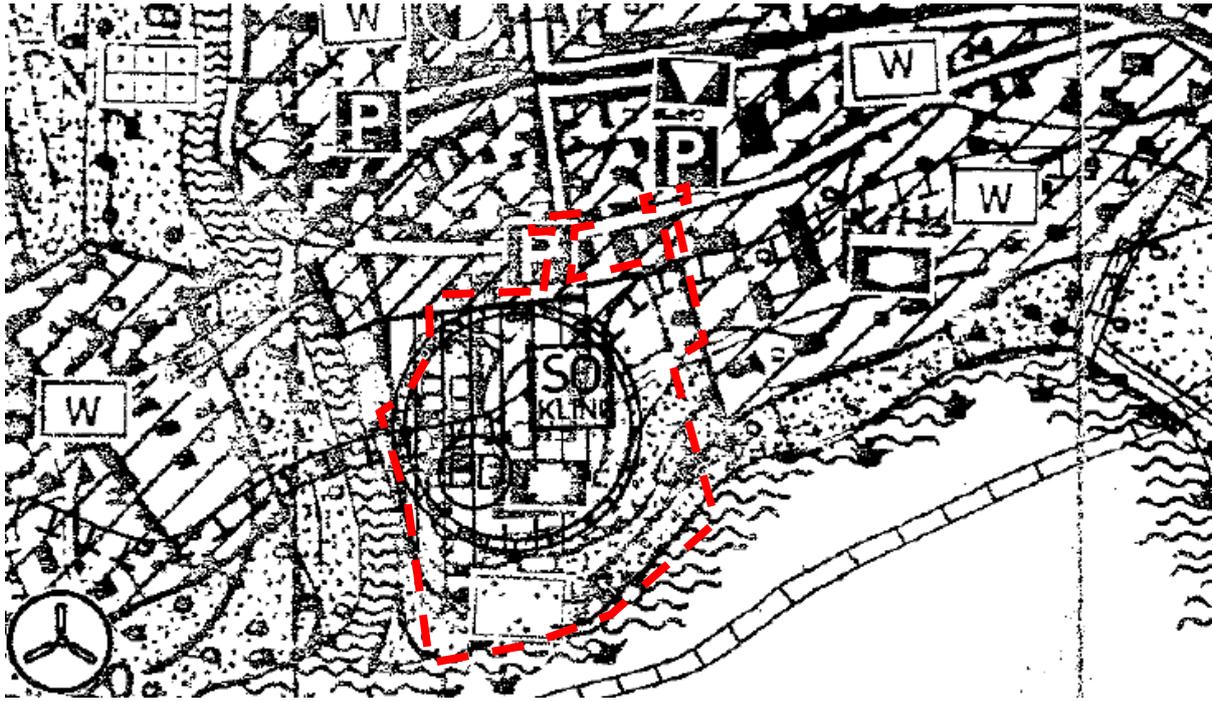


Luftbild des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2024

#### 1.4 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warin in der Fassung der 3. Änderung wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet "Klinik" dargestellt. Zusätzlich ist für den Bereich die Zweckbestimmung "Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Im Osten sowie Süden des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Mittig durch den Geltungsbereich wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Künftig wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob die im Süden sowie Osten vorhandenen Grünstrukturen weiterhin auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warin

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Richtlinien, Regelwerke und DIN-Normen können im Bauamt des Amtes Neukloster-Warin, Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2024, die digitale Flurkarte der Flur 5, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 06.2023, Flächennutzungsplan der Stadt Warin sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Warin befindet sich im Nordosten der Planungsregion Westmecklenburg. Das Stadtgebiet wird gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm

Westmecklenburg (RREP WM 2011) als Grundzentrum sowie, bezogen auf die Raumstruktur, als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis definiert. Warin befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums der Hansestadt Wismar. Darüber hinaus stellt die Stadt einen Tourismuserwicklungsraum dar. Überwiegende Bereiche des Stadtgebietes werden im RREP WM als Landschaftsschutzgebiet, als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Natura 2000-Gebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Warin befindet sich vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin – Neukloster“. Im weiteren Planverfahren wird ein Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet erarbeitet und bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Ein Großteil des Stadtgebietes von Warin befindet sich gemäß der Biotopverbundplanung des RREP WM innerhalb eines Biotopverbundes im weiteren Sinne. Die bebauten Strukturen der Stadt Warin sind von Darstellungen als Biotopverbundsystem ausgenommen.

Die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg wurden fortgeschrieben und sind im Juni 2024 in Kraft getreten. Ein Ziel des RREP (Pkt. 4.1 (5)) ist der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst ausschließlich das Gelände des ehemaligen Krankenhauses der Stadt Warin. Der Betrieb des Krankenhauses ist vor über 20 Jahren aufgegeben worden. Die Gebäude des ehemaligen Krankenhauses sind im Jahr 2022 vollständig zurückgebaut worden. Die Fläche stellt sich aktuell als Brachfläche dar und eignet sich für eine städtebauliche Nachverdichtung. Die Lage im Zentrum der Stadt sowie unmittelbar am Glammsee begünstigen den Standort für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Stadt Warin entspricht mit der vorliegenden Planung dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ des RREP WM.

Weitere Ziele des RREP WM sind neben der Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte, dass die wohnbauliche Entwicklung in den zentralen Orten schwerpunktmäßig in den Gemeindehauptorten erfolgen soll. Die Wohnbauflächenentwicklung hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen. Das Stadtgebiet Warins wird gemäß RREP WM als Grundzentrum definiert. Dem Ziel der Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte wird folglich entsprochen. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtkern von Warin. Über die „Burgstraße“ ist der Geltungsbereich bereits heute verkehrlich gut angebunden. Versorgungseinrichtungen sowie weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich in der Nachbarschaft des Plangebietes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 entspricht die Stadt Warin demnach auch dem Ziel der Ortsentwicklung.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet von Warin, in Verlängerung des 200 m nördlich gelegenen Marktplatzes der Stadt. Nördlich bindet die „Burgstraße“, das Gebäude des ehemaligen Amtsgerichts sowie Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an. Östlich schließt weitere Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Glammsee begrenzt. Westlich wird das Plangebiet durch den Mühlengraben sowie die Gebäude der Wassermühle umsäumt.

Das Plangebiet selbst umfasst das Gelände des ehemaligen Krankenhauses von Warin. Die Fläche wurde 2022 vollständig geräumt und stellt planungsrechtlich eine Nachverdichtung dar. Im Süden sowie Westen ist das Plangebiet von Gehölzstrukturen geprägt. Im Nordwesten befindet sich darüber hinaus, innerhalb der Gehölzstrukturen, der ehemalige Wallgraben.

### **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

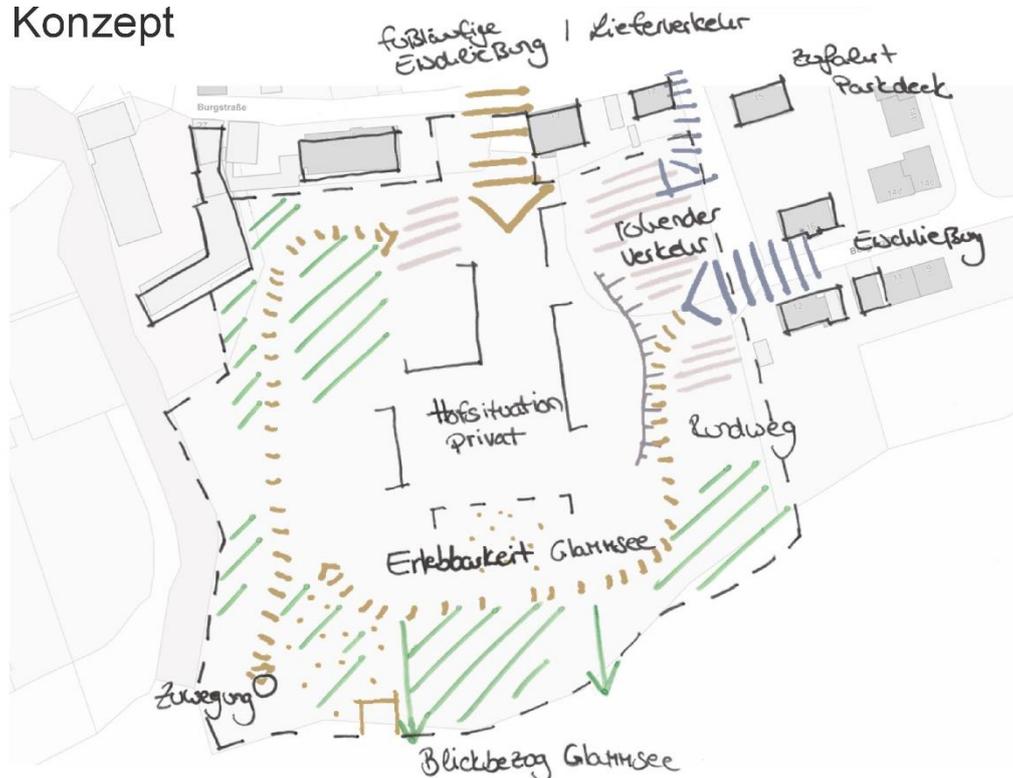
Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die Brachfläche im Zentrum der Stadt Warin für eine städtebauliche Nachverdichtung planungsrechtlich vorzubereiten. Das Plangebiet erfuhr nach der Aufgabe des Krankenhauses vor über 20 Jahren keine Folgenutzung. Nunmehr wurde seitens eines Vorhabenträgers das Interesse geäußert, das Plangebiet städtebaulich zu entwickeln. Die Stadt Warin begrüßt die Absichten, das Plangebiet für wohnbauliche Entwicklungen vorzubereiten.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Bischofsburg Warin. Die im 19. Jahrhundert abgebrochene Bischofsburg ist ein Bodendenkmal. Bei dem „Bodendenkmal Warin, Lkr. Nordwestmecklenburg, Fpl. 14“ handelt es sich um eine mehrperiodige Fundstelle, die die archäologischen Überreste der mittelalter- bis neuzeitlichen Burganlage sowie einer älteren slawenzeitlichen Siedlung umfasst (vgl. Abschlussbericht der Archäologischen Voruntersuchung, AIM-V Archäologie in M-V GmbH). Für den Abriss der Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wurde eine archäologische Voruntersuchung der AIM-V Archäologie in Mecklenburg-Vorpommern GmbH erarbeitet. In den archäologischen Suchschnitten wurden keine erhaltenen Baustrukturen der mittelalterlichen Bischofsburg angetroffen.

Im Jahr 2022 wurden durch die Stadtvertretung städtebauliche Merkmale für die Entwicklung des Plangebietes beraten. Wesentliche Ansätze für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes waren der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Süden und Westen des Plangebietes. Darüber hinaus soll die vorhandene Topografie berücksichtigt werden. Die Lage des Plangebietes in axialer Verbindung zum Marktplatz und dem Rathaus der Stadt Warin sollte eine Blickachse zwischen dem Rathaus Richtung Glammsee ermöglichen. Der Glammsee grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Der Gewässerschutzstreifen von 50 m gemäß § 29 NatSchAG M-V umfasst einen wesentlichen Teilbereich des südlichen Plangebietes. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Ausnahmeantrag zum Gewässerschutzstreifen bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Neben den Konzeptansätzen zur Entwicklung des Gebietes wurden städtebauliche Leitthesen

in der Stadtvertretung beraten. Neben der bereits genannten Sichtachse zwischen dem Rathaus, dem Plangebiet und dem Glammsee sowie dem Erhalt der Grünräume ist die vorhandene Landschaft möglichst erlebbar zu machen. Darüber hinaus sollte neben der Berücksichtigung der Topografie eine behutsame Höhenentwicklung in Bezug auf die bauliche Umgebung bedacht werden. Bezogen auf die verkehrliche Erschließung wurden beraten, dass die Haupteinschließung möglichst aus Richtung Osten kommend das Plangebiet erschließt. Der ruhende Verkehr soll möglichst kompakt an einem Ort mit Freihaltung des Innenraums erfolgen.

## Konzept



Städtebauliches Grobkonzept zur Entwicklung des ehemaligen Krankenhauses

Das städtebauliche Grobkonzept sieht eine verkehrliche Erschließung aus Richtung Osten vor. Von Norden, in der Achse zum Rathaus, sind lediglich eine fußläufige Erschließung sowie Lieferverkehr vorgesehen. Die baulichen Strukturen sollen möglichst als Hofsituation mit privatem Innenhof orientiert werden. Die Grünstrukturen im Süden sowie Westen sollen durch einen Rundweg fußläufig erschlossen werden. Darüber hinaus sieht das Grobkonzept eine Erlebbare des Glammsees vor. Dies könnte durch eine Reaktivierung des ehemaligen Hafenbeckens erfolgen.

Die städtebaulichen Merkmale, die erarbeiteten Leitthesen sowie das städtebauliche Grobkonzept bilden einen Orientierungsrahmen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

## Festsetzungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Mit der

Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verfolgt die Stadt Warin das Ziel, zentrumsnahen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Die unzulässigen Nutzungen würden zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen und die Wohnruhe beeinträchtigen. Zudem beabsichtigt die Stadt mit der Festsetzung eine dem Umfeld entsprechende Nachnutzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind im Erdgeschoss nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig. Das Plangebiet ist geprägt von seiner zentralen Lage im Stadtgebiet. Die axiale Verbindung zum rund 200 m nördlich gelegenen Marktplatz sowie der unmittelbar südlich angrenzende Glammsee prägen das Plangebiet bereits heute. Die Stadt ist bestrebt, mit der Festsetzung den ruhenden Verkehr zu bündeln und möglichst aus dem Kern des Plangebietes fernzuhalten.

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird der gemäß § 17 BauNVO angegebene Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete vollständig ausgeschöpft. In Kombination mit der festgesetzten offenen Bauweise ermöglicht die festgesetzte Grundflächenzahl eine behutsame Nachverdichtung entsprechend dem städtebaulichen Umfeld.

Die topografischen Gegebenheiten sollen bei der Höhenentwicklung der baulichen Strukturen Berücksichtigung finden. Für das Plangebiet werden daher unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird mit einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine maximale Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt der jeweils innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

Neben den differenziert festgesetzten Firsthöhen werden für die Allgemeinen Wohngebiete zwei zulässige Zahlen der Vollgeschosse festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Da das festgesetzte WA 2 topografisch höher gelegen ist, als das WA 1, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 maximal drei Vollgeschosse zulässig.

Um eine aufgelockerte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten, ist neben der Festsetzung einer offenen Bauweise ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie im Erdgeschoss (Garagengeschoß) des WA 2 zu errichten. Wie bereits erläutert, soll der ruhende Verkehr möglichst kompakt am Rand des Plangebietes untergebracht werden. Die Errichtung eines Garagengeschoßes im Erdgeschoss des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist aufgrund der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Gebäuden für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht ausreichend. Aufgrund dessen werden innerhalb des Plangebietes weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude maximal 15 Wohneinheiten zulässig. Die Stadt beabsichtigt aufgrund der zentralen Lage im Stadtkern von Warin die Schaffung von mehrgeschossigem Wohnraum. Die Lage begünstigt eine Entwicklung einer verhältnismäßig verdichteten Wohnbebauung.

### **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung getroffen. Zusammen mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen die örtlichen Bauvorschriften eine an das städtebauliche Umfeld angepasste Gestaltung gewährleisten, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

In dem Plangebiet sind Dächer als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Für die Ausbildung der Hauptdachflächen sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Die Dachform sowie Dachneigung von Nebenanlagen können abweichen. Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig. Die Ausbildung eines Gründaches ist ebenso zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ist die Verwendung von roten, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gel- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente.

Die Aufstellung von oberirdischen Gas- oder Ölbehältern ist unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Bei der Gestaltung von Baugebieten spielt der Natur- und Artenschutz eine immer wichtigere Rolle. Zur Förderung des Natur- und Artenschutzes sind die Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen als insektenfreundliche Beleuchtungen herzustellen. Die Beleuchtungen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## 2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wurde zu Betriebszeiten des Krankenhauses über die nördlich verlaufende „Burgstraße“ sowie die weitere östlich gelegene Sackgasse „Burgstraße“ erschlossen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 wird die verkehrliche Erschließung angepasst.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden seitens des Ingenieurbüros ROGA GmbH im Jahr 2020 zwei Varianten für die Verkehrserschließung geprüft. Das Ingenieurbüro ROGA GmbH empfiehlt, die Erschließungsstraße als Einbahnstraße auszubauen. In der ersten Variante verläuft die auszubauende Straße von der nördlich verlaufenden „Burgstraße“ Richtung südlich verlaufender „Burgstraße“. In der zweiten, durch das Ingenieurbüro erarbeiteten Variante, verläuft die Einbahnstraße von der südlich verlaufenden „Burgstraße“ Richtung nördliche „Burgstraße“.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat sich die Stadt mit der künftigen verkehrlichen Erschließung auseinandergesetzt. Die verkehrliche Erschließung über eine Einbahnstraße im Nordosten des Plangebietes wurde seitens der Stadt verworfen.

Der Bebauungsplan sieht eine verkehrliche Erschließung im Nordosten über Anbindung an die nördlich verlaufende „Burgstraße“ vor. Die Erschließungsstraße wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit einer Breite von 6 m festgesetzt. Die Breite ermöglicht gemäß RAST 06 ein Nebeneinanderfahren der Verkehrsteilnehmer. Die geplante Erschließungsstraße endet östlich des festgesetzten Baufeldes innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2. An die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bindet südlich ein Parkplatz an.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, den bestehenden Kreuzungsbereich „Burgstraße“ / „Schmiedestraße“ Richtung Süden fortzuführen. Die mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Stichstraße endet in einer Wendeanlage. Über die Stichstraße werden die südlich festgesetzten Baufelder innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 erschlossen.

Die festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ entlang des südlichen sowie westlichen Plangebietsrandes soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die fußläufige Erschließung der Parkanlage wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je Wohngebäude die Errichtung von maximal 15 Wohneinheiten zulässig. Entsprechend der festgesetzten Baufelder besteht die Möglichkeit, fünf bis sechs Wohngebäude zu errichten. Folglich können im Plangebiet rund 90 neue Wohneinheiten für die Stadt Warin geschaffen werden. Sofern die Baufelder vollumfänglich entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden, besteht ein hoher Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr. Eine Stellplatzsatzung liegt für die Stadt Warin nicht vor. Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet erachtet die Stadt einen Stellplatzschlüssel von 1,0 als angemessen. Innerhalb des Plangebietes sind demnach 90 Stellplätze nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des Erdgeschosses des festgesetzten WA 2 sowie innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung „Parkplatz“ zu errichten. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr möglichst gebündelt hergestellt wird.

Im Geltungsbereich sind Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dafür können z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges (versickerungsfähiges) Pflaster verwendet werden. Damit wird der zusätzliche Versiegelungsgrad auf ein Minimum beschränkt. Die Herstellung von neuen Asphalt- und Betonflächen für Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rund 2,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Wohngebiete	8 310
Grünflächen	1 950
<i>davon Parkanlage</i>	9 800
<i>davon Gemeinschaftsgarten</i>	700
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	150
Verkehrsflächen	550
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4 570
<i>davon Aufenthaltsbereich</i>	580
<i>davon Fußweg</i>	1 720
<i>davon Parkplatz</i>	990
Wasserfläche	650
Versorgungsfläche	110
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>24 850</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt hauptsächlich durch die Anbindung an die vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Straßen.

Die beteiligten Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

### **3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließer zurückgebaut.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung stehen der unmittelbar südlich angrenzende Glammsee sowie zwei Löschwasserhydranten mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Das Amt Neukloster-Warin weist darauf hin, dass der Zugang zum Glammsee für den Rettungsdienst grundsätzlich zu gewährleisten ist. Der Glammsee ist über eine fußläufige Verbindung von dem geplanten Stichweg erschlossen. Der festgesetzte Fußweg weist eine Breite von 3 m auf, sodass dieser auch als Rettungsweg im Brandfall genutzt werden kann. Die Löschwasserhydranten befinden sich in der „Burgstraße“, unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist demnach sichergestellt.

### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes Güstrow-Bützow-Sternberg. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes Schmutzwasser in der „Burgstraße“ erforderlich.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2015 eine Baugrund- und Altlastenerkundung erarbeitet. Konkrete Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurden in dem Gutachten nicht getroffen, jedoch sind die geologischen Untergrundverhältnisse dargelegt. Gemäß dem Gutachten werden die oberflächennah anstehenden Sedimente aus mittelsandigen Feinsanden bis stark lehmigen Sanden lokal durch einen bis zu zwei Meter mächtigen Tonhorizont bzw. feinsandigen Schluffhorizont durchbrochen.

Die Durchlässigkeit eines Bodens wird über den Durchlässigkeitsbeiwert, kf-Wert ermittelt. Die kf-Werte unterscheiden sich ja nach Bodenart. Grundsätzlich stellen Bodenarten, die einen kf-Wert zwischen 10<sup>-3</sup> bis 10<sup>-6</sup> aufweisen, versickerungsfähige Böden dar. Gemäß einem Infodatenblatt der Stadt Bottrop weisen Feinsande einen Durchlässigkeitsbeiwert von 10<sup>-4</sup> bis 10<sup>-5</sup> auf und sind durchlässig. Schluff weist einen kf-Wert von 10<sup>-5</sup> bis 10<sup>-8</sup> auf und ist folglich schwach durchlässig. Tonböden sind mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 10<sup>-9</sup> bis 10<sup>-11</sup> sehr schwach durchlässig.

Die anstehenden Böden innerhalb des Plangebietes sind durchlässig bis schwach durchlässig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist voraussichtlich bedingt möglich. Konkretisierte Aussagen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Gemäß dem Infodatenblatt sind die angegebenen kf-Werte keine absoluten Werte, sondern charakteristische, typische Werte für unterschiedliche Bodenarten. Die Werte sind folglich nur als Orientierung zu sehen. Der tatsächliche kf-Wert der anstehenden Böden ist über entsprechende Versuche zu ermitteln.

### **3.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das Versorgungsunternehmen WEMAG AG sichergestellt.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. In den bestehenden Verkehrsflächen sowie im Nordwesten des Plangebietes ist bereits ein Leitungsnetz vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

### **3.4 Abfallentsorgung und Altlasten**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die herzustellende Stichstraße im Anschluss an die „Burgstraße“ gewährleistet.

Für das Plangebiet wurde 2015 eine Baugrund- und Altlastenerkundung durch die S.I.G. – Dr.-Ing. Steffen GmbH erarbeitet. Gemäß dem Gutachten liegen die in den oberflächennahen Nutzungshorizonten gemessenen Schadstoffkonzentrationen unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, sodass keine Hinweise auf eine Schutzgutgefährdung (Mensch) bestehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sowie die Flächen der zukünftigen Planstraße sind Eigentum der Stadt. Die Planungskosten trägt die Stadt Warin.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Stadt Warin hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung sowie den leerstehenden Gebäuden des Amtsgerichtes und der Wassermühle umgeben. Im Süden wird das Plangebiet durch die natürliche Grenze des Glammsees begrenzt. Nördlich verläuft die Einbahnstraße „Burgstraße“.

Rund 100 m nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 192. Die Bundesstraße wurde im Rahmen der Lärmkartierung 2017 betrachtet. Aus der Lärmkartierung geht hervor, dass auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr keine Lärmimmissionen einwirken.

Die Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich sind.

#### **6. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das Bodendenkmal „Bodendenkmal Warin, Lkr. Nordwestmecklenburg, Fpl. 14“ betroffen. Im November 2022 erfolgte durch die AIM-V Archäologie GmbH eine Archäologische Voruntersuchung von Teilen des Bodendenkmals. In den Archäologischen Suchschnitten wurden keine erhaltenen Baustrukturen der mittelalterlichen Bischofsburg angetroffen. Die Archäologische Voruntersuchung weist darauf hin, dass Teile der mittelalterlichen Bischofsburg in anderen, nicht untersuchten Bereichen des Bodendenkmals nicht auszuschließen sind. In den unbebauten Bereichen der ehemaligen Gebäudestandorte sollten Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden. Bodeneingriffe unterhalb der Kellerniveaus der ehemaligen Gebäudestandorte sollten ebenfalls archäologisch begleitet werden.

Das Plangebiet ist als nicht 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.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Im Rahmen des Vorentwurfes sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf erfolgt eine überschlägige Betrachtung der möglichen zu beachtenden notwendigen Naturschutz- und Umweltaspekte. Ein vollständiger Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Betrachtung der Schutzgüter wird zum Entwurf erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gesundheits- und Wohnzentrum am Glammsee“ soll die wohnbauliche Nutzung auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich zentral in der Stadt Warin am Ufer des Glammsees. Es umfasst die Fläche des ehemaligen Krankenhausesgeländes der Stadt Warin. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,5 ha und grenzt im Süden unmittelbar an den Glammsee an. Im Norden wird das Plangebiet durch die „Burgstraße“ sowie das ehemalige Amtsgebäude begrenzt. Östlich grenzt Wohnbebauung mit zugehörigem Gartenland an den Geltungsbereich an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Mühlengraben begrenzt. Hieran schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ an.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

##### *Schutzgebiete*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 sowie das Stadtgebiet Warins liegen vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin – Neukloster“ (LSG 002a2).

Im weiteren Planverfahren wird ein Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet erarbeitet und bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Ein Großteil des Stadtgebietes von Warin befindet sich gemäß der Biotopverbundplanung des RREP WM innerhalb eines Biotopverbundes im weiteren Sinne. Die bebauten Strukturen der Stadt Warin sind von Darstellungen als Biotopverbundsystem ausgenommen.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wariner Seenlandschaft“ (DE 2236-303) liegt ca. 730 m südöstlich des Plangebietes.

##### *Schutzobjekte*

Innerhalb des Plangebietes sind folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden (abgerufen unter dem Kartenportal GAIA 2024):

- NWM24849 – See; Eiche, Weide, Esche; Erle, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1996).

Das 1996 kartierte Biotop stellt sich nach ersten Inaugenscheinnahmen anders dar, als es im Kartenportal dargestellt wird. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt mit der Biotopkartierung eine genauere Überprüfung des Biotopes und mit der Fragestellung des Ausgleiches. Zum aktuellen Kenntnisstand ist mit der Umsetzung der Planung ein Eingriff in ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop verbunden. Daher sind im Verlauf des Planverfahrens ein Ausnahmeantrag gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu stellen und die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen.

In einem Umkreis von 50 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope:

- NWM24841 – See; Gehölz; Weide; teilweise verbaut, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1996)

In einem Umkreis von 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope:

- NWM24854 – Kanal; Gehölz; Erle; Weide, Naturnahe Bruch-, Sumpf und Auwälder (Kartierungsjahr 1996)
- NWM24856 – See; Phragmites-Röhricht, Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr 1996)

Mit der Planung kann eine Veränderung des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopes innerhalb des Plangebietes verbunden sein. Daher wird sich im Verlauf des Planverfahrens intensiv mit den vorhandenen Biotopstrukturen und den Auswirkungen der Planung auf diese auseinandergesetzt.

#### *Waldbelange*

Mit der Planung müssen Waldflächen entfernt werden, die aus der aufgelassenen Parkanlage des Krankenhauses entstanden sind. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung ist im Rahmen des Planverfahrens beim zuständigen Forstamt zu stellen. Die Stadt Warin ist diesbezüglich schon im Austausch mit dem Forstamt.

#### *Bäume*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, von denen mehrere mit Umsetzung der Planung entfernt werden müssen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 werden entsprechende Anträge bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden; gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen formuliert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahmen von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkraumbedarfs erstellt wurde.

### Gewässer

Der Glammsee grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an. Der Gewässerschutzstreifen von 50 m gemäß § 29 NatSchAG M-V umfasst einen wesentlichen Teilbereich des südlichen Plangebietes. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Ausnahmeantrag zum Gewässerschutzstreifen bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.

### Artenschutz

Im Zuge der Entwurfserarbeitung wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In den artenschutzrechtlichen Darstellungen sind alle wildlebenden Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufweisen, werden im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt.

Die Auswirkungen des Eingriffes sind noch nicht genau abzuschätzen, da mit Umsetzung der Planung Gehölzstrukturen entfernt werden, die potentielle Habitate für Gehölzbrüter und Fledermäuse darstellen. Ebenso sind die Auswirkungen durch die Reaktivierung der Hafenanlage am Glammsee auf ihre Auswirkungen genau zu überprüfen. Der Abriss des ehemaligen Krankenhauses erfolgte vor Beginn der Planung und unter artenschutzrechtlicher Begleitung, sodass daher für den Bebauungsplan Nr. 28 keine Nachforderungen bestehen.

### Umweltprüfung

Eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt zum Entwurf auf der Grundlage der in § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 BauGB (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario). Die Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind jeweils vorangestellt. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgt eine Bewertung der Planung auf das Schutzgut.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine detaillierte Darstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der HzE 2018 erfolgt im Rahmen des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Stadt Warin, den

.....  
Der Bürgermeister