



Stadt Warin

Stand: 2016.12.14.
Fassung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr.18-1. Änderung „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Rechtsgrundlagen für die Erarbeitung der Satzung	2
2. Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	6
4. Umweltbericht	7
5. Begründung der Festsetzungen	21
6. Technische Infrastruktur	26
7. Gesamtabwägung	26
8. Zusammenstellung wesentlicher Daten	27
9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	27

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

1.6 Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
Sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Landes- und Regionalplanung

Vorbereitend im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP) und umgesetzt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM wirksam seit 2012) wird die Stadt Warin als Grundzentrum dargestellt.

Der Stadt und ihrem Umland werden in beiden Programmen Potential in der Tourismusentwicklung und eine Lage im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis bescheinigt.

Allgemein zur Siedlungsentwicklung fordert das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V 2005) unter Kapitel 4:

„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“ (LEP M-V 2005, 4.1 (3))

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. ...“ (LEP M-V 2005, 4.1 (6))

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, wirksam seit 2012) stellt in Abbildung 8 die Stadt Warin im „Mittelbereich Wismar“ als „Nahbereich Warin“ gemeinsam mit den Gemeinden Bibow und Jesendorf dar – unterstreicht also die Funktion der Stadt Warin als Zentralen Ort (s. Abbildung 1).

Im Weiteren fordert das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, wirksam seit 2012) für die Siedlungsentwicklung unter Kapitel 4.1:

„(1) Gewachsene Siedlungsstruktur erhalten und weiterentwickeln

... Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt ... werden. „ (RREP wirksam seit 2012)

„(2) Innen- vor Außenentwicklung

Der Siedlungsbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. ...

Begründung:

zu 4.1 (2):

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Vermeidung einer weiteren Landschaftszersiedelung gilt es, die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig auf den Innenbereich von Ortslagen unter Nutzung vorhandener Umnutzungs- und Nahverdichtungspotenziale zu konzentrieren. Dabei hat die Nutzung bereits erschlossener ... Objekte ... vor allem auch in den Ortskernen Vorrang. Das gilt insbesondere für nicht ausgelastete Standorte, z.B. innerörtliche Brachflächen oder durch Abbruch baulicher Anlagen gewonnene Flächen. ...“ (RREP wirksam seit 2012)

„(7) **Nutzung der vorhandenen Infrastruktur**

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen soll auf eine rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur und auf möglichst geringe Wegeentfernungen zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen geachtet werden. ...

Begründung:

Zu 4.1 (5) - (8):

Ziel der künftigen Siedlungspolitik in Westmecklenburg muss es deshalb sein, die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten, die Zentralen Orte zu stärken, die vorhandenen Baulandreserven vorrangig zu nutzen und ein Flächen sparendes Bauen zu sichern. Nur so lassen sich die vorhandenen Infrastrukturnetze und -einrichtungen besser auslasten, Investitionskosten für neue Infrastruktureinrichtungen einsparen und einem überdimensionierten Flächenverbrauch entgegenwirken. ...“ (RREP wirksam seit 2012)

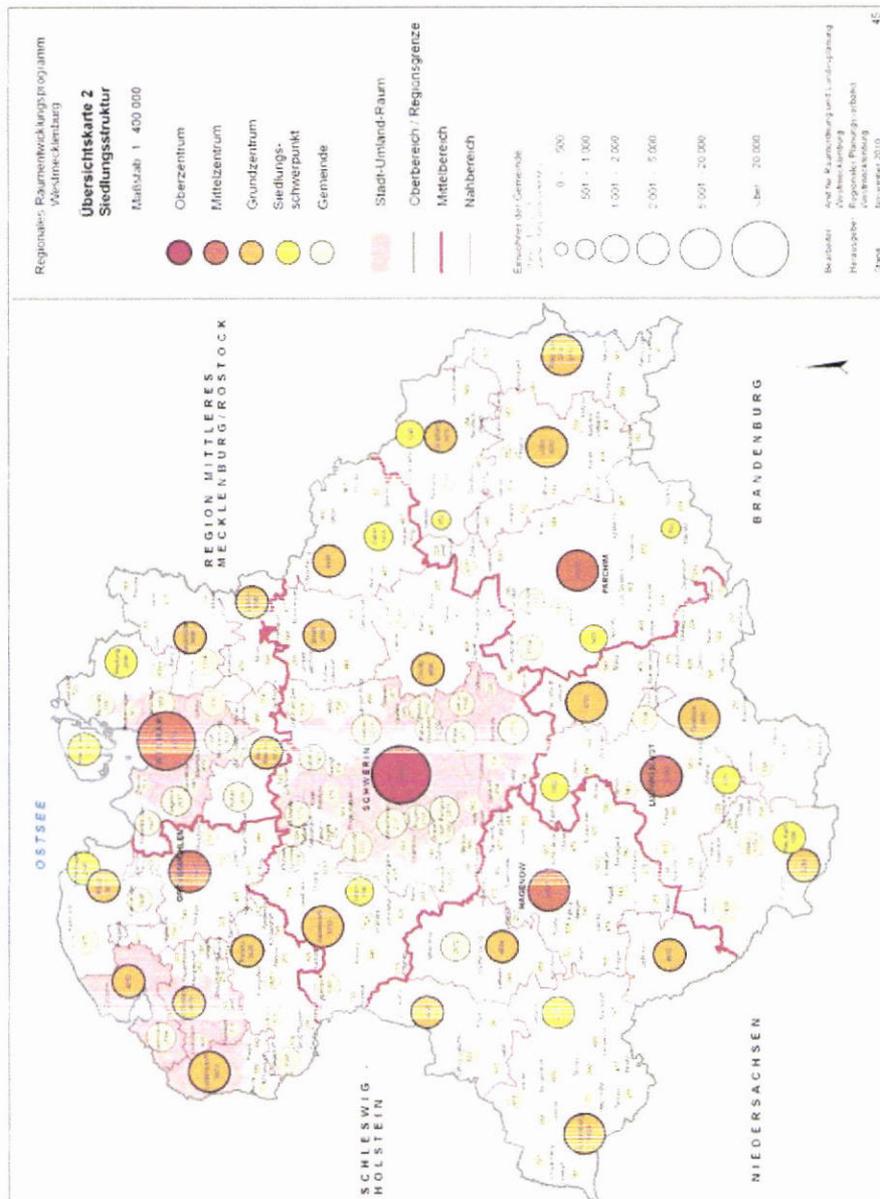


Abbildung 1: Siedlungsstruktur (Kartierung der Zentralen Orte, der Ober-, Mittel- und Grundzentren) Quelle: RREP Westmecklenburg wirksam seit 2012

2.2 rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Warin

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten die Darstellungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Warin vom 23. Januar 1996, 1. Änderung vom 13. März 1999. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ und Grünzonen dar.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan nicht parzellengenau ablesbar. Auch die entlang des Mühlengrabens dargestellten Grünflächen und die Breite des Grabens selbst sind in Ihrer Größenordnung nicht genau ablesbar. Insofern sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Für die Uferzone des Glammsees stellt der Flächennutzungsplan einen Streifen von 50,00 m dar, der von der Bebauung frei zu halten ist. (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Warin (Ausschnitt)

2.3 rechtswirksame Bebauungspläne

Für das Plangebiet „Wismarsche Straße“ besteht zur Zeit der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ in der Form der Bekanntmachung vom 10.08.2016.

Der gültige Bebauungsplan sieht zur Zeit zwei Arten der baulichen Nutzung vor. Im nördlichen Bereich, entlang der Wismarschen Straße, ein allgemeines Wohngebiet mit Doppelhäusern und Hausgruppen.

Im südlichen Bereich, hin zum Glamsee, ein reines Wohngebiet ohne Angaben der Hausformen.

Die derzeitige Nutzung besteht aus Brachgelände, das nach Abbruch der vorhandenen Bebauung entstand und aus Grünflächen an den Uferbereichen.

3. Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Neue Mühlengärten Wohnbau GmbH, Leipziger Platz 15, 10117 Berlin, vertreten durch den GF Herrn Juri Ljubenow, beabsichtigt, innerhalb der bebaubaren Flächen eine unterschiedliche Wohnbebauung zu errichten.

Das Planungsgebiet liegt zwischen der nördlichen Bebauung an der B 192, der Wismarschen Straße, und dem südlich gelegenen Glamsee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, 1. Änderung „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin umfasst die Flurstücke 36/1-37/1-38/1-40/1-41/1-41/2-40/3-38/2-37/2-36/2-36/3-37/3-38/3-40/4-41/3-97/3-97/4-97/5-36/4-37/4-38/5-38/4-35/4-35/5-35/3-35/2-39-40/7-40/6-40/5-41/6-41/5-41/4-35/6-35/7-40/9-40/8-41/7-40/10 und 41/8

in der Flur 8 der Gemarkung Warin. Die Flurstücke wurden im Oktober 2016 neu vermessen.

Die vorderen straßenseitigen Grundstücksflächen sollen der öffentlichen Straßenerweiterung der Wismarschen Straße dienen. Die Straße soll mit beidseitigen Geh- und Radwegen ausgestattet werden. Im nordöstlichen Grundstücksbereich in unmittelbarer Nähe zur Straße befindet sich eine unterirdische Niederschlagswasserbehandlungsanlage.

Die geplante Wohnbebauung staffelt sich in drei Abschnitte: während straßenseitig zwei Gebiete mit einer Hausgruppen- und Doppelhausbebauung geplant sind, sollen in einer zweiten Reihe Einzelwohnhäuser entstehen.

Die Erschließung der Wohnbebauung ist über eine private Erschließungsfläche mit zwei Stichen zum südlichen Bereich und einer zusätzlichen Gehweganbindung an die Wismarsche Straße geplant.

Die bereits in zweiter Reihe bestehenden Wohnhäuser, Wismarsche Straße 9 und 9a, sollen über den vorhandenen Stichweg ebenfalls angebunden werden. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen weitgehend über private Wohnstraßen erschlossen werden. Die privaten, notwendigen Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken und der privaten Erschließungsfläche nachgewiesen werden. Im nördlichen Abschnitt befinden sich darüber hinaus öffentliche Stellplätze für Besucher und Anwohner.

Das südliche Plangebiet wird als Gewässerschutzstreifen auf einer Tiefe von 50,00 m von der Bebauung frei gehalten.

Freigehalten von Bebauung wird ebenfalls ein Grundstücksstreifen entlang des Mühlengrabens auf einer Tiefe von ca. 25-30 m, sowie private und öffentliche Grünflächen entlang der Straße.

Die wesentlichen Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes beziehen sich zum einen auf die vorstehend beschriebene Gestaltung der Verkehrsflächen und zum anderen auf die Art der Nutzung und die Neufestsetzung der Baugrenzen.

Der Bereich des ehemaligen WR - Gebietes wird nun ebenfalls als WA – Gebiet mit der Nr. 3 ausgewiesen, die Nutzungseinschränkungen gem. Textlicher Festsetzung bleiben bestehen.

Die Baufenster im nördlichen Teil werden der neu geplanten Erschließungsführung angepasst. Das ehemals große Baufenster im südlichen Bereich, jetzt WA 3 wird in zwei neue Baufenster aufgeteilt.

Durch diese Maßnahmen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet um ca. 1.000 qm auf nur noch ca. 78 % der Ursprungsfläche verkleinert. Zusätzlich wird das Baugebiet durch weitere, nicht überbaubare Flächen tiefer strukturiert.

4. Umweltbericht

4.0 Präambel

Aufgrund des § 2 Abs.4 BauGB ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die ermittelten umweltrelevanten Belange, so dass im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine plausible Abwägung erfolgen kann.

4.1 Beschreibung der Planung

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Wismarschen Straße und dem südlich gelegenen Gammsee. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin umfasst die Flurstücke 35 / 1, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 90, 91 und 97 / 1 in der Flur 8 der Gemarkung Warin und deckt damit eine Fläche von 17.895 m² ab.

Die vorderen straßenseitigen Grundstücksflächen sollen der öffentlichen Straßenerweiterung der Wismarschen Straße dienen. Die Straße soll mit Geh- und Radwegen ausgestattet werden

Die geplante Wohnbebauung staffelt sich in drei Abschnitte: während straßenseitig zwei Gebiete mit Hausgruppen-Hausgruppen und Doppelhausbebauung geplant sind, sollen in einer zweiten Reihe Einzelwohnhäuser entstehen

Die Erschließung der Wohnbebauung ist über eine gemeindliche, verkehrsberuhigte Ringstraße von der Wismarschen Straße geplant. Die bereits in zweiter Reihe bestehenden Wohnhäuser, Wismarsche Straße 9 und 9a, sollen ebenfalls an diese Erschließung durch die bestehende Stichstraße ange-

bunden werden. Die privaten, notwendigen Stellplätze sollen auf den Baugrundstückennachgewiesen werden. An der Erschließungsstraße befinden sich darüber hinaus öffentliche Stellplätze für Besucher und Anwohner.

Das südliche Plangebiet wird auf einer Tiefe von 50,00 m von der Bebauung freigehalten.

Freigehalten von Bebauung wird ebenfalls ein Grundstücksstreifen entlang des Mühlengrabens auf einer Tiefe von ca. 25-30 m, sowie private und öffentliche Grünflächen entlang der Straße.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den in Kapitel 1 genannten Gesetzen und Verordnungen sind folgende Belange ab der Hierarchiestufe Regionalplanung berücksichtigt:

4.3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Berücksichtigung der Ziele des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM wirksam seit 2012) wird in Kapitel 2.1 ausführlich dargestellt.

4.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Betrachtung der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan der Stadt Warin ist unter Kapitel 2.2 behandelt.

4.3.3 Fachgesetze, Normen, Richtlinien und Gutachten

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die einschlägigen Fachgesetze, Normen und Richtlinien, die bei der Planung, wie insbesondere in den Kapiteln 4.5.3 - Boden, 4.5.4 – Wasser, 4.5.5 – Klima, 4.5.6 – Lärm und in der Begründung der Festsetzungen – Kapitel 5.1 bis 5.7 - dargelegt, sowie in der Grünordnung berücksichtigt worden sind:

Bundesimmissionsschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zum Schutz des Bodens BBodG

Schallschutz im Städtebau DIN 18005-1

Schallschutz im Hochbau Beiblatt DIN 18005-1

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Schallschutz im Hochbau DIN 4109

Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (Ausgabe 2005)

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Ermittlung und Beurteilung der Umwelterheblichkeit beschränkt sich auf den unmittelbaren Bereich des Plangebietes.

Im Plangebiet ist durch das Büro Dipl. Ing. Steffen Behl eine Ortsbesichtigung am 13.09.2011 vorgenommen worden, um die vorhandenen Tierlebensräume zu begutachten als Grundlage zur Erstellung der vorgelegten faunistischen Potentialanalyse.

Dabei wurde für jede Tierart die Vorkommenswahrscheinlichkeit im Untersuchungsgebiet abgeschätzt.

Weitere, spezielle Untersuchungen sind für das Plangebiet in den Bereichen Lärm, Bodenbeschaffenheit und Artenschutz mit integrierten Planungshinweisen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in folgenden Gutachten dargestellt:

„Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau 2012

Geotechnischer Bericht, Pöyry Deutschland GmbH Schwerin 2012

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit integrierten Planungshinweisen, Pöyry Deutschland GmbH, Schwerin 2012

Im Bereich „Lärm“ waren die Einwirkungen des Verkehrslärmes der Wismarschen Straße (B192) auf das Wohngebiet durch die Gutachter Wenker & Gesing zu ermitteln.

Im Bereich „Boden“ sind die Grundlagen des Bodenaufbaus, die Tragfähigkeit des Bodens und die Eigenschaften für die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet von der Pöyry Deutschland GmbH durch Rammkernsondierungen untersucht worden.

Die Altlastenerkundungen sind für das Vorhabengebiet vom Ingenieurbüro J. Thiele durch Bodenprobenentnahmen durchgeführt worden. Die Proben sind durch das SGS Institut Fresenius GmbH analysiert worden.

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Funktionen und Ausprägungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Orts- und Landschaftsbild sind in der Biotoptypenbewertung und der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung berücksichtigt.

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Bei der Art der geplanten Nutzung als reines und allgemeines Wohngebiet sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen auf die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Im Hinblick auf den Aspekt Gesundheit sind insbesondere mögliche Lärmbelastigungen durch Straßenverkehrslärm zu nennen. Aufgrund der zu erwartende geringen Zunahme der Verkehrsmengen ist eine Beeinträchtigung der Bewohner des Neubaugebietes und anderer Bürger von Warin durch Lärm nicht zu erwarten.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Zusammenhang mit dem Baugebiet wurden die möglichen Auswirkungen der Planungen auf die vorhandenen Lebensräume von Tieren und Pflanzen untersucht und in einer „Faunistischen Potentialanalyse“ sowie im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit integrierten Planungshinweisen“ beurteilt.

Brutvögel:

Das Untersuchungsgebiet wurde entsprechend der vorgefundenen Lebensräume nach potentiellen Vorkommen von Brutvögeln beurteilt, wobei besonder Beachtung den Vogelarten galt, die einen Schutzstatus der EG Vogelschutzrichtlinien genießen bzw. auf der Roten Liste des Landes Mecklenburg-Vorpommern geführt werden.

Unter diesen Arten beurteilen die Gutachten ein potentielles Vorkommen von Gänsesäger, Rohrweihe, Turteltaube, Eisvogel und Wendehals – die Vorkommens Wahrscheinlichkeit wird jedoch mit mäßig bis gering eingeschätzt.

Für Haussperling und Feldsperling ermitteln die Gutachten eine hohe Vorkommens-Wahrscheinlichkeit – beides Arten, die in Mecklenburg-Vorpommern auf der Vorwarnliste stehen. Da beide Sperling-Arten gelernt haben, sich an die Nähe zum menschlichen Lebensumfeld zu gewöhnen, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Wohnbebauung keine grundsätzliche Störung des Lebensraums bedeutet.

Da im Zuge der Neubebauung Bäume zu fällen sind, sollte dem Verlust an Nistmöglichkeiten durch ein Angebot an Nistkästen vor der Rodung entgegengewirkt werden.

Käfer:

Käfer der Art Eremit, einem Käfer mit dem Schutzstatus FFH-Anhang IV-Art, wird ein mögliches Vorkommen im Untersuchungsgebiet eingeräumt, wenn auch ein konkreter Nachweis bisher nur in einer Entfernung von ca. 5 km erfolgen konnte. Der alte Baumbestand im Plangebiet könnte jedoch als Lebensraum dienen.

Vor Baumfällungen im Zuge der Baufeldräumung müssen die möglichen Bruthöhlen untersucht werden. Sollten sich Vorkommen bestätigen, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Umsetzung der Art abzustimmen.

Lurche und Kriechtiere:

Das Untersuchungsgebiet liefert Lebensraum für 5 Arten von Lurchen, die alle auf der Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern geführt werden, 2 dieser Arten, Kammmolch und Wasserfrosch, listet auch die europäische FFH-Richtlinie auf.

Für Erdkröte, Grasfrosch und den schon genannten Wasserfrosch schätzt das Gutachten die Vorkommens-Wahrscheinlichkeit hoch ein.

Da diese Arten eine enge Bindung an ihr Laichgewässer und näher gelegenes Buschwerk pflegen, können die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzonen entlang des Mühlengrabens und am Glammsee als Lebensraum gesehen werden.

Während der Bauphase ist sicher zu stellen, dass die Art nicht in der Wanderung behindert wird – Gefahrenzonen sollten durch Amphibienschutzzäune gesichert werden.

Das Vorkommen von 2 Kriechtier-Arten, Waldeidechse und Blindschleiche erscheint hoch.

Die Wandermöglichkeiten der Tiere sollten in der Laichzeit nicht durch erhebliche Behinderungen während der Bauphase gestört werden. Auch ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit nur tagsüber Baufahrzeug-Verkehr stattfindet, da Amphibien nachts und abends wandern.

Fledermäuse:

Das Vorkommen von 3 Arten von Fledermäusen schätzt das Gutachten als hoch ein: die Mückenfledermaus und die beiden auf der Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern geführten Arten Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus.

Vor Baumfällungen ist ein eventueller Fledermausbesatz zu prüfen, nicht besetzte Höhlen sind zu schließen, erst dann darf gerodet werden. Im Falle von nachgewiesenen Tieren muss mit der Rodung der Bäume bis zum Ausfliegen gewartet werden.

Auch für Fledermäuse gilt, dass Nistkästen angeboten werden vor dem Wegfall der Nistplätze durch Baumfällung und dass möglichst Baulärm in der Dämmung und nachts vermieden wird.

Fischotter:

Die Existenz von Ottern in den Bereichen Mühlengraben, Glammsee bis zur Warnow konnte nachgewiesen werden. In die Uferbereiche wird nicht eingegriffen – das zukünftige Baufeld gilt ohnehin nicht als Lebensraum der Fischotter, da die störungsempfindlichen Tiere menschliche Siedlungsgebiete meiden.

Gehölze:

„Die Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen der verbleibenden Gehölzbestände während der Bauphase besitzt oberste Priorität. Die betrifft alle Gehölze, jedoch in erster Linie die gesetzlich geschützten Einzelbäume mit einem Stammumfang von > 100 cm...“

(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) mit integrierten Planungshinweisen, Pöry Deutschland GmbH 2012)

Im Bereich des Baufelds und der Lagerplätze bzw. Transportwege sind die Stämme durch gepolsterte Ummantelungen zu sichern.

Der Wurzelbereich darf nicht verdichtet werden, Aufschüttungen im Wurzelbereich sind nur zulässig mit „grobkörnigen, luft- und wasserdurchlässigen“ Materialien.

Wurzelverletzungen sind weitest möglich zu vermeiden (Handsachtungen, Wundverschluss von beschädigten Wurzeln, Vermeidung der Austrocknung von Wurzeln) – evtl. ist ein Baumsachverständiger hinzu zu ziehen. Im Genehmigungsverfahren ist die eventuelle Beseitigung gesetzlich geschützter Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde begründet zu beantragen.

In 2 Übersichtskarten zum Plangebiet stellt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag die Bestands-Biotope dar und die Konflikts-Potentiale bzw. die Maßnahmen zur Verhinderung von Konflikten.

Bei Durchführung der Planung gehen voraussichtlich durch Versiegelung und Bebauung 0,25 ha Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Betroffen sind zum einen Flächen, die aufgrund der nach Abbruch der vorhandenen Bebauung 2010 entstandenen Brachflächen nur geringwertige sandige Freiflächen, also von geringer Lebensraumbedeutung sind.

Zum zweiten sind Grünanlagen betroffen. Auf den im Plangebiet entstehenden Hausgärten sowie den öffentlichen Grünflächen können die Lebensraumfunktionen für die meisten Arten jedoch erhalten werden. Besonders schützenswerte Arten können in den Bereichen des Plangebiets Rückzug finden, die von jeglicher Errichtung von baulichen Anlagen frei zu halten sind.

Für die Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine Herauslösung des Baugebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet „Seengebiet Warin-Neukloster“ erforderlich.

4.5.3 Boden

Das Plangebiet gliedert sich in 3 Bereiche:

Im nördlichen Teil, angrenzend an die Wismarsche Straße befinden sich Brachflächen, die nach dem Rückbau der bis 2010 bestehenden Bebauung durch „geringwertige sandige Freiflächen, Sandhaufen und Ruderale Kraut- und Staudenfluren ... gekennzeichnet“ sind (AFB).

Im Nordwestlichen Teil des Plangebiets stellten die Sondierungen den Bodenaufbau als Auffüllung mit Sanden und Bauschutt von 1,50 – 2,50 m Stärke dar, darunter liegen Mittelsande bis schluffige Feinsande. Der Grundwasserstand lag hier am 23.01.2012 bei 1,55 m unter Flur.

„Im südöstlichen Teil des Gebietes angrenzend an den Mühlengraben und Glammsee erstreckt sich ein etwa 1.300 m² großer Erlenwald, der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.“ (AFB)

Da dieses Gebiet nicht zum geplanten Baufeld gehört, wurden auch keine Sondierungen vorgenommen.

„Der größte Teil des Vorhabengebietes ist den sonstigen Grünanlagen mit Altbäumen bzw. einem Hausgarten mit Bäumen im Siedlungsrandbereich zugeordnet.“ (AFB).

Im Untergrund stehen zunächst bis zu 1,30m starke Bodenauffüllungen an. Neben dem Mutterboden, kiesigen/sandigen Sanden, liegen unterschiedliche

Mengenanteile und Bruchgrößen von Ziegelstein-/Betonbruch vor. Diese liegen hauptsächlich im Bereich der alten Bebauung vor. Unterhalb der Bodenauffüllung stehen holozäne Bodenschichten, wie Fein- und Mittelsande und Torf- und organische Muddeschichten, an.

Die Torfschichten lassen auf lange Grundwasserstände schließen, die oberhalb des Torfhorizonts lagen. In den Niederungsbereichen kann ein temporärer Grundwasseranstieg bis zur Geländeoberkante nach der bisherigen Datenlage nicht ausgeschlossen werden.

Die Bodenauffüllungen und der Erdwall wurden mittels Mischproben beprobt und dabei insbesondere auf Schwermetalle und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) analysiert.

Anhand der analysierten Mischproben wurde erkannt, dass es eine Überschreitung der Vorsorgewerte gibt. Dabei handelt es sich insbesondere um den PAK Benzo(a)pyren, sowie Schwermetalle. Auf der ehemals überbauten Fläche und der anschließenden Grünfläche tritt die höchste Schadstoffbelastung auf. Im Tiefenbereich 0,00-0,30m kam es in Teilbereichen der Grünfläche zu auffällig hohen PAK-Werten von >60mg/kg TS.

Auf Grund der Schwermetall- und teilweise erhöhten PAK-Gehalte sollte auf der gesamten Untersuchungsfläche grundsätzlich von der Anlage von Nutzgärten abgeraten werden. Keine Bedenken bestehen wiederum für die Nutzung als Wohngebiet. Bei einer Nutzung als Kinderspielfläche wird zu einer Nachuntersuchung geraten oder zum Austausch des oberen Bodenbereichs (0-35cm). Sollte das mit PAK verunreinigte Bodenmaterial bei einer baulichen Veränderung ausgekoffert werden, ist gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben eine Entsorgung erforderlich. Der Aushub darf anschließend nicht wieder eingebaut werden.

Mit Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Straßen- und Wohnbebauung entstehen versiegelte und überbaute Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,25 ha. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Betroffen sind Böden des Bereichs der Brachflächen und Böden der Grünanlagen. Gleichzeitig aber wird im Bereich der Brachen der belastete Boden beseitigt und damit die jetzt bestehende Einleitung des Belastungsmaterials in das Grundwasser unterbunden. Außerdem entstehen im Bereich der Brachen neue Gärten als Grünanlagen mit Gehölzen.

Der Bereich des gesetzlich geschützten Erlenwaldes bleibt von der Planung unberührt.

Es ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung durch die Aufgabe der Brachen und teilweise Aufgabe der Grünanlagen, die Beseitigung des belasteten Bodens und die Herstellung von naturnah gestalteten Grün- und Freiflächen im Plangebiet die erheblichen Eingriffe ausgeglichen werden.

4.5.5 Klima, Luft

Das Plangebiet liegt nicht in der Hauptwindrichtung zur Ortslage. Eine klimatisch bedeutsame Wirksamkeit der Fläche ist nicht erkennbar. Die Leistungsfähigkeit für den Teilaspekt Klima/Luft wird für die derzeitigen Brachflächen als mäßig eingeschränkt eingeschätzt. Im Bereich der angrenzenden Siedlung besteht eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit (Ortsrandklima).

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine deutliche Veränderung der Umweltsituation für die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen und Belastungsfaktoren im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben würden.

Bei Durchführung der Planung geht die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum auf bebauten oder versiegelten Flächen vollständig verloren. Dieser Funktionsverlust ist im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 0,25 ha zu erwarten. Auf den Freiflächen im Plangebiet (Grünflächen, Hausgärten) bleiben die klimaökologischen Funktionen im Wesentlichen erhalten. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wider. Das Siedlungsgebiet wird sich, wie die bestehende Ortslage von Warin dann als klimatischer Übergangsraum darstellen. Lufthygienisch ist eine allgemeine Belastung durch Hausbrand (Heizungsanlagen) und vermehrten motorisierten Verkehr zu erwarten.

Zusammenfassend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen als nicht erheblich eingestuft.

4.5.6 Lärm

Im Plangebiet befinden sich derzeit Brachflächen und Grünanlagen. Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet (durch Straßenverkehrslärm von der Wismarschen Straße B 192 – 2010 gezählt 4.737 Kfz täglich) müssen insbesondere nachts als zu hoch eingestuft werden. Die Lärmauswirkung durch das Plangebiet (z. B. Verkehr auf den internen Erschließungsstraßen) ist hingegen als gering zu bewerten.

Wird die Planung nicht durchgeführt, so sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung wird sich der Straßenverkehrslärm der Wismarschen Straße kaum verändern. Die durch Verkehrszählung 2010 ermittelte Werte der Verkehrsbelastung wurden vom Ingenieurbüro Wenker & Gesing um 10 % erhöht, um Schwankungen und einem möglichen zukünftig höheren Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen.

Der Straßenverkehrslärm der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße kann wegen des geringen Verkehrsaufkommens vernachlässigt werden.

Die zulässige Lärmbelastung der geplanten Wohnbebauung entlang der Wismarschen Straße wird jedoch besonders nachts überschritten. Um die Überschreitungen der Orientierungswerte auszugleichen, sind Schallschutzmaßnahmen für die als Schlafräume oder Kinderzimmer genutzten Räume

entlang der Wismarschen Straße vorzusehen. Als geeignet werden schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen genannt. Negative Einwirkungen auf die südlichen und östlichen Wohnhäuser sind nicht zu befürchten, da sie im ruhigeren Schallschatten der Straßenrandbebauung liegen.

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

„Es sind Bodendenkmale sowie stark archäologisch fundverdächtige Bereiche im Plangebiet bekannt, insbesondere im Nahbereich des im Mittelalter angelegten Mühlengrabens.“ (Landkreis Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Ländlicher Raum/Denkmalerschutz)

Der naturschutzrechtlich geschützte Gewässerschutzstreifen entlang des Mühlengrabens ist ohnehin von der Errichtung jeglicher baulicher Anlage frei zu halten. Deshalb ist hier auch keine Beeinträchtigung eventueller Bodendenkmale zu befürchten.

In das Baugenehmigungsverfahren ist jedoch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern mit einzubeziehen.

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf anderen weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Inanspruchnahme der Brachen und Grünanlagen für die Bebauung führt zu einer Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Die Versiegelung hat Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, sowie auf die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan mit folgenden Ergebnissen angewendet worden:

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

In Kapitel 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen) und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Besonders schwerwiegend ist dabei die Bebauung/ Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in

Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet werden, sodass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

• Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA auf ein geringeres als das nach § 17 BauNVO zulässige Maß.

- Vermeidung von Eingriffen insbesondere für die Schutzgüter Boden Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen.

• Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Baumpflanzungen und sonstige Begrünung im Plangebiet. Die naturnahe Gestaltung der Grünflächen stellt gegenüber dem Bestand eine erhebliche ökologische Aufwertung durch Nutzungsaufgabe und Erhöhung der Standortvielfalt / Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere dar.

- Vermeidung, Minimierung und Teilausgleich von Eingriffsfolgen von Versiegelung/Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes.

• Landschaftliche Einbindung des Baugebietes insbesondere durch die Grünfläche im Randbereich des Baugebietes, Regelungen zur Grüngestaltung.

- Minimierung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild.

Alle genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der für den Planbereich ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemindert bzw. durch Aufwertung im Bereich der Grünfläche kompensiert werden. Im Wesentlichen resultiert dies aus dem Eingriff in den Boden. Es werden ca. 0,25 ha ehemalige Brachfläche, hauptsächlich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt versiegelt. Da Boden nicht vermehrbar ist, sind Bodenverluste direkt nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Dem Verlust von Bodenfunktionen kann jedoch die Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Klimafunktion, Funktion für den Wasserhaushalt) durch Extensivierungsmaßnahmen, Begrünungen usw. auf den Grünflächen als Ausgleichsflächen gegenübergestellt werden.

Durch Nutzungsaufgabe, Extensivierung und Pflanzmaßnahmen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Es treten Verbesserungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ein.

c) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

• Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit Versiegelung/Bebauung einhergehenden Lebensraumverlust stehen Begrü-

nungsmaßnahmen auf den Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber, mit denen eine Aufwertung der aktuellen Lebensraumfunktionen verbunden ist. Mit den festgesetzten Maßnahmen können der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern im Rahmen dieser Planung nicht ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten/versiegelten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grünflächen entgegen. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenwasserabfluss). Durch die Aufgabe / Extensivierung bestehender Nutzungen auf Grünflächen kann dort das Grundwasserneubildungspotential quantitativ erhalten und unter qualitativen Gesichtspunkten (Ausschluss stofflicher Belastungen) verbessert werden. Durch die Einleitung des Regenwassers in den Glammsee kann die Grundwasserneubildung vermehrt werden. Es ist daher zu erwarten, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen auch die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch den Erhalt und die Entwicklung klima- und lufthygienisch wirksamer Freiflächen im Baugebiet auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Sinne der Eingriffsregelungen als ausgeglichen einzustufen, da eine landschafts- und situationsgerechte Neugestaltung erfolgt (landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch gestaltete Grünflächen).

- Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Baugebiet sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

4.6.2 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Aufgrund des zu erwartenden geringen internen Verkehrsaufkommens und der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Bewohner des Neubaugebietes und anderer Bürger von Warin durch Lärm nicht zu erwarten.

4.6.3 Vermeidung von Immissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die bei den vorgesehenen Maßnahmen ggf. anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der

umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen –Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen.

4.6.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

– Lufthygienisch wirksame Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Baum- und sonstige Gehölzpflanzungen im Straßenraum, auf den privaten Grünflächen sowie Erhaltung des gesetzlich geschützten Erlenwaldes.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs.6 Nr. f BauGB)

– Ein Nah- oder Fernwärmenetz steht in Warin nicht zu Verfügung.

– Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivbauweise behindern würden.

4.6.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S.1 BauGB)

Soweit es in einem Wohngebiet für den freistehenden Einfamilienhausbau möglich ist, wird durch die Planung ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Hier ist insbesondere eine rationelle und sparsame Erschließung durch verkehrsberuhigte Bereiche zu nennen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige, Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren. Bei der Überwachung wird auf die bereits vorhandenen Überwachungsstrukturen zurückgegriffen. Ein Bedarf für ein darüber hinausgehendes Monitoring ist beim Bebauungsplan Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ in Warin zurzeit nicht erkennbar.

4.8 Zusammenfassung

Bei dem Bebauungsplanbereich „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ handelt es sich um ehemalige Gebiete mit Kleingewerbe, um bisherige Brachflächen und um Nutzgärten am südlichen Ortsrand von Warin in einer Gesamtgröße von ca. 1,79 ha.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von allgemeinen und reinen Wohngebieten mit privater Gartennutzung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde der nicht bebaute Teil des Geländes weiterhin intensiv brach liegen und im kleinen Teilbereich als Nutzgarten bewirtschaftet werden. Die Durchlässigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung bliebe unbeeinträchtigt. Die Bedeutung der Brachflächen als Lebensraum für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wäre unverändert.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Aufgrund der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht (Kapitel 4.6) dokumentiert. Unter anderem sind dies:

- Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein geringeres als das nach § 17 BauNVO zulässige Maß
- Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch festgesetzte Baumpflanzungen und sonstige Begrünung mit Anbindung an die geschützten Biotope,
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch die private Grünfläche, Anbindung des Gebietes an die Ortslage.

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Eingriffsregelungen sind wie folgt geplant:

- Baumpflanzungen als Leitfunktion für das Landschaftsbild und für die Entwicklung des Naturhaushaltes für Fauna und Flora im Plangebiet.

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen des Brachlandes und der Nutzflächen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles ‚Wohngebiet‘ unvermeidbar, kann jedoch als gering eingestuft werden.

Ein über die vorhandenen Überwachungsstrukturen hinausgehender Bedarf für die Umweltüberwachung („Monitoring“) ist für diesen Bebauungsplan zurzeit nicht erkennbar

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisher nach dem Abriss der bis 2010 vorhandenen Wohngebäude und Garagen, bzw. Gartenhäuser nicht bebaute Fläche wird als **Allgemeines Wohngebiet WA** festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Gebot der städtebaulichen Nutzungsabstufung von der nördlich nahe der Wismarschen Straße geplanten, verdichteten Hgruppen- und Doppelhausgruppen- und Doppelhausbebauung zur Einzelwohnhausbebauung in der südlich gelegenen, zweiten Reihe.

Um die Verschiedenheit der beiden Bereiche im Geltungsbereich zu verdeutlichen, wird der nördliche Bereich als Wohngebiet (das Allgemeine Wohngebiet WA1 – nur für Doppelhäuser und das Allgemeine Wohngebiet WA 2), nur für Hausgruppen festgesetzt.

Der südliche Abschnitt des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet WA 3 bleibt der Bebauung mit Einzelhäusern vorbehalten.

In allen Wohngebieten, WA 1 – WA 2 und WA 3 sollen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ,bauordnungsrechtlich nicht zugelassen werden, um die Eigenart der Umgebungsbebauung nicht zu stören.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Bebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise an der benachbarten Bebauung und an der Entfernung von der Wismarschen Straße in Richtung der Uferzone des Glammsees.

Die bestehende, westlich an das Plangebiet grenzende Bebauung entspricht bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin.

Die benachbarte östliche Bebauung durch ein Klinikum, jenseits des Mühlengrabens, ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt, kann somit nicht zum Vergleich herangezogen werden.

Für die nördlichen Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 bei dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Durch die Novellierung der Bauordnung sind Dach- oder Staffelgeschosse voll auf die Geschossigkeit anzurechnen. Deshalb sind zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als 3-geschossig festzusetzen.

Im südlichen Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die GRZ auf 0,4 angepasst, bei zweigeschossiger, offener Bauweise, hiermit wird der Reduzierung der Baukosten Rechnung getragen.

Um mit dem erhöhten Durchgrünungsanteil einen Übergang zu den von der Bebauung frei zu haltenden Grünflächen an der Uferzone herzustellen.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes parallel zum Mühlengraben bilden ebenfalls Grünflächen den Übergang zur Uferzone des Mühlengrabens.

Der südliche und östliche Bereich des Plangebietes bleibt Teil des Landschaftsschutzgebietes „Seengebiet Warin – Neukloster“.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind großzügig dimensioniert, um eine weitgehende Freiheit in der Ausrichtung und der Größe der Baukörper zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt entlang der Wismarschen Straße in offener Bauweise eine strukturierte, straßenraumbildende Bebauung zu schaffen, dagegen die Bebauung Richtung Glammsee deutlich auf zu lockern.

Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind deshalb von einzelnen, zusammenhängenden Häusergruppen geprägt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind Hausgruppen festgesetzt, die im Erdgeschoss durch geschlossene Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden eine Straßenbegleitung bilden und damit gleichzeitig für erhöhten Schallschutz in Richtung des Reinen Wohngebiets WR sorgen - im Obergeschoss sollen diese Hausgruppen als aufgelockerte Kette erscheinen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden Doppelhäuser als Bauweise festgesetzt, da das Baufeld keine größere Gruppierung zulässt.

Für das WA 2 Häusergruppen, um eine geschlossene und aufgelockerte Bebauung an der Wismarschen Straße zu erreichenden. Der Übergang zum Naturraum am Glammsee wird durch das WA 3 dargestellt, mit seiner festgesetzten, offenen Bauweise (o) und der Teilung des Baufensters wird eine möglichst gute Durchgrünung erreicht.

5.4 Stellplätze und Garagen

Für Besucher und Anwohner sind im Bereich der privaten Erschließungsfläche öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die privaten, notwendigen Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die jeweils notwendigen Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen :

Die vorderen straßenseitigen Grundstücksflächen werden als Raum für die öffentliche Straßenerweiterung der Wismarschen Straße festgesetzt. Die Straße soll mit Geh- und Radwegen ausgestattet werden.

Für die Erschließung der Wohnbebauung ist eine private Erschließungsfläche ausgehend von der Wismarschen Straße vorgesehen.

Die bereits in zweiter Reihe bestehenden Wohnhäuser, Wismarsche Straße 9 und 9a, sollen ebenfalls über eine Stichstraße, ausgehend von der Wismarschen Straße, angebunden werden.

Es ist vorgesehen, die interne, private Erschließung als verkehrsberuhigte Zone mit ca. 5,50 m, bzw. 7,50 m breiten Verkehrsflächen herzustellen. Die Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m ausgeführt. Im Bereich mit Gegenverkehr beträgt die Fahrbahnbreite 6,00 m. Seitlich ist ein 1,50 m breiter Gehweg und ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m angeordnet. In den Kurvenbereichen werden die Fahrbahnen so ausreichend dimensioniert, dass auch

die Durchfahrtsmöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge bei einer freien Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m sichergestellt ist.
Am nördlichen Abschnitt dieser Straße befinden sich öffentliche Stellplätze für Besucher und Anwohner.

Flankierend zur neu auszubauenden Wismarschen Straße sind separate Geh- und Radwege geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch die Verkehrsgemeinschaft Westmecklenburg (VWM) gesichert.

5.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet werden im Umweltbericht Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft erläutert.

Hier ist auch dargestellt, dass sich am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets naturschutzrechtlich geschützte Gebiete befinden. Für den gesetzlich geschützten Erlenwald im südöstlichen Teil des Plangebiets und für die gesetzlich geschützten Gewässerschutzstreifen entlang des Glammsees auf einer Tiefe von 50 m sowie entlang des Mühlengrabens auf einer Tiefe von ca. 30 m ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen deshalb ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet die von Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“ geplante Fischaufstiegsanlage am Mühlengraben.

Im Folgenden sind die grünordnerischen Maßnahmen genannt, die zum Erhalt und zur Neugestaltung der Ausstattung des Plangebietes mit Grünstrukturen beitragen. Neben der Festsetzung von Anpflanzungen auf den überbaubaren Flächen sind Begrünungen der festgesetzten Grünflächen vorgesehen. Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische Niederschlagswasserbehandlungsanlage, die vom Wasser-Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg betrieben wird. Das Becken und die Leitungsrechte zum Mühlengraben werden in den zeichnerischen Festsetzungen zur Bestandssicherung festgesetzt.

5.6.1 Grünordnung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin sind verschiedene Untersuchungen zum Zustand von Natur und Landschaft durchgeführt worden.

Weitere, spezielle Untersuchungen sind für das Plangebiet in den Bereichen Lärm, Bodenbeschaffenheit und Artenschutz mit integrierten Planungshinweisen durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in folgenden Gutachten dargestellt: Dabei handelt es sich um Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit integrierten Planungshinweisen und die Vorkommenswahrscheinlichkeit jeder Tierart im Untersuchungsgebiet. Dabei wird deutlich, dass die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin in der dargestellten Form keine besonders erheblichen Auswirkungen auf diese Funktion haben.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen deutlich (um ca. 1.000 qm) reduziert. Erhöhte Anforderungen an die Untersuchungen ergeben sich somit nicht, auch ist eine Erhöhung der Anforderungen an den Ausgleich im Rahmen der Grünordnung auszuschließen. Die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

1. Beschreibung

Der eingriffsrelevante Vorhabensbestandteil ist das Reine Wohngebiet (WR). Die Verkehrsflächen und die Wohngebiete WA 1 und WA 2 gehören zum Innenbereich der Stadt Warin und sind damit nicht eingriffsrelevant. Die Grünbereiche verbleiben im Landschaftsschutzgebiet und werden nicht bebaut.

Das Reine Wohngebiet liegt derzeit im Bereich von mit Laub – und Obstbäumen bestandenen Hausgärten.

2. Abgrenzung der Wirkzonen

Im Plangebiet kommen hauptsächlich ungefährdete, weitverbreitete und / oder störungsanfällige Arten vor.

Gemäß AFB für die Störungen durch das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

3. Ermittlung des Freiraum – Beeinträchtigungsgrades

Das eingriffsrelevante Vorhabengebiet wird durch Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße verbunden mit visueller Unruhe stark vorbelastet. Entfernung ca. 50 m – Grad 1.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Flächenäquivalent
13.8.2 Hausgarten	0,07 ha	2	1,5	0,1 ha

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Kompensationswertzahl 2 und dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Flächenäquivalent
-----------	------------------	-----------	--------------------------	-------------------

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationwertstufe	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
13.8.2 Hausgarten	0,05 ha	2	2,0	1,0	0,1 ha

Die Beeinträchtigung durch die Bebauung wirkt auch auf das Umfeld des Hausgartens. Der Wirkungsbereich für die mittelbare Eingriffswirkung wird wegen der hohen Vorbelastung des Gebietes nur mit 0,05 ha angesetzt. Es werden entsprechend der Wertstufe die Kompensationswertstufe mit 2,0 und der Wirkungsfaktor mit 1,0 festgelegt.

2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

Kein Vorkommen im eingriffsrelevanten Vorhabengebiet

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

Kein Vorkommen im eingriffsrelevanten Vorhabengebiet

3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Gemäß AFB sind die Arten nicht nachgewiesen.

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Gemäß AFB können die Arten zwar auf den benachbarten Bereichen vorkommen, sind aber nicht nachgewiesen.

4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

Die Versiegelung kann nicht kompensiert werden.

4.2 Wasser

Das Niederschlagwasser wird als Kompensation in den Mühlengraben eingeleitet.

4.3 Klima / Luft

Die lufthygienischen Beeinträchtigungen werden durch Baumpflanzungen gemildert.

5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch die flachen Bebauung und den vorgelagerten Grünbereichen ergeben sich keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Der Kompensationsflächenbedarf ergibt sich mit 0,2 ha

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Aufwertung des Vorhabengebietes durch Baumpflanzung (Biotoptyp 13.1) und Anpflanzungsflächen mit Siedlungshecken (Biotoptyp 13.2)

Kompensationsmaßnahmen	Fläche	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Baumpflanzungen	0,06 ha	2	2,5	0,8	0,12 ha
Siedlungshecke	0,05 ha	2	2	0,8	0,08 ha

Gemäß textlichen Festsetzungen sind ca. 24 Bäumen und ca. 500 m² Siedlungshecke zu pflanzen mit einem Flächenäquivalent Planung von 0,2 ha.

2. Bilanzierung

Die Flächenäquivalente Bedarf und Planung konnten durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

6. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch das vorhandene Netz von verschiedenen Netzbetreibern. Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon und Wasser sind bereits im Plangebiet vorhanden. Die Gasversorgung steht in der Wismarschen Straße im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Für die Realisierung sind die Hausanschlüsse durch die Netzbetreiber zu verändern oder zu ergänzen. Die Entwässerung erfolgt über das Netz der Eurawasser Nord GmbH Wasserwerk Warin.

In das Kanalsystem der Wismarschen Straße wird das Schmutzwasser eingeleitet. Vorgeschlagen wird die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den Glammsee, sofern wasserrechtliche Belange nicht dagegen sprechen. Eine wasserrechtliche Genehmigung muss dazu im Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.

Die Abfallbeseitigung für das Plangebiet wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg durchgeführt. Für die vorübergehende Müllaufbewahrung werden separate Müllboxen zur Verfügung stehen. Die Standorte für die Müllboxen werden mit dem Abfallentsorger im bauordnungsrechtlichen Verfahren festgelegt.

7. Gesamtabwägung

Mit den Planungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Wismarsche Straße, Wohngebiet“ der Stadt Warin wird der dringend gebotenen Eigenentwicklung des Ortes durch das Angebot an Baugrundstücken für Wohngebiete entsprochen.

Dem gegenüber steht der Eingriff in Natur und Landschaft, der sich den genannten städtebaulichen Zielen in der Abwägung unterordnen muss. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8. Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Nettobauland (Allgemeine Wohngebiete)	ca.	7.285 m ²
davon:		
WA 1 GRZ 0,4	ca.	1.053 m ²
WA 2 GRZ 0,4	ca.	2.370 m ²
WA 3 GRZ 0,4	ca.	3.872 m ²
- Private Grünfläche	ca.	6.896 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.048 m ²
- private Erschließungsfläche	ca.	1.338 m ²
- Niederschlagswasserbehandlungsanlage	ca.	92 m ²
- öffentliche Grünfläche	ca.	240 m ²
Geltungsbereich gesamt:	ca.	17.899 m²

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Umsetzung der Planung werden im Bereich der Verkehrsflächen der Bundesstraße B 192, Wismarsche Straße, durch die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Straßenbauamt Schwerin realisiert. Die privaten Erschließungsflächen als verkehrsberuhigte Zone und die dazu gehörigen Grünfläche werden durch den Vorhabenträger veranlasst. In den übrigen Bereich werden die Maßnahmen zur Planungsumsetzung ebenfalls vom Vorhabenträger, der Neue Mühlengärten Wohnbau GmbH, vertreten durch Herrn Juri Ljubenow, ausgeführt.

9.2 Kosten

Die Straßenausbaukosten der Bundesstraße werden durch die Bundesrepublik Deutschland getragen.

Für die anderen öffentlichen Maßnahmen wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Warin und der Neue Mühlengärten Wohnbau GmbH, vertreten durch Herrn Juri Ljubenow, die Verpflichtung zur Kostenübernahme geregelt.

Die Maßnahmen im privaten Bereich trägt die Neue Mühlengärten Wohnbau GmbH allein.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen müssen künftig in öffentliches Eigentum übergehen.

27. MRZ. 2017

