

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

## **SATZUNG DER STADT WARIN**

über die

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wohnen am Großen Wariner See"**

für einen Teilbereich der Ursprungsplanung zwischen  
der Planstraße B („Schwanenweg“) und der Straße „Am Strand“

**Begründung**

**Satzungsbeschluss**

20.02.2018

## Begründung

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht	3
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>4</b>
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung	4
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	4
2.4 Flächenbilanz	5
<b>3. Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten</b>	<b>5</b>
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>7. Sonstiges</b>	<b>8</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Warin hat in ihrer Sitzung am 21.07.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ der Stadt Warin ist seit dem 04.04.2014 rechtskräftig.

Die technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen sowie die Grünflächen im nördlichen Plangebiet wurden bereits vollständig hergestellt. Eine Vielzahl der Grundstücke ist bebaut bzw. bereits verkauft.

Die Stadt hat sich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Grundstücksteilung nochmals mit den städtebaulichen Zielen für den südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auseinandergesetzt. Dabei ist sie zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Fußwegeverbindung zwischen der Planstraße B („Schwanenweg“) und der Straße „Am Strand“ nicht zwingend erforderlich ist. Attraktive Fußwegeverbindungen bestehen durch die ausgebaute Seestraße mit einseitigem Gehweg und Wegen innerhalb der Grünflächen.

Durch den Entfall dieser Wegeverbindung, kann auch die Attraktivität der angrenzenden Grundstücke gesteigert werden. Darüber hinaus entsteht eine höhere Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksteilung.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Umwidmung der Fläche für den ursprünglich geplanten Fußweg in ein Allgemeines Wohngebiet.

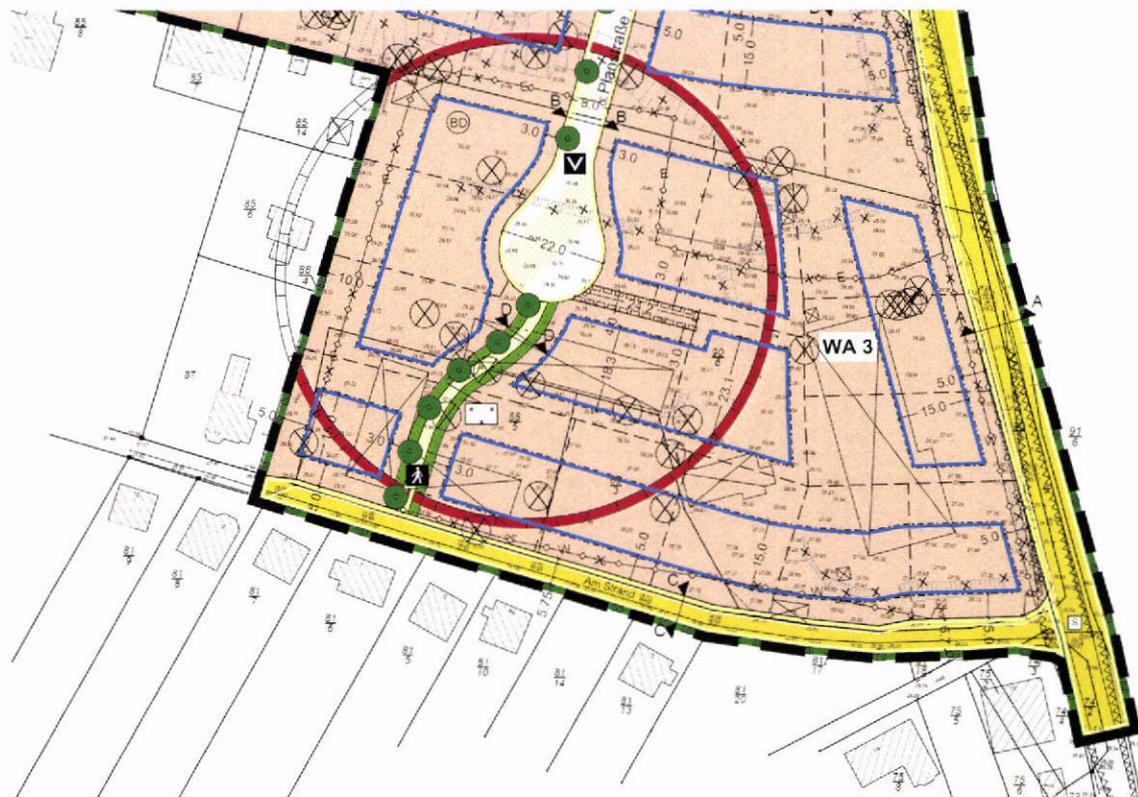


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 19 „Wohnen am Großen Wariner See“ der Stadt Warin (Stadt- und Regionalplanung, Satzungsbeschluss vom 24.10.2013)

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Als berührte Behörde ist aus Sicht der Stadt Warin lediglich der Landkreis Nordwestmecklenburg zu beteiligen und wurde entsprechend zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Plan im Amt Neukloster-Warin öffentlich ausgelegt und war im Auslegungszeitraum auf der Internetseite der Stadt Warin verfügbar.

Aus der Beteiligung des Landkreises Nordwestmecklenburg zum Entwurf resultieren keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Hinweise, insbesondere seitens der Unteren Bodenschutzbehörde auf mögliche Abfallablagerungen im Bereich des leerstehenden Gebäudes, wurden berücksichtigt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **1.2 Lage und Geltungsbereich**

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Warin am Großen Wariner See. Die Fläche des Ursprungsbebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch das Wariner Wasserwerk, im Westen durch den Weg entlang des Sees bzw. durch den Uferbereich des Großen Wariner Sees, im Süden durch die Straße „Am Strand“ und die angrenzende Wohnbebauung und im Osten durch die „Seestraße“ entlang der ehemaligen Bahntrasse.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung bezieht sich auf Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete zwischen dem Wendekreis der Planstraße B („Schwanenweg“) und der Straße „Am Strand“. Er umfasst die Flurstücke 88/5 (teilw.), 89/3 (teilw.) und 90/6 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Warin.

## **1.3 Flächennutzungsplan und Planungsrecht**

Die Stadt Warin verfügt über einen seit 1996 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits drei Änderungen erfahren hat. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete der Ursprungsplanung und somit auch der 1. Änderung als Wohnbaufläche aus. Für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes wurde das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung der Ursprungsplanung durch die Stadt Warin gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 04.04.2014 wirksam.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

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

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

Als Plangrundlagen dienen die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2017, der Lage- und Höhenplan, Wagner/Weinke Ingenieure, Güstrow, Stand: 16.05.2012, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 sowie eigene Erhebungen.

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Wariner Stadtzentrums und östlich des Großen Wariner Sees. Es handelt sich dabei überwiegend um die Flächen des ehemaligen Matratzenwerkes und der ehemaligen PGH Rohrleitungsbau, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 planungsrechtlich für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Ferienhausgebietes vorbereitet wurden.

Die Planstraßen sowie die Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden vollständig hergestellt. Einige private Grundstücke wurden bereits bebaut.

### **2.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Änderung**

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Umwidmung des öffentlichen Fußweges mit wegebegleitenden Grünflächen zwischen der Planstraße B („Schwanenweg“) und der Straße „Am Strand“ in ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) mit der Festsetzung von Baugrenzen.

Durch die 1. Änderung entfallen sechs Einzelbaumanpflanzungen sowie 216 m<sup>2</sup> Grünfläche als Wegebegleitgrün. Unter dem nachfolgenden Punkt 5. wird das dadurch entstehende erforderliche Kompensationserfordernis ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt.

Die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19 zur Entwicklung eines Wohngebietes werden durch die Inhalte der 1. Änderung nicht berührt.

### **2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die verkehrlichen Erschließungsanlagen, Planstraßen A („Seestraße“), B („Schwanenweg“) und C („Schilfweg“) sowie die Fußwege innerhalb des nördlichen Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt. Es erfolgte die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz.

Mit den bereits ausgebauten Fußwegen, mit Anbindung an die öffentlichen Grünflächen sowie parallel der „Seestraße“, sind attraktive, ausreichende Wegeverbindungen entstanden, sodass der ursprünglich geplante Fußweg im Bereich der vorliegenden 1. Änderung entfallen kann.

## 2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 beträgt rund 0,4 ha. Die Flächennutzung im Vergleich von Ursprungsplanung und 1. Änderung unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Ursprungsplanung</b>	<b>1. Änderung</b>
	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	
Allgemeines Wohngebiet	3.815	4.166
Grünfläche, Wegebegleitgrün	216	-
Geh- und Radweg	135	-
<b>Plangebiet, gesamt</b>	<b>4.166</b>	<b>4.166</b>

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wurden bereits vollständig hergestellt und werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

## 4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die unbebauten Grundstücke des Plangebietes sowie die öffentlichen Straßen befinden sich vor allem im Eigentum der Stadt Warin. Darüber hinaus liegen bebaute und noch unbebaute Privatgrundstücke im Plangebiet. Die Kosten der Planung werden durch die Stadt Warin getragen und durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

## 5. Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt der rechtskräftige Ursprungsplan zugrunde. Innerhalb der Ursprungsplanung wurde ein Rad- und Fußweg mit begleitenden Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung

werden diese Nutzungen überplant und künftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung, sind den genannten Nutzungen zur Ermittlung der Eingriffshöhe Wertstufen sowie entsprechende Kompensationserfordernisse zu zuordnen. Da diese bisher aber nicht umgesetzt wurden, wird auf die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Ursprungsplanung festgelegten Werte zurückgegriffen.

Zur Berechnung des Baumverlusts wird eine Bezugsfläche von 25 m<sup>2</sup> pro Baum angenommen. Der Verlust von sechs Bäumen umfasst folglich eine Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup>.

### Versiegelungsgrad

Durch die Errichtung von Wohngebäuden werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet. Die maximal zulässige Versiegelung der WA-Gebiete wird durch die Festlegung von Grundflächenzahlen (GRZ 0,25) begrenzt. Zusätzlich wird gemäß Anlage 10, Tabelle 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) ein Zuschlag für Versiegelung von 0,5 berücksichtigt.

### Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar, deren Beeinträchtigungsgrad vom Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen abhängt. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen ergibt sich gemäß der Anlage 10 der HzE ein Korrekturfaktor von 0,75.

### Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  sind von der Planung nicht betroffen. Die Berücksichtigung von Wirkzonen ist nicht erforderlich.

### Ermittlung der Eingriffshöhe

Der vollständige Kompensationsbedarf errechnet sich nach Anlage 10, Punkt 2.4.1, S. 99 der HzE, aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor verbal-argumentativ hergeleiteten Einzelfaktoren.

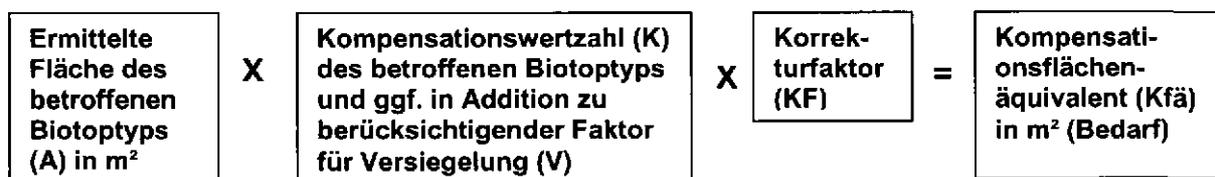


Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Biotoptyp	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	A in m <sup>2</sup>	K	V	KF	Kfä in m <sup>2</sup>
<b>Biopbeseitigung durch Flächenversiegelung</b>								
Rad- und Fußweg	WA	135	0,25	34	0	0,5	0,75	13
Wegebegleitgrün	WA	216	0,25	54	1	0,5	0,75	61
Einzelbäume	WA	150	0,25	38	1	0,5	0,75	42
<b>Verlust der Biotopfunktion</b>								
Rad- und Fußweg	WA	101			0	-	0,75	0
Wegebegleitgrün	WA	162			1	-	0,75	121
Einzelbäume	WA	113			1	-	0,75	84
<b>Gesamtsumme</b>								<b>320</b>

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor hergeleiteten Einzelfaktoren wurde ein Kompensationsdefizit von 320 m<sup>2</sup> Kfä ermittelt. Die nicht überbaubaren Bereiche sind noch als Minderung des Eingriffs zu berücksichtigen. In diesen Bereichen werden künftig Gärten entstehen.

Tabelle 3: Bewertung der Minderungsmaßnahme

Minderungsmaßnahme	A in m <sup>2</sup>	K	KF	Kfä in m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Fläche (Hausgärten)	376	0,6	0,75	170
<b>Gesamtsumme</b>				<b>170</b>

Abzüglich der Minderungsmaßnahme verbleibt ein noch auszugleichendes Kompensationsdefizit von 150 m<sup>2</sup> Kfä. Der Ausgleich wird durch Pflanzung von sechs heimischen, standortgerechten Bäumen, z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), StU 16-18 cm, 3xv., innerhalb der Flurstücke 112 und 114/17, der Flur 4 in der Gemarkung Warin erbracht (s. nachfolgende Abbildung). Die Pflanzmaßnahmen sind im Jahr 2018 abzuschließen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Maßnahme erfolgt auf dem Gelände der Feuerwehr der Stadt Warin, das aufgrund von wenigen Grünstrukturen bisher von geringer ökologischer Bedeutung ist. Die Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung der Fläche zur Entwicklung neuer Lebensräume, insbesondere für die Artengruppe der Vögel.

Tabelle 4: Bewertung der externen Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	A in m <sup>2</sup>	K	L (Leistungs- faktor)	Kfä in m <sup>2</sup>
Einzelbaumpflanzung	6*25= 150	2	0,5	150
<b>Gesamtsumme</b>				<b>150</b>



Abbildung 2: ungefähre Lage der künftigen Baumstandorte (rot markiert) mit Darstellung des aktuellen Katasterbestandes (© GeoCMSWebGIS 2017)

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist festzustellen, dass sich durch die geplante Änderung keine Auswirkungen in Bezug auf den Artenschutz ergeben. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte im Rahmen der Ursprungsplanung.

### **6. Immissionsschutz**

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

Mit der vorliegenden 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7. Sonstiges**

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises liegen keine speziellen Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen für das Plangebiet vor. Der Behörde sind jedoch im Bereich der Ruine auf Flurstück 88/5 mehrfach Abfallablagerungen aufgefallen. Dabei handelte es sich vornehmlich um Sperrmüll u.ä. Auch wenn der Unteren Bodenschutzbehörde keine gefährlichen Ablagerungen bekannt geworden sind, kommen diese zwischen anderen Abfällen öfters vor.

Wohnnutzungen mit möglichem Nutzpflanzenanbau und Kinderspiel gehören zu den empfindlichsten Nutzungen bei Schadstoffen im Boden. Bei Aushubarbeiten ist in

diesem Bereich mit besonderer Aufmerksamkeit auf mögliche Belastungen zu achten. Verdächtige Chargen sollen separiert und ohne Deklarationsanalyse nicht wieder eingebaut werden. Auffüllungen können z. B. ohne erkennbare Schadstoffe erheblich mit Schwermetallen oder Polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sein.

Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer.

Die allgemeingültigen Anforderungen für einen ordnungsgemäßen Abbruch und Rückbau sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Stadt Warin, den *04.06.2018*

  
Der Bürgermeister 

The official seal of Stadt Warin is circular with a blue border. Inside the border, the words "STADT" and "WARIN" are written at the top and bottom respectively. In the center is a shield-shaped coat of arms featuring two crossed keys and a crown above them. Two small asterisks are positioned on either side of the shield.