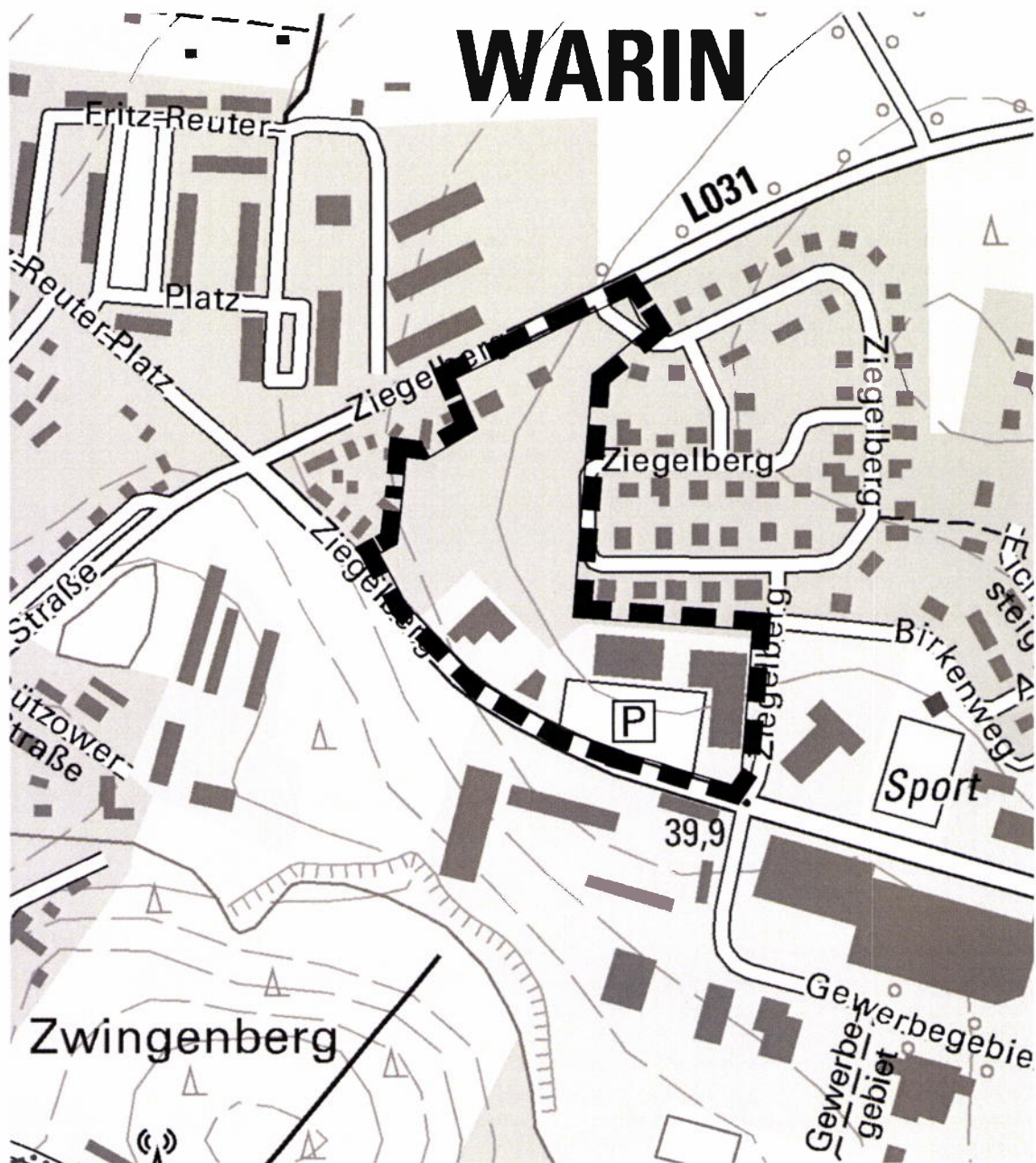




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT WARIN

über den Bebauungsplan Nr. 27 „Mischgebiet am Ziegelberg“

begrenzt im Norden durch die Straße „Ziegelberg“ (Landesstraße L031),
im Westen durch die Wohnbebauung, im Süden durch die Straße „Ziegelberg“
in Richtung Klein Labenz sowie im Osten durch das Wohngebiet „Ziegelberg“

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

10.12.2020

Stadt Warin
Bebauungsplan Nr. 27 „Mischgebiet am Ziegelberg“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung und Planverfahren	4
2. Planungskonzept	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	12
2.4 Verkehrserschließung	13
2.5 Flächenbilanz	14
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	15
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	15
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	15
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	16
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	17
4. Immissionsschutz	18
4.1 Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Lärmpegelbereiche	18
4.2 Ergänzende Prüfung im Sonderfall für Gewerbe im Plangebiet	23
4.3 Sonstiges	26
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	26
6. Umweltbelange	26
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	26
6.2 Charakterisierung des Plangebietes	26
6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	27
6.4 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	30
6.5 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen	37
7. Sonstiges	38

ANLAGE: Bestandsplan Bäume

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hat am 28.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung „Mischgebiet am Ziegelberg“ nach den Maßgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Mischgebietes, das bereits bebaute Bereiche als auch Flächen für eine Neubebauung umfasst.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Warin hatte sich im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses intensiv mit den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich in der Stadt Warin auseinandergesetzt.

In einem Verwaltungsstreitverfahren wurde der Bereich direkt nördlich der Straße „Ziegelberg“ als faktisches Gewerbegebiet beurteilt. Diese Beurteilung entspricht jedoch nicht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Warin. Anlass der Planung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Mischgebietes. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warin sind die Flächen parallel der Straße „Ziegelberg“ als Gemischte Bauflächen ausgewiesen und sollen auch als solche entwickelt werden.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Gebietes ist sowohl aus südlicher, nördlicher als auch aus östlicher Richtung über die Straßen „Ziegelberg“ gegeben.

Die vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich zeigen eine Mischung aus gewerblicher Nutzung (u.a. Pension, Tankstelle, Friseur, Gaststätte, Montagefirma) und Wohnnutzung, wobei der gewerbliche Anteil überwiegt. Die vorhandene Bebauung umrahmt eine Wiesenfläche (ehemals als Standort des Ausweichobjektes des Kindergartens genutzt), die im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist. Aus Sicht der Stadt ist hier eine Nachverdichtung u.a. mit Wohnbebauung bzw. nicht störenden gewerblichen Nutzungen sehr gut vorstellbar und städtebaulich verträglich, zumal auch hier bereits die Erschließung gegeben bzw. ausbaufähig ist. Eine zusätzliche durchmischte Nutzung kann den vorhandenen Bestand ergänzen und steht auch nicht im Widerspruch zur benachbarten allgemeinen Wohnnutzung. Die Planung dient außerdem einer städtebaulichen Ordnung. In das künftige Baukonzept sollen öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen und Großbaumbeständen integriert werden.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die immissionschutzrechtlichen Belange der bestehenden gewerblichen Nutzungen zu betrachten.

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 mit einer Größe von etwa 2,6 ha wird begrenzt im Norden durch die Straße „Ziegelberg“ (Landesstraße L031), im Westen durch die Wohnbebauung an den Straßen „Ziegelberg“ (L031 bzw. in Richtung Klein Labenz), im Süden durch die Straße „Ziegelberg“ in Richtung Klein Labenz, im Osten durch das Wohngebiet „Am Ziegelberg“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 304/1 (teilw.), 310/64, 310/77, 310/91, 310/127 (teilw.), 311/6, 311/14, 311/16, 311/17, 311/24, 311/25, 311/27, 311/28 und 312/2 (teilw.) der Flur 4 in der Gemarkung Warin.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 (digitales Orthophoto mit Flurgrenzen - © GeoBasis DE/M-V 2019)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht, Raumordnung und Planverfahren

Die Stadt Warin verfügt über einen seit dem Jahr 1996 wirksamen Flächennutzungsplan, der bereits drei Änderungen erfahren hat. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Plangebiet straßenbegleitend überwiegend als Gemischte Baufläche sowie als Grünfläche aus. Die von den vorliegenden Planungszielen abweichende Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan ist im Rahmen einer Berichtigung den Zielen des Bebauungsplanes anzupassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der vorliegenden Planung werden bebaute Bestandsflächen zur städtebaulichen Ordnung einbezogen sowie Brach- bzw. Grünflächen für eine bauliche Entwicklung und damit Nachverdichtung vorbereitet. Die Brach-/Grünflächen dienen als Ausweichstandort einer Kindertagesstätte.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig.

Da besondere Schutzgüter von der Planung nicht betroffen sind, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682),

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

Die in der Planung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt Neukloster-Warin, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Vermessungsbüro Sohn, Wismar, mit Stand von März 2019; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Warin ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg vom 31.08.2011 als Grundzentrum (vgl. 3.2.2 (1) Z RREP WM) eingeordnet. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.

Sie befindet sich im Nordosten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Neukloster-Warin verwaltet. Warin liegt im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Tourismusentwicklungsraum, im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Ländlichen Räume mit günstiger Wirtschaftsbasis sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandort so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen ländlichen Räume geben können. In der Stadt Warin leben 3.246 Einwohner (Stand 31.12.2018).

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat im Schreiben vom 19.12.2019 mitgeteilt, dass das Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V, 4.1 (3) Z RREP WM und 4.1 (4) RREP WM zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung sowie der gewerblichen Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte entspricht. Des Weiteren entspricht das Vorhaben den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zur Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Warin. Durch die bauliche Nutzung von überwiegend ungenutzten Brach- bzw. Grünflächen werden also innerörtliche Standortreserven für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Somit trägt die Planung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Stadt Warin und die angrenzende Umgebung, somit auch die Flächen des Plangebietes, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin - Neukloster“ sowie innerhalb des Naturparkes „Sternberger Seenland“ (MV NP 7). In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet besteht gemäß Stellungnahme der Unterer Naturschutzbehörde vom 19.12.2019 kein Regelungsbedarf, da eine Rechtsanpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung und eine grundsätzliche Herauslösung der im Zusammenhang bebauten Ortslagen und somit auch eine Herauslösung des Plangebietes, ohnehin von der Naturschutzbehörde vorgesehen sind.

Die Flächen des Plangebietes liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzbereiche (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutz-zonenverordnung (Beschluss Nr. 54-15/80) zu beachten.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zeitraum November/Dezember 2019 durchgeführt.

Aus den vorliegenden Stellungnahmen zum Entwurf ergaben sich Sachverhalte, die die Erarbeitung eines erneuten Entwurfes nach sich gezogen haben. Im Erneuten Entwurf wurden folgende wesentliche Punkte berücksichtigt.

- Nachbarschaftliche Bedenken in Bezug auf die mögliche Gebäudehöhe im Gebiet MI 4 werden durch die Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe von 12,0 m auf 9,00 m für das Gebiet MI 4 berücksichtigt. Entsprechend verringert sich die Geschossigkeit von III auf II Vollgeschosse.
- Bedenken der ansässigen Gewerbeunternehmen, dass es möglicherweise zu betrieblichen Einschränkungen durch eine heranrückende Wohnbebauung kommt, wurden schallgutachterlich in einer Sonderfallprüfung untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Betriebe keine wesentlichen Einschränkungen erfahren werden. Beschränkungen der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich bereits heute aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen.
- Dennoch wird der Abstand der Baugrenze im Gebiet MI 4 zur Tankstelle vergrößert und es wird eine Grünfläche mit Geländemodellierung und Bepflanzung festgesetzt. Durch diese Maßnahme sollen mögliche nachbarschaftliche Konfliktpotentiale zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen vermieden werden. Dies erfolgt auch aufgrund der Anregung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), um auch mögliche Lichtimmissionen durch den Betrieb

der Tankstelle zu mindern. Darüber hinaus werden damit Leitungsverläufe beachtet.

- Ebenso wurden auf Anregung des LUNG die Geräuschemissionen der Trafostation seitens des Schallgutachters geprüft. Dieser stellte fest, dass die Geräuschemissionen für das Plangebiet keine Immissionsrelevanz aufweisen.
- Darüber hinaus wird der vorhandene Leitungsbestand im Bereich der Baugebiete und der öffentlichen Grünflächen als Flächen mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.
- Aufgrund der Hinweise und Anregungen des Landkreises:
 - wird die Festsetzung zur Mindestzahl der Kfz-Stellplätze je Wohneinheit im Gebiet MI 4 unter den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen,
 - werden die Aussagen zum vorhandenen Baumbestand und die Festsetzungen zum Schutz der Bäume ergänzt,
 - wurde die Sicherung der Bereitstellung von Löschwasser geprüft,
 - werden Hinweise zu einem möglichen Bodendenkmal im nördlichen Plangebietsteil aufgenommen.

Mit diesem geänderten Entwurf, der am 09.07.2020 seitens der Stadtvertretung Warin gebilligt wurde, wurde die erneute Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) im August 2020 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die der Planung positiv gegenüber stehen. Aus den Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Die Belange der unteren Naturschutzbehörde zum Thema Baumschutz wurden behandelt. Zur Regelung der Löschwasserversorgung waren weitere Abstimmungen erforderlich.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Warin. Es kann eine Gliederung in drei Teilbereiche beschrieben werden.

Die städtebauliche Struktur im Norden des Plangebietes südlich der L 031 ist durch eine kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Nutzung zeigt eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen. Im Plangebiet gehören zur gewerblichen Nutzung eine Gaststätte sowie ein Friseur-/Kosmetiksalon. Hier liegt auch die Zufahrt zum bestehenden, östlich gelegenen Wohngebiet „Am Ziegelberg“ sowie zu den Stellplätzen der Gaststätte, die rückwärtig angeordnet sind.

Südlich an diese Bereiche grenzt eine Brach- bzw. Wiesenfläche an, die als Ausweichstandort der Kindertagesstätte genutzt wurde. Wenige Einzelbäume sowie eine Hecke, überwiegend aus nichtheimischen Arten, sind entlang der Randbereiche vorhanden. Die älteren Einzelbäume im südlichen Randbereich besitzen eine ausgeprägte Wuchsform und prägen damit diese Grünfläche.

Fußläufige Wegverbindungen von Nord nach Süd und auch in das östliche Wohngebiet sind erkennbar. Die Erschließungsstraße des bestehenden Wohngebietes tangiert im Osten das Plangebiet. Die Straße, die als Einbahnstraße gewidmet und entsprechend ausgebaut ist, liegt etwas erhöht zum Plangebiet.

Im Süden, nördlich der Straße „Ziegelberg“ in Richtung Klein Labenz, zeigt sich ebenfalls eine durchmischte Nutzung mit Tankstelle, Restaurant, Gewerbebetrieb sowie Wohnnutzung. Die städtebauliche Struktur im Plangebiet wird hier von eingeschossigen, jedoch von größeren Gebäuden bestimmt. Damit wird auch städtebaulich der Übergang zum angrenzenden, südlich gelegenen Gewerbegebiet geschaffen.

Im Westen dient ein unausgebauter Anliegerweg der Erschließung von rückwärtigen Grundstücksflächen, vorrangig von Garagen, die den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet werden. Die Tankstelle, das Restaurant sowie der Gewerbebetrieb werden über südlich ausgerichtete Grundstückszufahrten mit Anbindung an die Straße „Ziegelberg“ erschlossen. Das östlichste Flurstück hat die Grundstückszuwegung in Richtung Osten.

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Es stehen Höhen zwischen 39,50 m und 40,50 m an. Nur im Westen neigt sich das Gelände auf etwa 37,50 m. Geländesprünge bestehen vom Tankstellengelände zur nördlichen Grünfläche sowie zum östlich gelegenen Wohnweg.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von Warin beträgt etwa 1000 m und zum Einkaufszentrum etwa 700 m. Die Stadt Warin ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Eine Haltestelle liegt an der Straße „Ziegelberg“, direkt im Süden an das Plangebiet angrenzend.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes als Übergang zwischen den an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen und dem Gewerbegebiet, das sich südlich des Plangebietes bzw. der Straße „Ziegelberg“ anschließt.

Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes hat die Stadt dabei die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt. Für die bestehenden bebauten Gebiete ist es das Ziel, den Bestand zu regeln und auch Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Im Plangebiet werden zwar insbesondere die Flächen nördlich der Straße „Ziegelberg“ im Bestand durch gewerbliche Nutzungen geprägt und nach gerichtlicher Einschätzung auch als faktisches Gewerbegebiet beurteilt. Dieser Einschätzung kann die Stadt Warin nur bedingt folgen. Bereits heute schließen sich an diese Flächen Wohnnutzungen an, sodass sich bei Betrachtung für diesen Ortsbereich eine eher durchmischte Nutzung ergibt. Die angrenzende Wohnnutzung führt bereits heute zu Reglementierungen der gewerblichen Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten, u.a. in Bezug auf zulässige Emissionen. Dies hat zur Folge, dass das Emissionsverhalten der Betreiber im Wesentlichen schon auf ein Niveau beschränkt ist, das dem in einem Mischgebiet entspricht. Gemessen am Bestand findet mit der Festsetzung eines Mischgebietes daher keine wesentliche Einschränkung der ansässigen Unternehmen statt.

Eine uneingeschränkt gewerbliche Nutzung auf den Grundstücken im Gebiet MI 1 und dem östlichen Gebiet MI 2 wäre auch schon heute, nur unter besonderen baulichen Vorkehrungen zur Minimierung von Emissionen zulässig, da nördlich unmittelbar

Grundstücke angrenzen, die zu Wohnzwecken genutzt werden (im Bebauungsplan Nr. 1/93 für das Gebiet am Ziegelberg in Warin als Mischgebiet festgesetzt).

Im westlichen Gebiet MI 2 befinden sich eine Tankstelle sowie eine Pension mit Gastronomie. Beide Betriebe sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig. Zu beachten ist dabei, dass auch ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes einen entsprechenden Schutzstatus vergleichbar mit einem Mischgebiet hat, der das zulässige Emissionsverhalten von benachbarten Nutzungen einschränkt.

Der Tankstellenbetrieb mit Zapfsäulenanlage, Portal-Waschanlage, Selbstbedienungswaschboxen und Kfz-Servicecenter könnte jedoch auch bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu Beeinträchtigungen und Störungen von Wohnnutzungen führen. Daher ist, im Vergleich zum ersten Entwurf, zwischen der Tankstelle sowie dem Gebiet MI 4 eine Grünfläche mit Geländemodellierungen sowie Anpflanzungen und die Baugrenze ist weiter in Richtung Norden festgesetzt. Durch diese größere räumliche Entflechtung sollen mögliche nachbarschaftliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden. Dies betrifft sowohl Störungen durch Geräusche als auch visuelle Beeinträchtigungen, wie z.B. Lichtimmissionen. Damit reagiert die Stadt sowohl auf das erwähnte Gerichtsurteil mit der Einschätzung zum „faktischen Gewerbegebiet“ als auch auf Stellungnahmen von Gewerbebetrieben, deren Betriebe im südlichen Geltungsbe-
reich angesiedelt sind. Diese sehen durch die Festsetzung von Mischgebieten die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Unternehmen als eingeschränkt.

Im Rahmen einer, durch die Stadt Warin beauftragten Schalluntersuchung (siehe dazu unter Punkt 4. der Begründung) wurden überprüft, inwiefern ggf. betriebliche Einschränkungen der ansässigen Gewerbeunternehmen im Gebiet MI 2, durch eine heranrückende Bebauung innerhalb von Mischgebieten zu erwarten wären. Dabei wurde gutachterlich die Geräuschemission für das Plangebiet unter der Annahme von Schallemissionen eines typischen Gewerbegebietes berechnet. Bei dieser Betrachtung wurde der Schwerpunkt auf die Außenwohnbereiche gelegt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine volle gewerbliche Ausnutzung im Gebiet MI 2 für den östlichen Bereich nicht möglich wäre, wenn z.B. innerhalb des Gebietes MI 1 Wohnnutzungen etabliert werden. Ebenfalls ist aus dem Anhang 3.6 der Schalluntersuchung (siehe Abbildung 9 der Begründung) jedoch erkennbar, dass für die unmittelbar nördlich angrenzende Wohnbebauung ebenfalls eine vergleichbare Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete auf den südlichen Grundstücksflächen und Südfassaden zu erwarten wäre.

Daraus abgeleitet sieht die Stadt Warin die Festsetzung eines Mischgebietes als folgerichtig an.

Die zentral gelegene Fläche bietet sich, auch aufgrund von vorhandenen Anschlusspunkten für die verkehrliche sowie technische Erschließung, für eine Neubebauung und damit Nachverdichtung an. Die verkehrliche Erschließung ist aus Norden vorgesehen, damit soll der vorhandene Knotenpunkt genutzt werden.

Die prägenden älteren Einzelbäume sollen innerhalb einer Grünfläche, die auch eine Abstandsfläche zum Tankstellenbetrieb darstellt, erhalten werden.



Abbildung 2: Mögliche Gliederung der Nutzung innerhalb des Mischgebietes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die störende Wirkung der als unzulässig festgesetzten Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit der vorgesehenen Nutzung beurteilt.

In einem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013 für die Stadt Warin, erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, wurde mit der ‚Stadtmitte Warin‘ ein zentraler Versorgungsbereich nach § 34 BauGB abgegrenzt. Darin wird in der Zusammenfassung ausgeführt, dass der Expansionsrahmen konsequent zur weiteren Stärkung des Zentrums genutzt werden sollte, d.h. in der durch das o.g. Konzept definierten ‚Stadtmitte Warin‘. Da das Plangebiet außerhalb der ‚Stadtmitte Warin‘ liegt, werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt vor allem aufgrund des unterschiedlichen Maßes der Nutzung bzw. der Bauweise. Für das im Zusammenhang betrachtete Plangebiet ist eine Durchmischung der Nutzungen Planungsziel, auch wenn in den einzelnen Gebieten eine Art der Nutzung überwiegt. Da der Anteil der gewerblichen Nutzungen

bereits relativ hoch ist, geht die Stadt davon aus, dass für eine Neubebauung eher die Wohnnutzung von Bedeutung ist.

Die **Gebiete MI 1 und MI 2** liegen im Übergang zwischen der Wohn- und der gewerblichen Nutzung. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 bestimmt. Damit wird der bauliche Bestand gewürdigt und die eher gewerbliche Nutzung unterstützt.

Die zulässigen Firsthöhen mit maximal 9,00 m orientieren sich an den Bestandshöhen.

Für das Gebiet MI 2 ist die offene Bauweise zu beachten. Innerhalb des Mischgebietes MI 1 gilt die abweichende Bauweise. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge über 50 m ist zulässig und an die westliche Grundstücksgrenze darf bis zu einem Maß von 2,74 m herangebaut werden. Die Festsetzung der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne.

Innerhalb des Gebietes MI 1 ist die Errichtung von Abstellräumen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der lfd. Nr. 1 zulässig, die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gebiete MI 1 und MI 2 werden durch umlaufende Baugrenzen definiert. Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde der Wurzelschutzbereich des zu erhaltenden älteren Einzelbaumbestandes sowie vorhandenen Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsunternehmen beachtet.

Innerhalb des **Gebietes MI 3** und deren angrenzenden Flächen ist die städtebauliche Struktur eher durch kleinteiligere Gebäudekubaturen (als in den Gebieten MI 1 und MI 2) bestimmt, was sich auch in den Festsetzungen widerspiegelt. Zulässig sind in offener Bauweise sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m und Dachneigungen zwischen 20° bis 45°.

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der lfd. Nr. 2 nur offene Kfz-Stellplätze zulässig, die dem bestehenden Restaurant zugeordnet werden.

Das **Gebiet MI 4** wird mit dem Bebauungsplan für eine Neubebauung vorbereitet. An dieser Stelle ist aus Sicht der Stadt auch eine Bebauung mit Geschosswohnungsbauten und/oder altersgerechtem Wohnraum vorstellbar. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen auch planungsrechtlich vorbereitet.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 soll eine insgesamt eher lockere Bebauung mit Hauptgebäuden vorbereitet werden, so dass der größere Anteil für eine attraktive Freiraumgestaltung und für die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen zur Verfügung steht.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Gebiet MI 4 wird durch eine großzügige Baugrenze festgesetzt. Im westlichen Bereich dieses festgesetzten Baufeldes sind zwei Ahornbäume, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, vorhanden. Da es aktuell noch keinen Erschließungsträger zur Entwicklung des Gebietes MI 4 gibt, wurde diese großzügige Baufeldfestsetzung gewählt, um bei der künftigen Projektentwicklung einen Spielraum zur Lage der Gebäude und Gestaltung der Freiflächen zu erhalten. Die Beantragung einer Fällgenehmigung auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt daher auch nicht, da es nicht auszuschließen ist, dass einer oder beide Bäume künftig erhalten werden können.

Sofern mit einem künftigen Projekt die Erhaltung eines oder der beiden Bäume nicht möglich sein sollte, ist ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen und ein entsprechend erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. In diesem Fall sieht die Stadt ihre Priorität in der städtebaulichen Entwicklung auch unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die geschützten Ahornbäume haben im Vergleich zu den Eichen im südlichen Bereich des Gebietes MI 4 ein geringeres wertgebendes Erscheinungsbild und werden daher auch nicht zum Erhalt festgesetzt. Mit der Pflanzung von Bäumen als naturschutzfachlicher Ausgleich kann eine optische Aufwertung erfolgen.

Die künftigen Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise bei einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m zu errichten. Damit werden Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Bebauung mit altersgerechtem Wohnraum bzw. Mietwohnraum geschaffen.

Innerhalb des Mischgebietes MI 4 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks herzustellen.

Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gelten jeweils die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte, die aufgrund der bestehenden Geländehöhen ermittelt wurden. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten für die künftigen Bauherren zu sehr einzuschränken.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig. Hauptdächer unter 5° Dachneigung dürfen auch mit beschichtetem, grauen, verbitterten Zinkblech oder mit grauen oder schwarzen Dachbahnen eingedeckt werden.

Als zulässige Dachfarben werden rot, rotbraun, braun und anthrazit als typisch verwendete Dachfarben in den angrenzenden Gebieten auch für das Plangebiet festgesetzt. Diese Festsetzung trägt zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Zum Schutz des Bodens und Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen verboten.

Lediglich im Gebiet MI 3 werden Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung mit 20° bis 45° getroffen. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass sich auch künftige Neubauung in das Ortsbild einfügt.

Zulässig ist außerdem die Ausbildung als begrüntes Dach oder die Ausbildung als Standort für Photovoltaikanlagen oder Anlagen der Solarthermie. Dies trägt zu einem positiven Mikroklima bei bzw. fördert die Nutzung von regenerativen Energien. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Flachdächern unzulässig, da dies als störend im Ortsbild empfunden wird.

Die Festsetzungen zu den Dachgauben tragen dazu bei, dass die Gebäude mit einem harmonischen Gesamtbild entstehen. Daher sind Dachgauben nur zulässig, wenn sie

- ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten,
- mit einem Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang errichtet werden,
- einen Abstand von mindestens drei Ziegelreihen von der Traufe haben und
- in der Dacheindeckung (Material und Farbe) mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Blockbohlenhäuser, eine Verschindelung von Fassadenteilen, auch von Dachgauben, und sichtbare Rollladenkästen unzulässig. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher im Raum Süddeutschlands ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen, was ebenfalls zu einer positiven Ortsbildgestaltung beiträgt.

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßenräumen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zur Straßenseite beträgt maximal 1,25 m. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die o.g. Festsetzungen (im Teil B - Text Punkte 6.1 bis 6.8) dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die Straßen „Ziegelberg“ gegeben. Die Flächen der Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 können weiterhin über Grundstückszufahrten verkehrlich erschlossen werden. Zur Erschließung des Gebietes MI 4 ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die den vorhandenen Knoten an der L 31 nutzen soll, erforderlich. Die Straßenverkehrsflächen sind großzügig festgesetzt, so dass im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der künftige Straßenverlauf projektbezogen bestimmt werden kann. Der Teil der festgesetzten Fläche, der nicht für die eigentliche Zufahrtstraße genutzt wird, ist dann als Straßenbegleitgrün einer Grüngestaltung zuzuführen. Neben der Fahrbahn als geschwindigkeitsreduzierter Bereich sollte oberhalb der Böschung parallel ein Fußweg geführt werden, der

somit eine fußläufige Verbindung zum östlich gelegen Wohngebiet schafft. Bei der Erschließungsplanung ist die Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) zu Grunde zu legen.

Über diese neue Erschließungsstraße werden ebenfalls die Stellplatzfläche für das Restaurant sowie ein östlich angrenzendes, bisher unbebautes Grundstück verkehrlich erschlossen. Am Ende der neuen Erschließungsstraße ist die Herstellung einer Wendeanlage u.a. für Müllfahrzeuge möglich.

Mit der Festsetzung eines Fußweges, der auch für Anlieger befahr ist, im Westen des Plangebietes wird weiterhin die Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksflächen mit den Garagen berücksichtigt. Künftig kann damit auch eine querende fußläufige Verbindung in Nord-Süd Richtung geschaffen werden. Auf die Festsetzung eines querenden Fußweges wird im Bebauungsplan verzichtet, da es noch kein konkretes Bebauungs- bzw. Freiflächenkonzept für das Gebiet MI 4 gibt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze, die durch die Nutzung innerhalb des Plangebietes entstehen sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Innerhalb des Mischgebietes MI 4 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks herzustellen. Damit regelt die Stadt die Zahl der mindestens erforderlichen Stellplätze, um auf eine Ordnung des ruhenden Verkehrs hinzuwirken.

Innerhalb des Mischgebietes MI 3 sind zum Schutz des Ortsbildes innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der lfd. Nr. 2 nur offene Kfz-Stellplätze zulässig.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt rund 2,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung		Flächengröße in m ² (gerundete Werte)
Mischgebiete		21.060
MI 1	3.820 m ²	
MI 2	8.620 m ²	
MI 3	2.420 m ²	
MI 4	6.200 m ²	
Verkehrsflächen, öffentlich		2.440
geschwindigkeitsreduzierter Bereich	2.025 m ²	
Fußweg, für Anlieger befahrbar	415 m ²	
Grünflächen, öffentlich		2.310
Parkanlage	1.680 m ²	
Straßenbegleitgrün	630 m ²	
Flächen für Versorgungsanlagen		370
Summe Geltungsbereich		26.180

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung der künftigen Baugrundstücke sind neu herzustellen.

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt und entsprechende vertragliche Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes getroffen.

Innerhalb der Mischgebiete und der Grünflächen wird der Leitungsbestand innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger beachtet. Für die Leitungsverläufe innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Festsetzung derartiger Rechte entbehrlich.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Warin erfolgt durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ).

Innerhalb des Plangebietes, parallel zu den Straßen „Ziegelberg“ verlaufen Haupttrinkwasserversorgungsleitungen. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigen einen Mindestabstand von 2,0 m beidseitig der Versorgungsleitungen. Die Anschlussbedingungen sind mit WAZ im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Darüber hinaus sind diverse Hausanschlussleitungen im Bestand vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow-Rostock. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind ebenso wie die Schutzzonenverordnung (Beschluss Nr. 54-15/80) zu beachten.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über drei Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erfolgen. Westlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Bützower Straße/Fritz-Reuter-Straße befindet sich ein Löschwasserhydrant (Fb 520038) und im Norden in Höhe des „Ziegelberges“ Haus Nr. 53 ein weiterer Löschwasserhydrant (Fb 520106). Aus beiden Hydranten kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren steht im südlichen Bereich, in Höhe des „Ziegelberges“ Haus Nr. 13a ein Löschwasserhydrant (Fe 520103) mit einer möglichen Entnahmemenge von 24 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in der Stadt Warin erfolgt ebenfalls durch den Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Güstrow-Bützow-Sternberg (WAZ).

In Nord-Süd-Richtung quert eine Hauptabwasserleitungen das Plangebiet, die innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einem Mindestabstand von 2,0 m berücksichtigt ist. Weitere Hauptabwasserleitungen verlaufen parallel zu den Straßen „Ziegelberg“, jedoch außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind diverse Hausanschlussleitungen im Bestand vorhanden.

Regenwasserleitungen sind innerhalb des öffentlichen Raumes in den Straßen „Ziegelberg“ vorhanden und berühren Flächen des Gebietes MI 2, die innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes beachtet sind.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden.

Im Rahmen der ehemaligen Nutzung des Gebietes MI 4 als Ausweichstandort für die Kindertagesstätte wurden eine Geotechnischer Bericht, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Wismar 12.01.2015, erarbeitet. Der anstehende Boden innerhalb des Gebietes MI 4 ist für eine Versickerung des Regenwassers geeignet. Es wird gutachterlich darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Regenwasser möglich ist, jedoch nicht im Gründungsbereich durchzuführen ist. Ein horizontaler Abstand der Versickerungsanlagen von mehr als 5,00 m ist zur Gründungssohle einzuhalten. Als Versickerungsanlage kann eine Mulde, eine Rigole, eine Rohr-Rigolensystem oder eine Schachtversickerung zur Anwendung kommen. Detaillierungen dazu sind im Rahmen der Erschließungsplanung erforderlich.

Für die Gebiete MI 1, MI 2 und MI 3 ergeben sich in Bezug auf die Regenwasserableitung keine vom Bestand abweichenden Anforderungen.

Eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch abfließendes Regenwasser ist auszuschließen.

Das Regenwasser sollte grundsätzlich vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken oder der zentralen Ableitung in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Stadt Warin ist durch die WEMAG AG gesichert.

Im Südwesten befinden sich ein Trafostation sowie im Norden Verteilerschränke des Unternehmens, die durch die Festsetzung von Versorgungsflächen beachtet sind. Ausgehend von diesen Anlagen wird das Plangebiet von mehreren Versorgungsleitungen der WEMAG (Hauptversorgungsleitungen sowie Hausanschlussleitungen) gequert. Innerhalb der Baugebiete und der Grünflächen ist der Leitungsbestand, von Hauptversorgungsleitungen bzw. von querenden Hausanschlussleitungen zu anderen Flurstücken, mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die einen Abstand zu den Leitungen von beidseitig 1,0 m einhalten, berücksichtigt.

Um das künftige Baufeld nicht einzuschränken, wird im Zuge der Erschließung die Umverlegung einer Leitung notwendig. Diese ist als künftig entfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zum Anschluss an das Versorgungsnetz und damit zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der WEMAG AG zu treffen.

Die Gasversorgung innerhalb des Stadtgebietes wird durch die Hanse Gas GmbH geregelt.

In Nord-Süd-Richtung quert eine Hauptversorgungsleitung das Plangebiet, die innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes mit einem Mindestabstand von 2,0 m berücksichtigt ist. Weitere Hauptleitungen verlaufen parallel zu den Straßen „Am Ziegelberg“, jedoch außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind Hausanschlussleitungen im Bestand vorhanden.

Ebenfalls im Südwesten ist eine Glasfaserverteilung der WEMACOM Telekommunikation GmbH vorhanden, die in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist. Davon ausgehend verläuft eine Leitungstrasse in Richtung Osten, die innerhalb des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Gebiet MI 4 beachtet ist. Weitere Leitungen verlaufen parallel zur Straße „Am Ziegelberg“ und berühren teilweise das Gebiet MI 2, die ebenfalls innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg geregelt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an der Planstraße bzw. der Straßen „Ziegelberg“ bereitzustellen. Am Ende der Planstraße ist die Herstellung einer für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage möglich. Die Abfallentsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

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

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Grundlage ist die DIN 19639.

4. Immissionsschutz

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

Die Stadt Warin hat sich mit den Anforderungen an den Immissionsschutz auseinandergesetzt.

4.1 Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Lärmpegelbereiche

Das Plangebiet liegt an den Straßen „Ziegelberg“ und in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet. Mögliche Immissionen auf das Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen sowie durch Straßenverkehr wurden innerhalb der „Schalltechnischen Untersuchung“, erstellt durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020, geprüft. Darüber hinaus wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von innerhalb des Plangebietes vorhandenen Emittenten untersucht.

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen in das Plangebiet wurden sieben Immissionsorte im Plangebiet (siehe Abbildung 3) betrachtet. Die Auswirkungen von vorhandenen Nutzungen im Plangebiet wurden für sechs Immissionsorte (siehe Abbildung 4) an den nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes ermittelt.

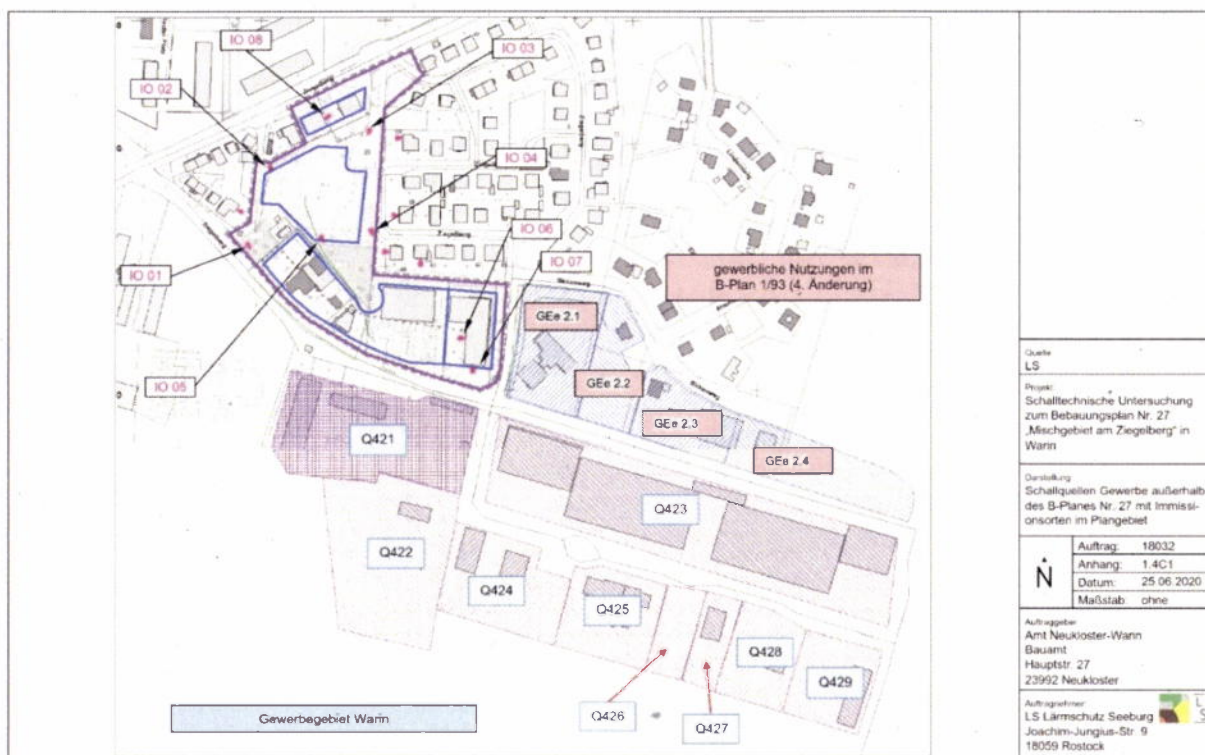


Abbildung 3: Schallquellen außerhalb des Plangebietes und betrachtete Immissionsorte (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

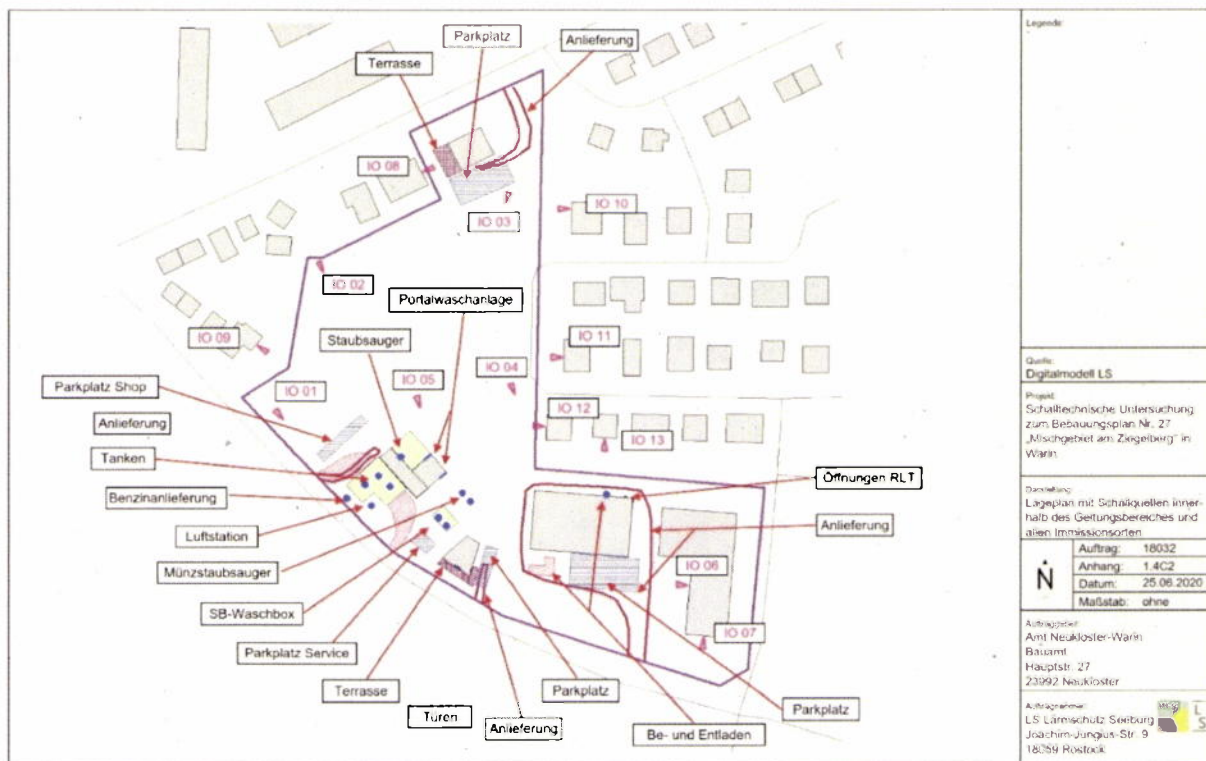


Abbildung 4: Schallquellen innerhalb des Plangebietes und betrachtete Immissionsorte (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

Verkehrslärm

Für den **Straßenverkehr** sind die Straße „Ziegelberg“, die Bundesstraße B 192 und die Bützower Straße maßgebend. Auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte M-V und einer orientierenden Verkehrszählung werden die Emissionswerte der Straßen ermittelt. Durch die Tankstelle wird am Tage ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Straße „Ziegelberg“ erzeugt.

Die Verkehrsmengen werden für die örtliche Situation auf der Grundlage der Verkehrsmengenkarte M-V und einer orientierenden Verkehrszählung ermittelt.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr liegen am Tage zwischen 46 und 61 dB(A). Der Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete wird fast im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. um bis zu 14 dB unterschritten. Nur im Bereich der Tankstelle besteht eine Überschreitung um bis zu 1 dB in einem Streifen von ca. 10 m.

Im Nachtzeitraum berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 36 und 44 dB(A), der Orientierungswert von 50 dB(A) für Mischgebiete wird um 6 bis 14 dB unterschritten.



Abbildung 5: Rasterlärmkarte für Verkehr (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

Gewerbe außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des B-Planes Nr. 27 sind **gewerbliche Nutzungen** im Bereich des B-Planes Nr. 1/93 und im gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet Warin vorhanden.

Für die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden die Emissionen auf der Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan (4. Änderungen des B-Planes Nr. 1/93) bzw. von Literaturwerten (für das Gewerbegebiet Warin) ermittelt.

Die Ergebnisse zeigen, dass Beurteilungspegel für gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes maßgeblich durch das Gewerbegebiet Warin bei voller Auslastung insbesondere der beiden westlich gelegenen Flächen bestimmt werden. Es berechnen sich Werte am Tage zwischen 46 und 59 dB(A) und in der Nacht zwischen 31 und 44 dB(A). Der Orientierungswert für Mischgebiete von tags/nachts 60/45 dB(A) wird um 1 bis 14 dB unterschritten.

Auf der unmittelbar neben dem Plangebiet befindlichen Fläche Q421 finden derzeit keine emissionsrelevanten Betriebsvorgänge statt. Die Beurteilungspegel vermindern sich im Plangebiet am Tage und in der Nacht um 1 bis 3 dB.

Für schützenswerte Nutzungen (z.B. Wohnnutzungen und Büros) sind zufriedenstellende Wohn-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Die Außenbauteile von Gebäuden müssen bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen, u.U. kann eine lärmabgewandte Raumorientierung erforderlich werden. Die Anforderungen werden durch Lärmpegelbereiche (LPB) definiert. Die im Gutachten ermittelten **Lärmpegelbereiche** (siehe Abbildung 6) sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Bereiche entlang den Straßen befinden sich im Lärmpegelbereich III.

Für die überbaubaren Bereiche innerhalb des LPB III, wurden Festsetzungen gemäß den Hinweisen aus dem Gutachten getroffen.

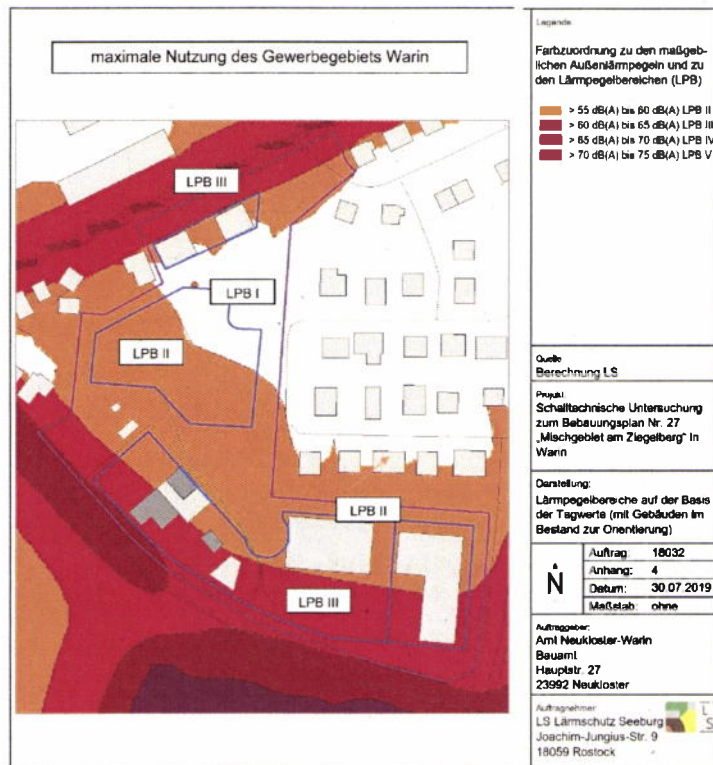


Abbildung 6: Lärmpegelbereiche bei maximaler Ausnutzung des Gewerbegebietes Warin innerhalb des Plangebietes (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

Aus der gutachterlichen Untersuchung gehen die Vorschläge für textliche Festsetzungen hervor. Sie werden in den Textteil übernommen:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
3. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
4. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in den Festsetzungen Nr. 1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.“

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet sollten bei einer Nutzung der westlichen Flächen des Gewerbegebietes Warin (Quelle Q421) mit maximalen

Geräuschemissionen die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt sowie passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Sofern in der nordwestlichen Fläche des Gewerbegebietes Warin (Q421) keine Nutzung mit gewerbegebietstypischen Geräuschemissionen stattfindet, vermindern sich die Beurteilungspegel für den B-Plan Nr. 27. Unter dieser Voraussetzung können die Festsetzungen entsprechend angepasst werden. Diese Ausnahme ist nach o.g. Festsetzung Nr. 4 möglich.

Gewerbe innerhalb des Plangebietes

Im B-Plan Nr. 27 wird ein Mischgebiet festgesetzt. Damit werden die zulässigen Geräuschemissionen der Flächen dahingehend beschränkt, dass nur Betriebe ohne belästigende Geräuschemissionen zulässig sind. Für die bestehenden **Gewerbebetriebe innerhalb des B-Planes Nr. 27** (Freie Tankstelle, Restaurant und Steakhouse PIC, Gaststätte XXL Schlemmerhaus und Montagehalle der Firma Visiotex) wird untersucht, ob sie im realisierten/genehmigten Bestand mit der Ausweisung eines Mischgebietes verträglich sind.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Trafostation in einem Betoncontainer. Die Tür und zwei Lüftungsöffnungen sind in Richtung Nordwest zur bestehenden Wohnnutzungen ausgerichtet. Die Geräuschemissionen wurden bei der Ortsbesichtigung durch den Schallgutachter Herr Seeburg geprüft und weisen für das Plangebiet keine Immissionsrelevanz auf.

Die Emissionswerte der Betriebe werden auf der Grundlage der Betriebsabläufe für die Gaststätten, einer Schallmessung vor Ort für die Tankstelle bzw. der Schallimmissionsprognose für die Fa. Visiotex für den genehmigten Betriebsablauf ermittelt.

Die Zusatzbelastung der gewerblichen Nutzungen liegt im Tageszeitraum zwischen 34 und 54 dB(A) und im Nachtzeitraum zwischen 19 und 42 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden für das Plangebiet und für die angrenzenden Wohnnutzungen am Tage um 6 bis 26 dB und in der Nacht um 2 bis 25 dB unterschritten.

Für die Gesamtbelastung berechnen sich Beurteilungspegel am Tage zwischen 49 und 59 dB(A). Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte werden um 1 bis 10 dB unterschritten. Für die Nacht liegen die Beurteilungspegel zwischen 27 und 45 dB(A). Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte werden eingehalten bzw. um bis zu 13 dB unterschritten.

Es ist festzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Gesamtbelastung durch die **gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des B-Planes Nr. 27** eingehalten werden. Eine Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist gegeben.



Abbildung 7: Rasterlärmkarte für Gewerbe, gesamt (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

4.2 Ergänzende Prüfung im Sonderfall für Gewerbe im Plangebiet

In der gutachterlichen Untersuchung ist eine **ergänzende Prüfung im Sonderfall** enthalten:

„Im Ergebnis der Auslegung des B-Planes und der Beteiligung der TÖB gab es Hinweise zum und Einwendungen gegen den B-Plan. Die Anregungen wurden aufgenommen. Ergänzend werden die folgenden Prüfungen durchgeführt:

- Ermitteln des Einflusses eines Lärmschutzwalls zwischen der Tankstelle und dem Baufeld MI 4,
- Beurteilen der Auswirkungen, wenn durch [die im Gebiet MI 2 vorhandenen Betriebe] gewerbegebietstypische Geräuschemissionen verursacht werden.“

4.2.1 Prüfen eines Lärmschutzwalls

„Für einen Lärmschutzwall mit einer Länge von 50 m (beginnend an der Ausfahrt aus der Waschanlage und endend an der nordwestlichen Betriebsgrenze der Tankstelle) und einer Höhe von 2,0 m am Beginn bis zu einer Höhe von 2,5 m am Ende werden die Geräuschemissionen in einer Höhe von 4 m berechnet.

Die Lage des Lärmschutzwalls und die Rasterlärmkarte sind in Anhang 3.5 [siehe Abbildung 8 dieser Begründung] dargestellt. Sie werden der Rasterlärmkarte ohne Lärmschutzwall gegenübergestellt.

Aus der Rasterlärmkarte ist zu erkennen, dass der Lärmschutzwall im südlichen Bereich des MI 4 in einer Höhe von 4 m (entspricht dem 1. OG) zu einer Minderung der Geräuschemissionen um bis zu 2 dB führt.

Für das Erdgeschoss und die Freibereiche ist eine etwas höhere Geräuscheminderung zu erwarten. Ab dem 2. Obergeschoss besteht keine Minderungswirkung.“



Abbildung 8: Gegenüberstellung der Rasterlärmkarte mit und ohne Lärmschutzwall (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

Die Errichtung eines Lärmschutzwalles hätte nur eine geringe Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation für das Gebiet MI 4 zur Folge. Die Immissionswerte können auch ohne eine Lärmschutzanlage eingehalten werden.

Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Geländemodellierungen und Anpflanzungen sowie dem Erhalt der Großbaumbestände nördlich der Tankstelle, können mögliche nachbarschaftliche Konflikte, z.B. durch Lichtimmissionen, zwischen dem Gebiet MI 4 und der gewerblichen Nutzung vermieden werden. Die Errichtung einer Lärmschutzanlage ist nicht zwingend und wird daher von der Stadt Warin nicht weiter verfolgt.

4.2.2 Beurteilen der Auswirkungen für GE-typische Geräuschemissionen im MI 2

„Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurde festgestellt, dass die derzeit realisierten Betriebsabläufe (z.B. Freie Tankstell) bzw. die genehmigten Betriebsabläufe (Visiotex) eine mischgebietsverträgliche Höhe aufweisen. Sie verursachen keine Konflikte für mögliche Wohnnutzungen in den jeweils angrenzenden Bauflächen MI 1 und MI 4.

Wird angenommen, dass sich die bestehenden Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet befinden, besteht aus planungsrechtlicher Sicht die Möglichkeit, dass von der Fläche MI 2 gewerbegebietstypische Geräusche emittiert werden.

Für das Plangebiet werden die Geräuschemissionen unter der Annahme berechnet, dass die Schallemissionen von der gewerblich genutzten Fläche MI 2 denen eines typischen Gewerbegebietes entsprechen (Tag 65 dB(A))m² und Nacht 50 dB(A)) m².

In Anhang 3.6 [siehe Abbildung 9] sind sie für die Zusatzbelastung der Fläche und die Gesamtbelastung zuzüglich der Geräuschemissionen durch alle Gewerbegebietsflächen außerhalb des B-Planes Nr. 27 für den Tages- und Nachtzeitraum für eine Höhe von 4 m (1. Obergeschoss) dargestellt.

...

Für das Baufeld MI 4 ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete (Tag/Nacht 60/40 dB(A)) durch die Zusatzbelastung und die Gesambelastung eingehalten werden.

Für das Baufeld MI 1 werden die Orientierungswerte für Mischgebiete nur in der östlichen Hälfte des Baufeldes eingehalten.“

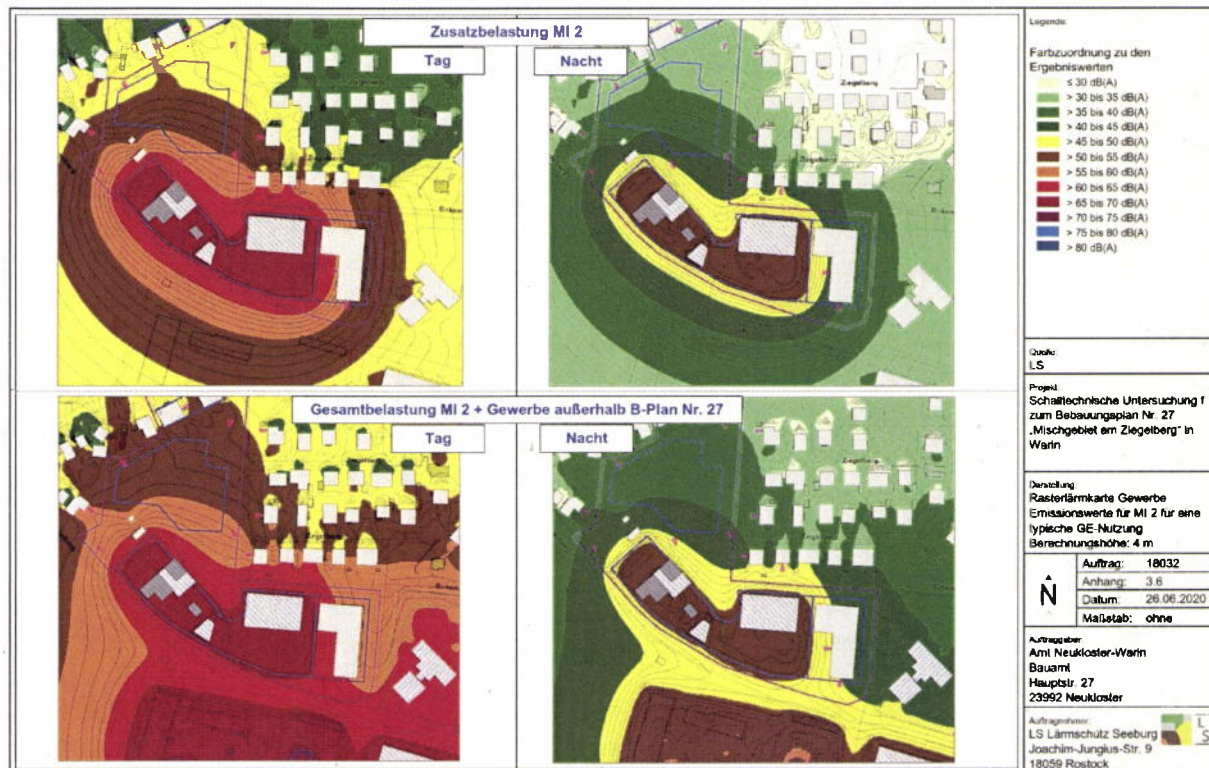


Abbildung 9: Rasterlärmkarten unter Berücksichtigung einer typischen Gewerbegebietsnutzung im Gebiet MI 2 (Auszug aus dem o.g. Gutachten, Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock 25.06.2020)

In den Rasterlärmkarten (Abbildung 9) wird die Geräuschsituation für die gesamten Grundstücksflächen dargestellt. Die Reflexion an den Gebäuden wird dabei berücksichtigt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden für eine gewerbegebietstypische Nutzung im Gebiet MI 2 auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken um bis zu 3 dB überschritten.

Bei einer Beurteilung von gewerblichen Geräuschemissionen nach TA Lärm bleiben die Reflexionen an dem Gebäude, vor welchem sich ein Immissionsort befindet, unberücksichtigt. Für die Immissionsorte an den Wohngebäuden nördlich des Gebietes MI 2, die bei einer Beurteilung für Gewerbe nach der TA Lärm zu betrachten sind, werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete für eine gewerbegebietstypische Nutzung im Gebiet MI 2 um 1 bis 4 dB unterschritten.

Unter dem Szenario der Nutzung der Flächen des Gebietes MI 2 als typisches Gewerbegebiet ist erkennbar, dass für die überbaubaren Grundstücksflächen und auch die Freiflächen, ausgenommen eines sehr kleinen südlichen Bereiches, innerhalb des Gebietes MI 4 die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Innerhalb der unmittelbar an das Gebiet MI 2 nördlich angrenzenden Wohngrundstücke (gemäß Bebauungsplan Nr. 1/93 als Mischgebiet festgesetzt) werden die Orientierungswerte auf den südlichen Grundstücksflächen und an den Südfassaden überschritten. Ebenso liegen Überschreitungen auf den westlichen Flächen des Gebietes MI 1 vor.

Aus der Beurteilung der Auswirkungen einer gewerbegebietstypischen Emissionsentwicklung im Gebiet MI 2 wird deutlich, dass keine wesentlichen Einschränkungen durch die Planung für vorhandene Gewerbebetriebe erfolgen. Durch eine gewerbegebietstypische Erhöhung der Emissionen würden die Orientierungswerte für Mischgebiete auf den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken überschritten werden. Einschränkungen einer gewerblichen Entwicklung ergeben sich somit bereits durch den Bestand.

4.3 Sonstiges

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen des Plangebietes stehen im Privateigentum sowie im Eigentum der Stadt Warin. Anteilig werden die Planungskosten vom privaten Eigentümer sowie von der Stadt Warin übernommen. Die Refinanzierung der anfallenden Kosten erfolgt über den Grundstücksverkauf.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaute Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Allerdings sind die Umweltbelange nach der Anlage 2 des BauGB zu prüfen und darzustellen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

6.2 Charakterisierung des Plangebietes

Es handelt sich um ein Plangebiet, das aus vorwiegend gewerblich genutzten Gebäuden sowie aus bestehenden Wohnhäusern, Brachen, Verkehrs- und Grünflächen besteht. Die bestehenden gewerblichen Flächen sind großflächig versiegelt und weisen kaum Vegetation auf. Die Wohngrundstücke sind als Ziergärten mit vorwiegend nicht heimischen Sträuchern und Zierrasen gestaltet. Die Brache im Zentrum des Plangebietes besteht aus Offenbodenbereichen und kurzrasigen Wiesenflächen.

Am östlichen Plangebietsrand ist eine jüngere Baumreihe aus Ebereschen vorhanden. Im Zentrum des Plangebietes, im rückwärtigen Bereich der Tankstelle, befindet sich ein älterer Baumbestand aus Stiel-Eichen, einer Hänge-Birke und einer Rot-Buche. Weiter im Westen wachsen zwischen der Straße „Ziegelberg“ und dem Fußweg Fließer (*Syringa vulgaris*) und Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*). Straßenbegleitend wachsen in diesem Bereich zwei ältere Pflaumenbäume. Nördlich davon stehen drei Spitz-Ahorn-Bäume auf einer Rasenfläche. Einer der Bäume wurde auf den Kopf gesetzt.

Das Plangebiet ist vollständig von Verkehrsflächen sowie Wohn- und gewerblicher Bebauung umgeben.

Eine ausführliche Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes ist unter Punkt 2.2 der Begründung enthalten.

6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Stand: September 2008) genannt.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen somit den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen.

Schutzgebiete nationaler Bedeutung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Seengebiet Warin - Neukloster (Nordwestmecklenburg)“ (L2a2).

Für dieses LSG sind keine Schutzziele und Schutzzwecke in der Verordnung (Beschluss Nr. 12 Rat der Bürgermeister, Schwerin vom 15.01.1958) benannt. Das LSG hat eine Größe von 3.270 ha. Das gesamte Siedlungsgebiet von Warin wurde, neben der umgebenden Kultur-, Wald- und Seenlandschaft, seinerzeit in das LSG einbezogen. Mittlerweile wurden Teilbereiche, die Gegenstand von Bauleitplanungen waren, aus dem LSG herausgelöst, wie das sich südöstlich anschließende Wohn- und Gewerbegebiet. Da sich das Plangebiet inmitten von Siedlungsflächen befindet und keine sensiblen, landschaftsbildprägenden naturräumlichen Strukturen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung des LSG durch das Vorhaben bestehen wird.

In ihrer Stellungnahme vom 19.12.2019 äußert die Untere Naturschutzbehörde, dass in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet kein Regelungsbedarf gesehen wird, da eine Rechtsanpassung der Landschaftsschutzgebietsverordnung und eine grundsätzliche Herauslösung der im Zusammenhang bebauten Ortslagen und somit auch eine Herauslösung des Plangebietes, ohnehin von der Naturschutzbehörde vorgesehen sind.

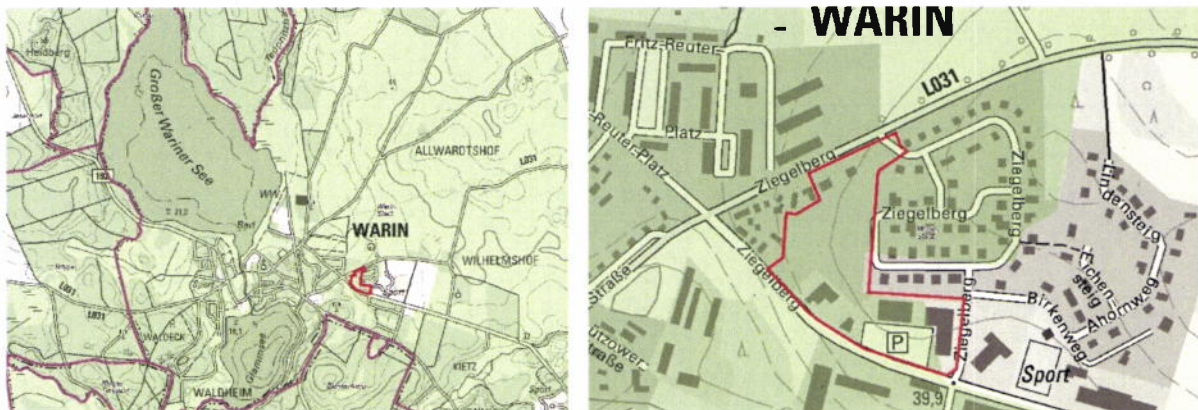


Abbildung 10 und Abbildung 11: Lage des Plangebietes (rot) im LSG (grün); Topogr. Karte © GeoBasis DE/M-V 2019

Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Etwa 550 m südlich des Plangebietes liegt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wariner Seenlandschaft“ (DE 2236-303).

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen, da sich zwischen Plan- und Schutzgebiet weitere Siedlungs- sowie auch Waldgebiete befinden, wodurch potentiell auftretende mittelbare Auswirkungen des Vorhabens, wie akustische oder visuelle Störungen, abgeschirmt werden. Außerdem handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Verdichtung bestehender Siedlungsflächen außerhalb wertgebender naturräumlicher Strukturen. Somit werden keine einschneidenden Veränderungen des Natur- und Landschaftsraumes vorgenommen, die sich mittelbar auf den Naturhaushalt im fernen Wirkradius auswirken.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung vorhanden.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung oder der näheren Umgebung sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

Im Geodatenportal M-V ist nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Ziegelberg“ ein Feldgehölz (NWM24876) vermerkt. Im aktuellen Bestand ist dort eine Baumgruppe aus heimischen Gehölzen vorhanden, die jedoch nicht, wie wahrscheinlich zum Zeitpunkt der Kartierung, an landwirtschaftlichen Flächen angrenzt, sondern von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben ist. Das Gehölz ist somit als Siedlungsgehölz und nicht als Feldgehölz zu bewerten. Ein Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V besteht daher nicht.

Allgemeiner Baumbestand und gesetzlich geschützte Bäume

In der Anlage zur Begründung befindet sich ein maßstäblicher Bestandsplan der Bäume innerhalb des Plangebietes einschließlich der Darstellung der Stammumfänge und Kronendurchmesser.

Bäume innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1): Am östlichen Rand des Mischgebietes 1 (MI 1) steht eine Reihe aus 5 jungen Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Die Bäume liegen außerhalb der Baugrenze und werden zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Baumreihe ist 35 m lang und somit nicht gesetzlich geschützt.

Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“: Dieser prägende Baumbestand umfasst 4 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit Stammumfängen von 1,8 m bis 2,7 m, eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammumfang von 1,3 m und eine 4-stämmige Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) mit einzelnen Stammumfängen von 1,2 m.

Die Bäume fallen alle ausnahmslos unter den Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Als Vermeidungsmaßnahme wird der Baumbestand in eine Grünfläche eingebunden und die Ausweisung der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche. Auf diese Weise kann eine Beeinträchtigung der Bäume vermieden werden.



Abbildung 12: Gesetzlich geschützter Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Bäume innerhalb des Mischgebietes 4 (MI 4): Im Baufeld des Mischgebietes 4 (MI 4) stehen drei Spitz-Ahorn. Zwei Spitz-Ahorn haben Stammumfänge von 1,10 m bis 1,20 m und sind somit gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Es ist bisher nicht absehbar, ob eine Rodung der Ahorn-Bäume im Mischgebiet MI 4 erforderlich wird. Dies wird sich bei Konkretisierung der Bebauungskonzepte herausstellen, so dann wird es - sofern sich daraus eine Betroffenheit geschützter Bäume ergibt - eine Begründung zur Rodung gegeben. Sollte eine Rodung notwendig werden, ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen und die Genehmigung abzuwarten.

Bei Rodung sind bzgl. des Ausgleichsumfangs die Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. Im Plan wurden Baumanpflanzungen festgesetzt, die sich ggf. als künftige Ausgleichspflanzungen anbieten.

Bei einem Erhalt der Bäume sind die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen für den Baum- bzw. Wurzelschutz zu berücksichtigen.



Abbildung 13: Spitz-Ahorn-Bäume innerhalb des MI 4

Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“: Am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ wachsen zwei ältere Pflaumenbäume mit Stammumfängen von 90 cm bis 95 cm. Die Bäume sind nicht gesetzlich geschützt.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahme (Teil B – Text unter 4.9):

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) im Plangebiet zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

6.4 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

6.4.1 Einleitung

Die Ermittlung der potentiell betroffenen Arten der Fauna erfolgt anhand einer Potentialanalyse. Die Grundlage dafür bildet die Erfassung der aktuellen Habitatausstattung des Untersuchungsraumes (Begehung am 05.08.2019) und die Einschätzung ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung. Die Abschätzung der potentiell im Untersuchungsraum vorkommenden Arten erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche und ihrer regionalen Verbreitung. Werden auf diese Weise europarechtlich geschützte Arten (FFH-Richtlinie/Anhang IV und europäische Vogelarten) sowie Arten der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1, Spalte 3) festgestellt, werden diese näher untersucht (Relevanzprüfung), d.h. es wird zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG durchgeführt.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Tötungsverbot:

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Störungsverbot

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

Schädigungsverbot

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot für Pflanzen

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

6.4.2 Ausgangssituation und Daten-Grundlagen

Biotopausstattung

Ausgangspunkt für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange ist die Aufnahme und Bewertung der Biotoptypen bzw. einzelner Habitate.

Das Plangebiet besteht aus Wohngrundstücken mit Ziergärten, geschotterten oder vollversiegelten Verkehrsflächen, gewerblich genutzten Gebäuden und vollversiegelten Flächen, Grünflächen und einer Brache.

Im Norden befindet sich eine Gaststätte im Betrieb sowie ein Friseur- und Kosmetiksalon. Am südlichen Rand des Plangebietes sind eine Tankstelle und zwei Gewerbebetriebe vorhanden.

Nach derzeitigem Stand sollen die bestehenden Gebäude und Nutzungen erhalten werden. Die Brache ist für die Errichtung neuer Bebauung innerhalb eines

Mischgebietes vorgesehen. Im nördlichen Bereich soll eine neue Verkehrsfläche als Zufahrt entstehen.

Die Brachfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 5.000 m² und diente bis vor kurzem als Aufstellplatz für Container, die als Übergangseinrichtung für eine Kita genutzt wurden. Die Container wurden mittlerweile beräumt. Die Brache stellt sich im aktuellen Bestand als kurzrasige Wiese mit einem größeren sandigen Offenbodenbereich dar. Der Offenboden befindet sich am ehemaligen Standort der Container.



Abbildung 14: Brache mit Offenbodenbereich



Abbildung 15: Brache mit Blick nach Südwesten Richtung Tankstelle

Die Randbereiche der Brache sind geprägt von Zierstrauchhecken, versiegelten Flächen und Gebäuden.

Nordöstlich der Tankstelle bzw. nordwestlich der Gewerbegebäude befindet sich ein älterer Baumbestand aus vorwiegend Stiel-Eichen. Im Westen der Brachfläche wachsen drei Ahorn-Bäume sowie im Südwesten ein dichter Strauchbestand aus Flieder und japanischen Staudenknöterich. Straßenseitig stehen zwei Pflaumenbäume. Es wird davon ausgegangen, dass die Bäume erhalten werden. Zwischen Flieder und den genannten Ahorn-Bäumen befinden sich ein Trafo-Haus sowie eine Glasfaserverteilung.

Es sind keine Gewässer oder Feuchtlebensräume im Plangebiet oder dessen Umfeld vorhanden.

Vorhandene faunistische Daten

Im Geodatenportal M-V (LUNG) sind folgende faunistische Daten für das Plangebiet vermerkt (Abfrage August 2019).

Daten	Relevanz für das Plangebiet
Fischotter (Raster)	Fehlen von geeigneten Habitaten im Plangebiet
Seeadler (Raster)	Fehlen von geeigneten Habitaten im Plangebiet
Kranich (Raster)	Fehlen von geeigneten Habitaten im Plangebiet

6.4.3 Potentielle Wirkungen des geplanten Vorhabens und die potentiellen Lebensräume

Baubedingte und somit temporäre Wirkungen:

- Flächeninanspruchnahme, z.B. Lagerplätze für Baustoffe
- akustische Störreize, z.B. durch Baufahrzeuge

Anlagenbedingte Wirkungen:

- Flächeninanspruchnahme (z.B. Verlust von Nahrungsflächen)
- Barrierewirkungen durch die Errichtung von Baukörpern

Betriebsbedingte Wirkungen:

- Akustische Reize und Bewegungsreize durch die zusätzliche Wohnnutzung: Jedoch besteht keine signifikante Erhöhung dieser Reize, da im Bestand und der Umgebung schon eine intensive Gewerbe- und Wohnnutzung mit Wirkungen dieser Art besteht. Die zusätzlichen Reize werden somit durch die bestehenden Reize überlagert.

6.4.4 Potentialabschätzung

Da keine Gewässer oder Feuchtlebensräume vorhanden sind, kann ein Vorkommen von Libellen, Fischen, Weichtieren und Wasservogelarten ausgeschlossen werden. Ebenso sind keine Rastflächen (größere Acker- oder Grünlandflächen) für Rastvögel vorhanden, so dass auch ein Vorkommen dieser Artengruppe auszuschließen ist. Alle weiteren Artengruppen werden in der folgenden artenschutzfachlichen Relevanzprüfung behandelt.

Artenschutzfachliche Relevanzprüfung

Brutvögel

Die Offenboden- und kurzrasige Wiesenflächen bilden keine potentiellen Niststätten für bodenbrütende Vögel. Aufgrund ihrer geringen Größe, der umgebenden intensiv genutzten Siedlungsflächen sowie fehlender Deckungsmöglichkeiten vor Prädatoren ist die Eignung als Niststätte nicht gegeben.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind potentiell als Niststätten für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Aufgrund der Lage inmitten des Stadtgebietes, der Störwirkungen, die vor allem von den Verkehrsflächen und den gewerblich genutzten Flächen und hier insbesondere von der Tankstelle (z.B. Lärmimmissionen durch Staubsauger und Motoren sowie Lichtreize) ausgehen, ist hier höchstens von einer Besiedlung ubiquitärer Vogelarten auszugehen, die sich jährlich neue Niststätten suchen.

Da die Gehölze, mit Ausnahme der Ahorn-Bäume im Mischgebiet MI 4, in Grünflächen eingebunden werden oder zum Erhalt festgesetzt werden, können die potentiellen Niststätten erhalten werden.

Das Schädigungsverbot kann somit im gesamten Plangebiet nicht eintreten. Falls eine Rodung der Bäume im Mischgebiet MI 4 oder eine Umgestaltung der bestehenden Gehölze in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ erforderlich werden, sind die im Bundesnaturschutzgesetz nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 vorgegebenen Rodungszeiten vom 1. Oktober bis 28. Februar einzuhalten, damit eine Schädigung potentieller Fortpflanzungsstätten nicht eintreten kann (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Aus naturschutzfachlichen Gründen wird die langfristige Beseitigung des Staudenknöterichs in der Grünfläche empfohlen.

Die Störwirkungen, die zusätzlich vom Mischgebiet MI 4 ausgehen werden, sind angesichts der bestehenden Störreize vernachlässigbar, so dass die zusätzlichen betriebsbedingten Störungen keine Auswirkungen auf die potentiell vorkommende Avifauna haben werden. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet MI 4 vor allem Wohnbebauung entstehen wird, um insgesamt eine Durchmischung an Nutzungen zu erreichen, da in den anderen Bereich vor allem gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Von Wohnnutzung gehen geringere Störwirkungen aus, als von gewerblicher Nutzung.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von vorwiegend heimischen Sträuchern und Bäumen werden langfristig neue Niststätten für Gehölzbrüter geschaffen.

Ein Umbau oder Rückbau von Gebäuden ist zunächst nicht geplant. Sollte dies zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen sein, sind die Gebäude im Vorfeld auf ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu untersuchen.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Einhaltung der Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erwarten.

Säugetiere / Fledermäuse

Fledermäuse

Potentielle Quartiere für Wochenstuben oder Balz- und Zwischenquartiere können innerhalb des Plangebietes an Gebäuden vorkommen. Da derzeit keine Veränderung der vorhandenen Gebäude geplant ist, sind keine Beeinträchtigungen der potentiellen Quartiere zu erwarten. Sollten später doch Veränderungen oder Rückbau von Gebäuden vorgesehen sein, sind die Gebäude vor Umbau oder Rückbau hinsichtlich eines Vorkommens von Fledermäusen zu untersuchen. Auch an den Altbäumen östlich der Tankstelle, die nicht zur Rodung vorgesehen sind, ist bei einer ggf. späteren Rodung im Vorfeld ein Vorkommen von Fledermausquartieren zu prüfen.

Durch das Planvorhaben werden auch keine relevanten Jagdkorridore zerschnitten.

Biber, Fischotter und Haselmaus

Im Gewässernetz von Warin gibt es gemäß Geodatenportal M-V einen Nachweis des Fischotters sowie Vermerke über ungünstige Querungsverhältnisse, z.B. am Kreuzungspunkt Brueler Straße (B192) und am Graben etwa 400 m westlich des Plangebietes. Der Fischotter nutzt größere Gewässerflächen, wie den Wariner See zur Nahrungssuche und vorhandene Gräben und Bäche als Verbindungskorridore, um zu anderen Gewässern zu gelangen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Fließ- oder Stillgewässern. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind diese nicht vorhanden. Zudem ist das Plangebiet vor allem in den Randbereichen dicht bebaut. Hier bestehen somit durch die Gebäude und nicht zuletzt durch die anrainenden Verkehrsflächen Barrierewirkungen. Somit kann sicher ausgeschlossen werden, dass der Fischotter das Plangebiet als Wanderungskorridor nutzt.

Habitatstrukturen des Bibers wurden im Plangebiet ebenso nicht vorgefunden. Die Haselmaus benötigt landwirtschaftliche Flächen und Waldbereiche, die ebenso nicht vorhanden sind.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten prüfrelevanten Säugetiere sind im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen, der vorhandenen Bebauung und

intensive Nutzung sowie der Art des Vorhabens (keine Gehölzrodung und kein Rückbau von Gebäuden) nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gewässer oder Feuchtbereiche vorhanden, die Amphibien als Laichgewässer oder Nahrungshabitat dienen könnten. Auch eine Nutzung des Plangebietes als Wanderungskorridor ist ausgeschlossen.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Reptilien

In seiner Gesamtheit und auch unter Einbezug der angrenzenden Flächen, ist das Plangebiet nicht als geeigneter Lebensraum für die prüfrelevanten Arten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) anzusehen. Zwar befindet sich im Zentrum eine sandige und besonnte Offenbodenfläche. Sandiger und lockerer Boden eignet sich für die Eiablage. Jedoch benötigen Reptilien ein abwechslungsreiches Biotopmosaik mit heterogener Vegetationsstruktur, um ihre Körpertemperatur zu regulieren und gute Bedingungen für die Beutejagd zu haben. Für die Winterruhe bevorzugen sie Totholz, Erdspalten o.ä.

Im Plangebiet sind allerdings fast hauptsächlich kurzrasige Zierrasenflächen vorhanden und nur sehr wenige Sträucher im südwestlichen Bereich. Die umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete weisen nur wenig Vegetation und im seltensten Fall Gehölze auf. Totholz- und Lesesteinhaufen sind ebenfalls im gesamten Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorhanden.

Da keine Gewässer im Plangebiet vorhanden sind, entfällt die weitere Untersuchung eines Vorkommens der europäischen Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*).

Bewertung

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen sind keine prüfrelevanten Reptilien im Plangebiet zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind somit auszuschließen.

Tag- und Nachtfalter sowie Käfer

Ein Vorkommen von prüfrelevanten Schmetterlings- oder Käferarten kann ausgeschlossen werden. Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind an Feuchtgebiete wie naturnahe Stillgewässer, Fließgewässerstrukturen und Feuchtwiesen oder spezielle Trockenlebensräume gebunden. Auch ein Vorkommen von Holzkäferarten kann ausgeschlossen werden, da die vorhandenen älteren Bäume keinen entsprechenden Mulm- bzw. Totholzanteil aufweisen. Ebenso sind keine Hochstauden wie Nachtkerzengewächse (z.B. das schmalblättrige Weidenröschen) vorhanden, an die beispielsweise der Nachtkerzenschwärmer als Futterpflanze gebunden ist.

Bewertung

In Bezug auf die Artengruppen der Schmetterlinge und Käfer werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. BNatSchG ausgelöst.

Pflanzen

Aufgrund der Habitatstrukturen sind Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Beschädigungsverbot) kann durch das Vorhaben somit nicht ausgelöst werden.

6.4.5 Artenschutzfachliche Maßnahmen

Im Ergebnis der Relevanzprüfung sind keine artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich FCS/ CEF-Maßnahmen) notwendig.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind zu beachten, um anzunehmende Gefährdungen von europäischen Vogelarten und Fledermäuse zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Fällarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Niststätten von Brutvögeln oder Fledermausquartiere vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei Rückbau oder bei umfangreichen Umbauarbeiten von Gebäuden sind die Gebäude im Vorfeld artenschutzfachlich auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu untersuchen. Der Beginn der Um- oder Rückbaumaßnahmen ist nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse und ggf. entsprechenden Planungen für Ausgleichsmaßnahmen möglich.

6.5 Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Nr. der Festsetzung im Teil B - Text	Begründung
4.1	Bäume übernehmen wichtige ökologische Funktionen: Sie binden CO ₂ , tragen zur Retention von Wasser im Boden bei, dienen als Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen. Für Menschen, die im Plangebiet leben und arbeiten, tragen die Bäume als Schattenspende und wertgebende gestalterische Elemente zu einer guten Lebens- und Arbeitsqualität bei.
4.2	Die Festsetzung dient dem Bodenschutz.
4.3	Die Festsetzung dient der Gestaltung einer vorhandenen Grünfläche. Der Stadt soll es offen stehen, ob sie die vorhandene Gestaltung beibehält oder eine Umgestaltung vornimmt. Empfohlen wird die langfristige Beseitigung des japanischen Staudenknöterichs, da es sich um einen invasiven Neophyt handelt. Aufgrund des bis zu drei Meter tiefen und weit verzweigten Wurzelgeflechts und üppiger Rhizombildung ist eine effektive Beseitigung mit der Entfernung einer 3,0 m tiefen Bodenschicht und der anschließenden fachgerechten Entsorgung der Pflanzenteile verbunden.
4.4	Der vorhandene wertgebende und das Plangebiet individuell prägende Baumbestand soll mit den Festsetzungen gesichert und gewürdigt werden. Die Ersatzpflanzungen dienen der langfristigen Sicherung der Baumgruppe. Die Artenauswahl für die Ersatzpflanzungen entspricht dem Artenspektrum des Bestandes. Die festgesetzte Geländemodellierung und Bepflanzung dient der Minimierung von nachbarschaftlichem Konfliktpotential zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen. Dies erfolgt auch, um beispielsweise mögliche Lichtimmissionen durch den Betrieb der Tankstelle zu mindern.
4.5	Die zur Anpflanzung festgesetzte Hecke dient der Abschirmung des sich nördlich anschließenden Wohngebietes und des Mischgebietes MI 3. Die Artenzusammensetzung aus heimischen Sträuchern begünstigt die Nutzung der Hecke als Lebensraum oder Nahrungsquelle durch eine Vielzahl von Tieren.
4.6	Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume dienen der optischen Strukturierung der Mischgebiete, der geplanten PKW-Stellplätze und Verkehrsflächen und tragen zur ästhetischen Aufwertung des Ortsbildes bei. Zudem übernehmen die Bäume wichtige ökologische Funktionen und fungieren als Schattenspende im Bereich der Stellplätze und Straßen.
4.7	Um eine optimale Entwicklung der angepflanzten Gehölze zu gewährleisten, ist eine Entwicklungspflege dieser Dauer unerlässlich. Besonders aufgrund zunehmender Trockenheit ist eine regelmäßige Bewässerung über diesen Zeitraum wichtig, um einem Abgang der Gehölze entgegenzuwirken.
4.8.	Es wurden überwiegend heimische Gehölze ausgewählt, da sie wichtige ökologische Funktionen als Nahrungsquelle und Lebensraum für Tiere erfüllen. Die nicht-heimischen Sträucher tragen aufgrund ihres Habitus, der Blatt-, Blüten- oder Fruchtstände zur ästhetischen Aufwertung des Plangebietes bei.
4.9	Die Festsetzung dient dem Baumschutz bzw. Wurzelschutz. Eine Beeinträchtigung des Wurzelbereiches kann mittel- oder langfristig zum Abgang der Bäume führen.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Baudenkmale bekannt. Es ist jedoch ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal „Warin, Fundplatz 39“ befindet sich auf den Flurstücken 311/6, 311/25, 311/27, 311/28, Flur 4 in der Gemarkung Warin. Da die tatsächliche Ausdehnung des Bodendenkmals nur vermutet werden kann, kann keine Darstellung in der Planzeichnung erfolgen.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege) erteilt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

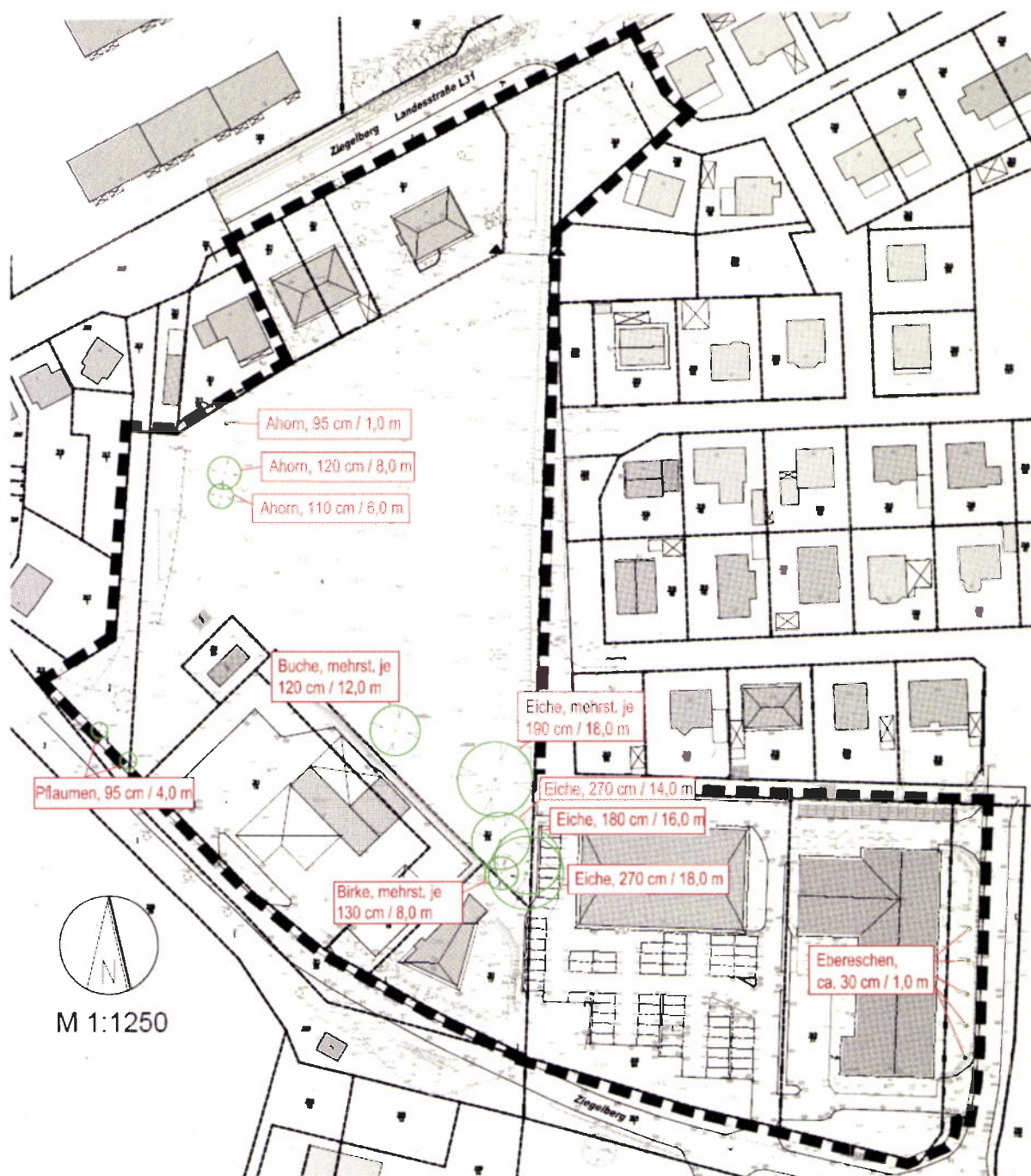
Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet 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.

Stadt Warin, den 06. APR. 2021




Bürgermeister

ANLAGE: Bestandsplan Bäume



Bestandsplan Bäume

Satzung der Stadt Warin über den
Bebauungsplan Nr. 27
„Mischgebiet am Ziegelberg“

Bearbeitungsstand 23.06.2020

Bearbeitung: Stadt- und Regionalplanung, Wismar

Plangrundlagen

Lage der Bäume und Kronendurchmesser:

Lage- und Höhenplan, erstellt durch das Kataster- und
Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, 2011.

Ermittlung der Baumarten und Stammumfänge:

Eigene Erhebungen, September 2019

Erklärung der Beschriftung: Stammumfang / Kronendurchmesser