

## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015  
(BGBl. I S. 1722), zur Satzung der



## STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



über den

### Bebauungsplan Nr. 21 \*Warensberg\*

für das Plangebiet ehemaliges Gelände der LPG Pflanzenproduktion Waren – Torgelow und  
Betriebsgelände Sägewerk Strubelt  
an der Gievitzer Straße L 202,  
Ortsausgang Waren

Bearbeitet:

ign waren GbR  
Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)  
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10

**ign+** architekten  
ingenieure

Waren (Müritz), den 15.11.2016/ 27.03.2017 /12.06.2017

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	4
1.1.	Lage des Plangebietes .....	4
1.2.	Ziele des Bebauungsplanes.....	5
1.3.	Zweck des Bebauungsplanes .....	5
1.4.	Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes .....	5
1.5.	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	8
1.6.	Inhalt der Satzung.....	9
1.6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
1.6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
1.6.3.	Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise .....	12
1.6.4.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	12
1.6.5.	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
1.6.6.	Private Grünflächen.....	15
1.6.7.	Öffentliche Grünflächen und Spielplätze .....	16
1.7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	16
1.7.1.	Erschließung.....	16
1.7.2.	Ver- und Entsorgung.....	19
1.7.3.	Telekommunikation.....	21
1.7.4.	Abfallbeseitigung .....	21
1.7.5.	Brandschutz.....	21
1.7.6.	Denkmalschutz .....	21
1.7.7.	Altlasten/Kampfmittel .....	22
1.7.8.	Immissionen .....	24
1.7.9.	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	26
1.7.10.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	26
1.8.	Durchführung der Maßnahme .....	34
2.	Umweltbericht.....	34
2.1	Einleitung.....	34
2.1.1	Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes.....	34
2.1.2	Geplante Nutzung.....	34
2.1.3	Ziele des Umweltschutzes .....	37
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	38
2.2.1	Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes .....	38
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	39
2.2.2.1	Durchführung der Planung.....	39
2.2.2.2	Nichtdurchführung der Planung .....	44
2.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	44
4	Zusammenfassung .....	51

**Folgende Fachbeiträge wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellt:**

(nicht Bestandteil der vorliegenden Unterlagen)

Anlage 1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Anlage 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Anlage 3 Gestaltungsplan

Anlage 4 Schallgutachten Straßenverkehrslärm

Anlage 5 Schallgutachten Gewerbelärm

Anlage 6 Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung für Verdachtsflächen

Anlage 7 Artenschutzfachbeitrag

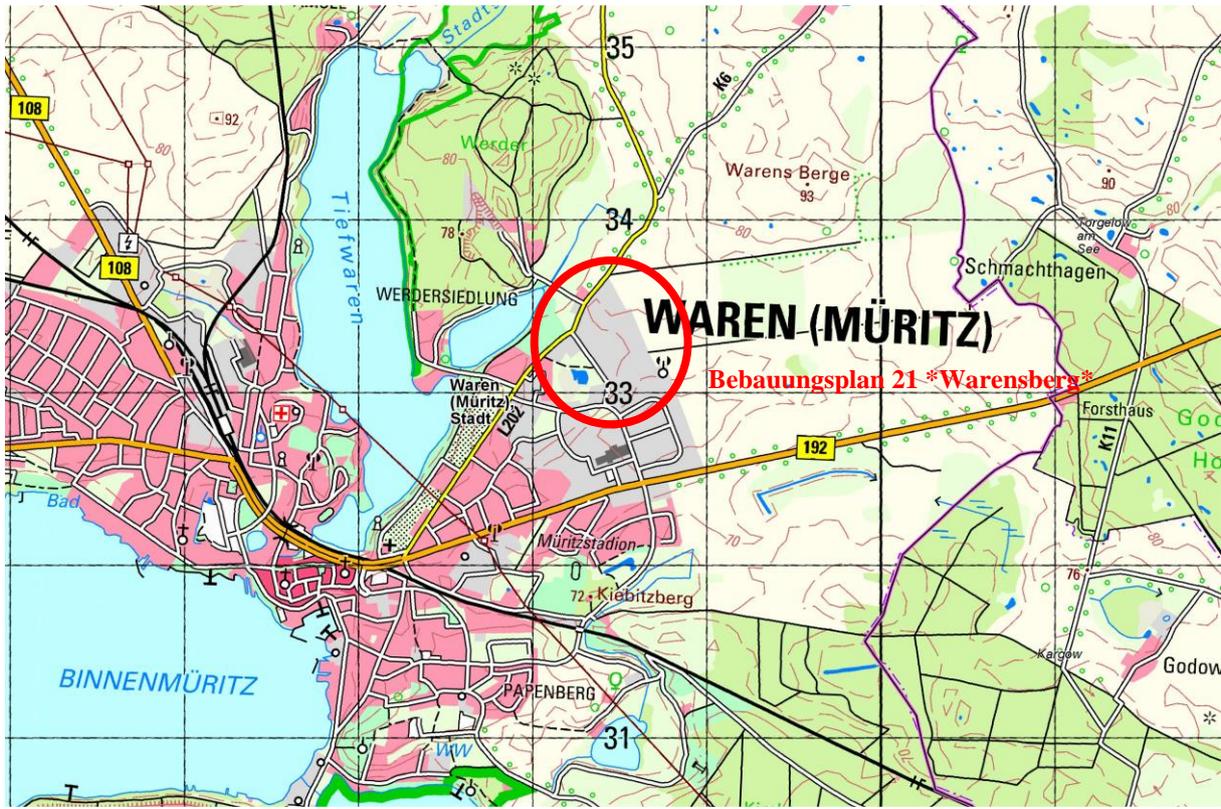
Anlage 8 Ergänzende Faunistische Kartierung 2016 zum Artenschutzfachbeitrag

Anlage 9 Biotopkartierung

Anlage 10 FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet DE 2442-301

## 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.1. Lage des Plangebietes



Übersichtskarte; (Quelle: Gaia-MV.de 27.07.2015); bearbeitet ign waren GbR

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortseingang der Stadt Waren (Müritz). Die Gievitzer Straße L202 führt im Norden durch das Plangebiet. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze liegt das Landschaftsschutzgebiet L 46 „Torgelower See“, während sich das FFH- Gebiet DE 2442-301 „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ an der nordöstlichen Gebietsgrenze befindet.

Im Norden und Osten des Plangebietes liegen angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden ist das zu bewertende Areal durch die Otto- Intze- Straße begrenzt, im Anschluss erstreckt sich das Gewerbegebiet Waren Ost. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze parallel zum Schwarzen Weg, der die östliche Grenze zum Torfbruch darstellt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke z.T. 19/1, 19/2, 19/3, 33/1, 33/2, 33/4, 33/5 der Flur 33; z.T.8, 37/2, 37/4, 37/5, z.T. 106, 138/2, 139/8, 140/7, 141/3, 141/4, 142/1, 142/2, 144/3, 144/4, 144/5, 144/6, 144/7, 149/1 der Flur 34 und die Flurstücke 1/1, 1/2, 2, 3, 4/1, 4/2, 4/3, 4/4, 5, 6, 7, 25/2, 30/4, , 34/138, 34/129, 34/130, 34/138, 34/139, 34/150, 34/151, 34/152, 37/6, 37/7, 37/40, 37/41, 37/42, 37/43, der Flur 35 Gemarkung Waren.

## **1.2. Ziele des Bebauungsplanes**

Die ehemalige LPG Pflanzenproduktion Waren – Torgelow nutzte von 1956 bis 1991 das Gelände für die Pflanzen- und Tierproduktion sowie als Reparaturstützpunkt für landwirtschaftliche Maschinen. Nach 1991 erwarb die Immo-Wert GmbH und die Stadt Waren (Müritz) das Betriebsgelände zur Neubebauung. Im Mai 1992 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warensberg“ gefasst. Eine öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung fand dann im März 2003 statt. Das Verfahren wurde eingestellt aufgrund der Insolvenz des Investors. Bis 2015 lag das Gelände brach. Ein neuer Eigentümer, die PTC Handels- und Verwaltungsgesellschaft erwarb das Gelände zur Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes. Er sieht ein geändertes städtebauliches Konzept und einen angepassten Geltungsbereich vor. Am 30.09.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21 „Warensberg“ durch die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) gefasst. Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss angepasst und erweitert. Ziel ist es, die Siedlungstätigkeit sowie die Wirtschaftsentwicklung der Stadt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, zu fördern. Die Gewerbebranche wird wieder nutzbar gemacht und das Ortsbild im Gewerbegebiet Ost städtebaulich abgerundet. Der Bebauungsplan ermöglicht der Stadt Waren (Müritz), Bauflächen mit minimalem Landschaftsverbrauch anzubieten. Damit schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohn- und Mischgebietes sowie eine städtebauliche Ordnung für diesen Bereich.

## **1.3. Zweck des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 21 \*Warensberg\* enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung und die zukünftige Nutzung des Plangebietes. Er schafft die Grundlage für den Neubau von Wohnhäusern und Gewerbebetrieben. Hervorzuheben ist auch die Beseitigung eines stark vermüllten Ruinengeländes, welches das Ortsbild am nördlichen Ortseingang Warens stark beeinträchtigt. Außerdem regelt der Bebauungsplan die Nutzung des zukünftigen Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aspekte in diesem Gebiet.

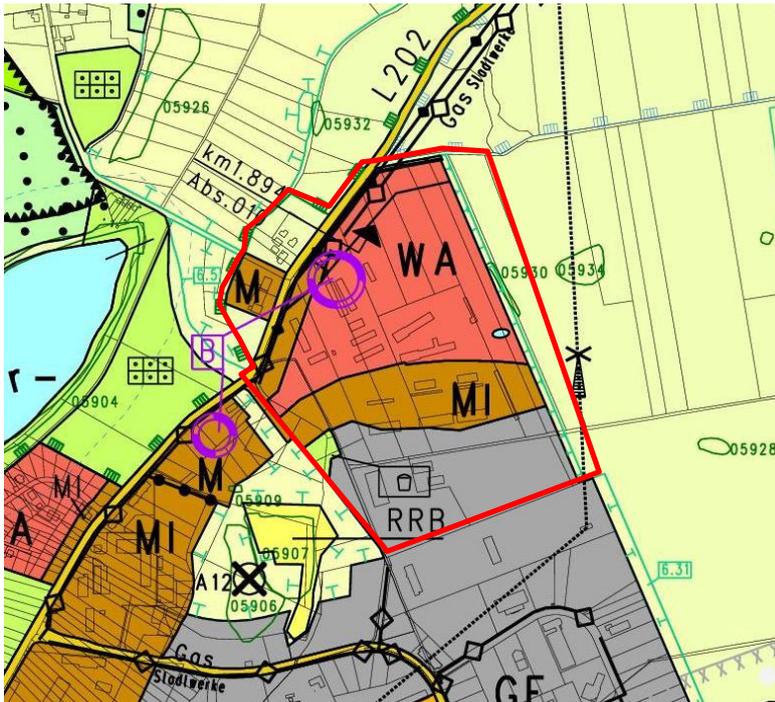
## **1.4. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten. Das Vorhaben entspricht dem raumordnerischen Ziel zur nutzungsbezogenen Sanierung von Altstandorten nach Programmsatz 10.5(1) RREP MS.

Die Stadt Waren (Müritz) übernimmt als Mittelzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2(1) RREP MS Vorsorgefunktionen. Als Mittelzentrum soll die Stadt Waren (Müritz) u.a. in Bezug auf die Siedlungsentwicklung vorrangig gesichert und ausgebaut werden (Programmsatz 3.2(1) RREP MS). Der B-Plan stärkt die Funktion eines Mittelzentrums bezüglich der Wohnraumversorgung. Die Planung entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung aus Programmsatz 4.1(2) RREP MS als auch dem Ziel aus Programmsatz 4.1(6) Satz 2 RREP MS der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen.

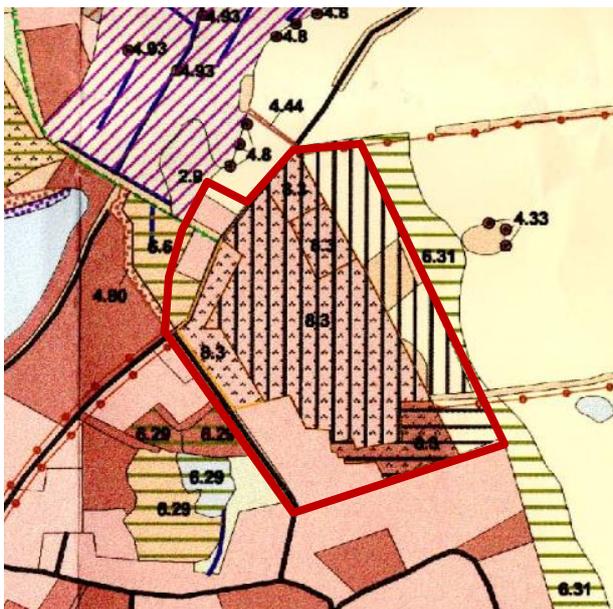
Laut dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept ISEK (Teilfortschreibung) der Stadt Waren (Müritz) weist die Stadt nur einen sehr geringen Wohnungsleerstand auf, der sich laut Entwicklungsprognose bis 2015 aufgrund steigender Wohnungsnachfrage weiter minimieren wird. Das ISEK setzt daher die Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, das Schließen von Baulücken und die Um- und Neugestaltung brachliegender Flächen als Entwicklungsziel fest. Der Bebauungsplan Nr. 21 \*Warensberg\* zielt durch die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer brachliegenden integrierten Fläche darauf ab, einen Beitrag zur Erfüllung dieser Entwicklungsziele zu leisten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) ist das südliche Plangebiet, das Gelände des ehemaligen Sägewerks, als Gewerbegebiet dargestellt. Der mittlere Bereich ist als Mischgebiet und der nördliche Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich der Gievitzer Straße ist ein Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt, umgeben von Fläche für die Landwirtschaft. Auch im Osten des Plangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohngrundstückseigentum wird das allgemeine Wohngebiet erweitert und das Gewerbegebiet auf ein Minimum beschränkt, unter anderem ermöglicht durch die Aufgabe des Sägewerks Strubelt. Das Mischgebiet fungiert als Puffer zwischen der bestehenden Gewerbenutzung und dem geplanten Wohngebiet und entspricht dem benachbarten Gebietscharakter an der Gievitzer Straße. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz)

Im Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) ist die Fläche Bestandteil des Gewerbegebietes Ost. Sie ist zum Teil als Brachfläche der städtischen Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete dargestellt mit einer Müll- und Bauschuttdeponie sowie mit Altlasten belastet. Zum anderen Teil ist sie noch als landwirtschaftliche Anlage markiert. Im Maßnahmenplan gilt das Areal als Sanierungsgebiet für Wohnungs- und Gewerbeflächen. Die Bebauung der Brachfläche entspricht den Darstellungen im Landschaftsplan. Im Osten schließt eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)

## 1.5. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild (Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV) vom 08.03.2016)

Das Plangebiet umfasst 24,38 ha. Nördlich der Gievitzer Straße befinden sich Wohngebäude und ein Bürogebäude. Zwischen diesen Grundstücken liegen Grünflächen, teilweise mit Gehölzaufwuchs. Der Großteil des Plangebietes (18,05 ha) besteht aus einer brachliegenden Bauruine der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion Waren – Torgelow. Von 1956 bis 1991 wurde das Gelände für die Rinder- und Schweinezucht genutzt sowie als Reparaturstützpunkt für landwirtschaftliche Maschinen. So befanden sich auf dem Gelände neben Stallanlagen, Güllezisternen und Dunglegen, Bauwerke für Vorrats- und Futterwirtschaft sowie Werkstätten, zwei Tankstellen, Abstellplätze, eine Waschrampe, ein

Verwaltungsgebäude und Heizanlagen. Sie wurden teils abgerissen und teils dem zeitlichen Verfall überlassen. Der Bauschutt befindet sich auf dem gesamten Gelände verstreut, zum Teil zu großen Bergen aufgetürmt (Betonschutt, Ziegelbetonbruch, Wellasbest, Teerdachpappe, Reifen, Holz und anderen Materialien). Die Vegetation der Fläche entspricht dem typisch ruderalem Aufwuchs einer Brachfläche mit Pionierstauden und wenigen Gehölzen. Es konnten sich jedoch aufgrund der geologischen Verhältnisse auch Trocken- und Magerrasenbiotope bilden. Im Süden des Plangebiets befindet sich das ehemalige Betriebsgelände des Sägewerks Strubelt. Der südöstliche Bereich liegt brach und im südwestlichen Bereich befinden sich 3 Gewerbebetriebe.

## **1.6. Inhalt der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 21 \*Warensberg\* schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Misch- und Gewerbegebiets und regelt die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke.

Es sind folgende Nutzungen geplant:

Allgemeines Wohngebiet: 110.020 m<sup>2</sup>

Mischgebiet: 63.138 m<sup>2</sup>

Gewerbegebiet: 4.255 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen: 6.059 m<sup>2</sup>

Private Grünflächen: 5.184 m<sup>2</sup>

Maßnahmenflächen: 24.280 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: 26.199 m<sup>2</sup>

### **1.6.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 \*Warensberg\* wird als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Der Großteil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, um die Nachfrage nach Wohngrundstückseigentum in der Stadt Waren (Müritz) zu bedienen. Da vor allem größere Grundstücke nachgefragt sind, werden Grundstücksgrößen von 800 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> angeboten. An der Gievitzer Straße sind größere Grundstücke geplant, um ein Angebot für andere Wohnformen zu schaffen, wie zum Beispiel den Geschosswohnungsbau.

Folgende Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO). Diese Nutzungen gehen mit einem regelmäßig hohen Verkehrsaufkommen durch Kunden einher. Daher würde diese Nutzung der geplanten vorherrschenden Wohnstruktur entgegenstehen.

Der größere Flächenbedarf und die nutzungsbezogenen Bauwerke würden sich zudem nicht in das angestrebte Erscheinungsbild des Gebietes einfügen. Beherbergungsbetriebe sind nicht ausnahmsweise zulässig, sondern allgemein zulässig. Diese Festsetzung ist allerdings auf die größeren Baugrundstücke an der Gievitzer Straße beschränkt. In diesem präserteren Bereich sind Nutzungen zur Förderung des Fremdenverkehrs mit der Entwicklung des Gebietes vereinbar.

#### *Mischgebiete*

In den Mischgebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

#### *Südliches Mischgebiet MI1 und MI2*

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet stellt einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbegebiet Waren Ost – 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 und der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 21 dar.

Im Mischgebiet ist eine weitere Nutzungsklassifizierung nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen um eine Staffelung der Nutzungen nach ihren Störgrad bzw. ihrer Störempfindlichkeit im Mischgebiet selbst zu erreichen. Im MI 1- Gebiet südlich der Anliegerstraße AS 1 steht das Wohnen im Vordergrund, aber auch kleinere nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7, 8 BauNVO werden ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen nicht störende Handwerksbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten würden durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen die Wohnruhe im Gebiet beeinträchtigen. Dazu kommt, dass die Erschließungsanlagen nicht auf das Verkehrsaufkommen solcher Betriebe ausgelegt sind.

Im MI 2- Bereich steht die gewerbliche Nutzung im Fokus, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört. Es werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO) sowie Wohngebäude, ausgenommen Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

#### *Nordwestliches Mischgebiet MI3 und MI 4*

Nördlich der *Gievitzer Straße* wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Damit können die brachliegenden Grünflächen zwischen der bestehenden Bebauung bebaut werden. Ziel ist es, durch eine bauliche Einfassung der Gievitzer Straße ein städtisches Erscheinungsbild an der Ortseinfahrt Waren Nord/Ost zu erreichen. Es werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO).

### *Gewerbegebiet*

Südwestlich des Geltungsbereiches wird aufgrund bestehender Immissionen für einen kleinen Teil des Geltungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grenzen des Gewerbegebietes richten sich im Osten nach der Isophone aus dem Schallschutzgutachten und im Norden nach den bestehenden Grundstücksgrenzen des Gewerbebetriebes Holzhandlung Strubelt. Wie im Schallgutachten empfohlen, werden Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Immissionen die Wohnruhe stören, ausgeschlossen. Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen folgende immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten:  $L_w$  Tag 60 dB/m<sup>2</sup> und  $L_w$  Nacht 45 dB/m<sup>2</sup>. Die Werte entsprechen den Schallpegeln eines Mischgebietes.

### **1.6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung und im Hinblick auf die Gestaltung des Baugebietes für die überbaubaren Bereiche einzeln festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Im Mischgebiet MI3 und MI4 nördlich der Gievitzer Straße ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Auf den größeren Grundstücken südlich der Gievitzer Straße (WA1) sollen Geschosswohnungsbauten entstehen, sodass auch hier eine höhere GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Von der Gievitzer Straße aus, ins Zentrum des Wohngebietes führend, setzt sich die GRZ von 0,4 fort. Auf den Grundstücken an der Erschließungsstraße ES wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die angestrebte dichtere Bebauung soll das Straßenbild einfassen. Hier soll Raum für eine Reihenhausbebauung entstehen. Auf den 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken am Anger wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Genauso wie auf den ca. 800 m<sup>2</sup> großen Grundstücken, die durch die Anliegerstraße 1 erschlossen werden. Diese GRZ entspricht dem örtlichen Maß der Bebauung in einer Einfamilienhaussiedlung.

Im südlichen Mischgebiet werden die Grundflächenzahlen 0,3, 0,4 und 0,6 festgesetzt. Im MI 2 ist die gewerbliche Nutzung prägend, während im MI 1 die Wohnnutzung dominiert. Durch die Abstufung der GRZ vom gewerblich geprägten Bereich zum Wohngebiet wird eine Anpassung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche ermöglicht. Im MI 2, auf den Grundstücken der genutzten Betriebs- und Lagerhallen wurde eine GRZ von 0,6 ermittelt und festgesetzt.

Mit dem Ziel im Südwesten und im Norden an die vorhandene zweigeschossige Bebauung anzuknüpfen, wurden im Großteil des Plangebietes zwei Vollgeschosse zugelassen. Während im östlichen Plangebiet ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft

ermöglicht werden soll, ist hier nur ein Vollgeschoss zulässig. Der Höhenzug des Gebietes stellt die Grenze der zulässigen Zweigeschossigkeit dar.

An der Gievitzer Straße im WA 1 und im MI 3 sind 2 bis 3 Vollgeschossen festgesetzt, hier findet eine Staffelung von der Gievitzer Straße ins Wohngebiet statt. Die maximalen 3 Vollgeschosse ermöglichen entsprechende Nutzungen von Geschosswohnungsbauten.

### **1.6.3.Höhe, Höhenlage baulicher Anlagen und Bauweise**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend der Höhenprofilierung des Geländes +50 cm bis – 30 cm über der Straßenkante des an das Grundstück angrenzenden Straßenabschnittes festgesetzt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe ist jeweils eine Maximalhöhe und keine unterschiedliche maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Zudem ist auch eine Mindesthöhe festgesetzt, um ein bis zweigeschossige Bebauung sowie einen großen Gestaltungsspielraum der Dachneigungen zu gewähren ohne große Höhendifferenzen zu zulassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Aussicht und Besonnung für die benachbarte Bebauung trotz dieser Gestaltungsspielräume in keinem Fall eingeschränkt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

Südlich der Gievitzer Straße soll eine Randbebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen. An der Erschließungsstraße ES1 und der Anliegerstraße AS2 soll eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen. Um eine einheitliche Raumwirkung durch die Gebäudestandorte zu erreichen sind die Baufenster in diesen Bereichen entsprechend enger gefasst und die Firstrichtung wurde zu diesem Ziel der Außenwirkung festgesetzt.

Im restlichen Gebiet soll den künftigen Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

### **1.6.4.Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Bebauungsplan, das Artenschutzfachgutachten mit der ergänzenden Faunistischen Kartierung und die Biotopkartierung.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Da nicht der gesamte Ausgleich im Plangebiet realisiert werden kann, werden Ersatzmaßnahmen, entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, außerhalb des Gebietes erfolgen.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden berücksichtigt und die CEF-Maßnahmen, Bauzeitenregelung, die Monitoringmaßnahmen und die ökologische

Baubegleitung berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde, so gestaltet, dass Sie auch Ersatzlebensräume für die geschützten Arten im Plangebiet darstellen.

In der Anlage zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - „Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ – ist der ermittelte Bedarf an Ausgleichsflächen durch Versiegelung, Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope sowie der Artenschutzrechtliche Eingriff zusammengefasst. Die konkreten Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind dem Bedarf in Text und Karte gegenübergestellt.

- **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Folgende Maßnahmenflächen sind innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Maßnahmenfläche M1

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gegliederte natürliche, artenreiche, mehrreihige Gehölzhecken mit Sträuchern (60 – 100 cm), alle 8 – 12 m ein Überhälter (200 – 250 cm) bei einem Pflanzenverband von 1.00 m x 1.50 m zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

Maßnahmenfläche M2

Um die Regenrückhaltebecken ist im Abstand von 6 m die Bepflanzung mit Kopfweiden mit einem Mindeststammumfang von 10 – 12 cm vorzunehmen. Die Maßnahmenfläche um das Regenrückhaltebecken ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

Maßnahmenfläche M3

Die Fläche ist als extensiv bewirtschaftetes Offenland zu pflegen. Die Fläche soll in ein Trockenbiotop umgewandelt werden, als Ausgleich für den Verlust der Trockenbiotope im Plangebiet. Sie wird zusätzlich mit dornigen Sträuchern, Lesesteinhaufen, Betonbruch oder Schotterhaufen ausgestattet um weitere Ersatzquartiere für Eidechsen und Brutvögel aus dem Plangebiet anzubieten.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Südhang des Lärmschutzwalles*

Der Südhang des Lärmschutzwalles ist als Ersatzhabitat für die Zauneidechse zu gestalten und dauernd zu erhalten. Auf der Fläche ist Trockenrasen zu entwickeln und dauernd zu erhalten. Die konkrete Bauausführung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Flächenhafte Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

### *Trafogebäude*

Am Trafogebäude an der Gievitzer Straße sind 10 Nistkästen für Fledermäuse anzubringen und dauernd zu erhalten.

- **Anpflanzen von Bäumen an Öffentlichen Verkehrsflächen**

In der Planzeichnung sind Baumpflanzungen an den Straßen ES 1, der AS 1, dem Fuß- und Radweg FRW 3 sowie der Straße *Am Werder* festgesetzt. Hier sind heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

- **Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken**

Auf jedem neu entstandenen Grundstück ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

- **Begrünung und Herrichtung des Lärmschutzwalles**

Der 3 m hohe Lärmschutzwall hat einen 10,5 m breiten Fuß. Der nördliche Hang und die Kuppel sind mit heimischen Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Die Südseite, den Mehrfamilienhäusern zugewandte Seite wird als Ersatzlebensraum für die Eidechsenpopulationen im Plangebiet hergerichtet. Die genaue Gestaltung wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ist vorgesehen die Eidechsenpopulationen in den angrenzenden Lärmschutzwall zu vergrämen.

- **Kompensationsmindernde Maßnahmen**

In der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung werden die grünordnerischen Maßnahmen als kompensationsmindernde Maßnahmen in die Bilanz eingestellt.

Als kompensationsmindernde Maßnahmen werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angerechnet, sowie die begrünte Randzone der Regenrückhalteflächen, die Entwicklung von Gartenflächen sowie die parkartigen Grünflächen mit Spielplatz. Sie dienen der Durchgrünung des Gebietes und sind auch für das Landschaftsbild von Bedeutung.

- **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Da nicht alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden können, wurden Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Waren (Müritz) abgestimmt, die im direkten Umfeld des Plangebietes die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft sichern und verbessern können. Der Investor schließt mit der Stadt Waren in einem städtebaulichen Vertrag eine Pflegevereinbarung für eine extensive Grünlandpflege

der Feuchtwiese zum Werder Wald ca. 1,24 ha (Flurstücke 34, 35/1, 38, z.T. 39/1 der Flur 34 Gemarkung Waren) sowie in der Flur 18 Gemarkung Waren (4,5 ha Dauergrünland). Zusätzlich werden Artenschutzmaßnahmen ergriffen um den kartierten Brutvogelarten einen Ersatzlebensraum anzubieten, dazu gehören Anpflanzungen von dornigen Sträuchern. Das Pflegeregime wird auf die Arten abgestimmt. Ursprünglich sollte der restliche 4,5 ha große Artenausgleich des Neuntöters in eine Maßnahme für den Bau eines Ottertunnels an der Gievitzer Straße erfolgen. Die Planung wurde bereits erarbeitet, aber der Stadt fehlen bisher die Mittel um diesen Tunnel fertigzustellen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Fachgruppe Ornithologie „Karl Bartels“ Waren wurde von einer artfremden Ersatzmaßnahme abgesehen.

Für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope sind außerhalb des Plangebietes 1 ha Trockenrasen auszugleichen. Entsprechend geeignete Flächen werden durch einen Dritten innerhalb der Gemarkung Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt. Die zum Ausgleich genutzten Flächen der Flur 33, Flurstücke 32/1 und 32/2 sowie der Flur 38, Flurstück 18/1 werden grundbuchlich gesichert.

#### **1.6.5. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um die private Grünfläche im westlichen Plangebiet unterhalten zu können, wird hier eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Bewirtschafters der privaten Grünfläche zu belastete Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 34/138; 34/139; 34/130 erhält für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche "E" das Recht diese jederzeit als Fuß- und Fahrweg zu nutzen sowie das Recht der Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch diese Grunddienstbarkeit ist die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gewerbebetriebes Bootshandel Krüger gesichert. Die ursprünglich geplante Erschließungsstraße für dieses Gebiet entfällt damit.

Auf der mit Leitungsrechten für den Betreiber der Leitungstrasse auf der zu belastende Fläche "V" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden. Die Festsetzung sichert bestehende Leitungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes, sowie den Anschluss der Straßenentwässerung an das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken.

#### **1.6.6. Private Grünflächen**

Eine Besonderheit des Gebietes sind die großzügigen Grünstreifen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Sie dienen als begrünte Abstandsfläche zum Nachbargrundstück und

können durch die anliegenden Anwohner gemeinschaftlich genutzt werden. Die Bepflanzung soll vornehmlich mit Sträuchern und Obstgehölzen erfolgen. Auch eine Integration von Lesesteinhaufen ist möglich.

### **1.6.7. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze**

Im Zentrum des Wohngebietes, auf dem Höhenzug des Plangebietes liegt ein Anger. Auf dieser öffentlichen Grünfläche treffen die Wegeverbindungen des Wohngebietes aufeinander. Ein zentraler Platz entsteht mit einem Spielplatzangebot für Kinder bis ca. 8 Jahre. Der Anger wird mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Im südöstlichen Rand des Plangebietes am Radweg *Waren - Neu Schloen* ist ein weiterer Spielplatz geplant. Hier wird ein Spielplatzangebot für Kinder ab ca. 8 Jahren geschaffen.

## **1.7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.7.1. Erschließung**

#### *Äußere Erschließung*

Das Plangebiet liegt südlich der Gievitzer Straße (L 202). Die Gievitzer Straße stellt die direkte Verbindung zur B 192 her und somit den direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Neben der L 202 wird das Plangebiet von zwei weiteren Straßen begrenzt, im Westen vom Schwarzen Weg und im Süden von der Otto- Intze- Straße.

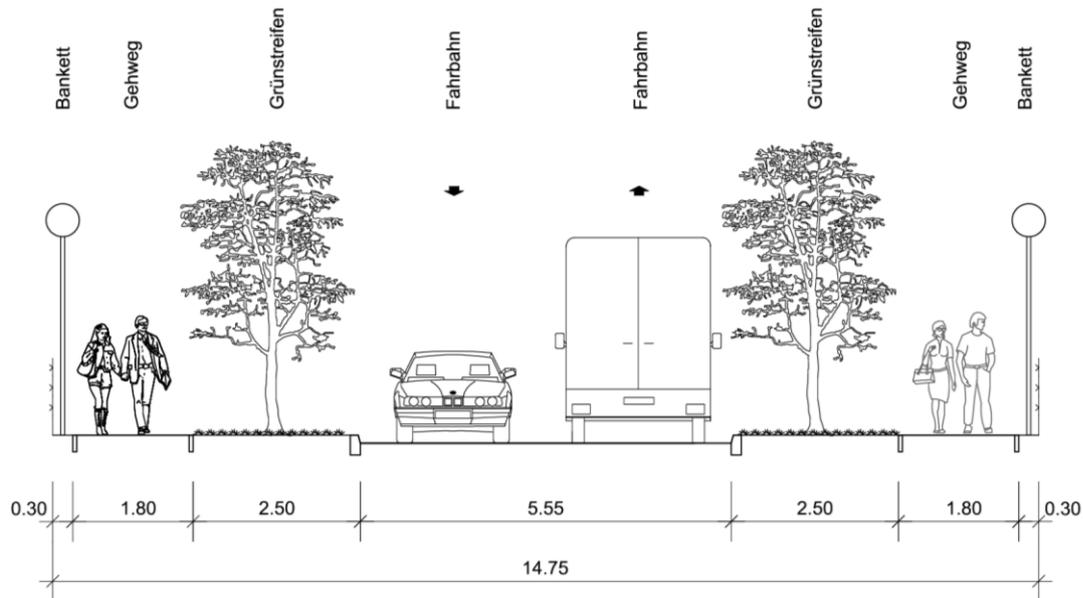
Das Plangebiet verbindet zwei Randwanderwege, Waren - Neu Schloen und Waren Rügeband miteinander und leistet damit einen Beitrag zum Ausbau des regionalen Radwander-Wegenetzes.

#### *Innere Erschließung*

Das Wohngebiet und der nördliche Bereich des Mischgebietes wird über die *Gievitzer Straße* erschlossen (ES). Diese Erschließungsstraße weist ein großzügiges Straßenraumprofil auf, mit beidseitigen Grünstreifen und Gehweg.

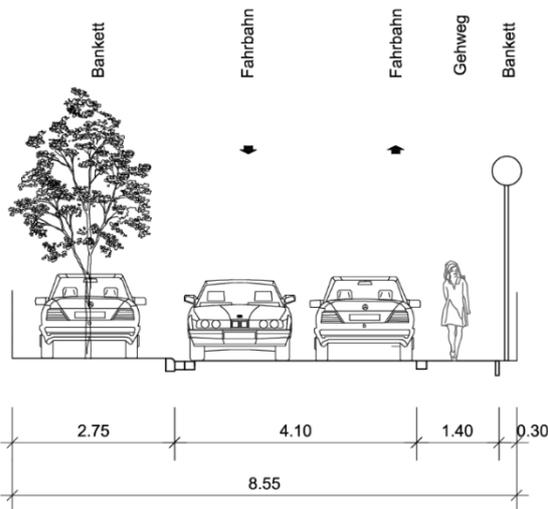
#### *Anbauverbotszone*

Im Mischgebiet westlich der Landesstraße 202 wird eine Anbauverbotszone festgesetzt. Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter und bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen oder Kreisstraßen, die im Wesentlichen von Einmündungen, höhengleichen Kreuzungen und Zufahrten frei sind, unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.



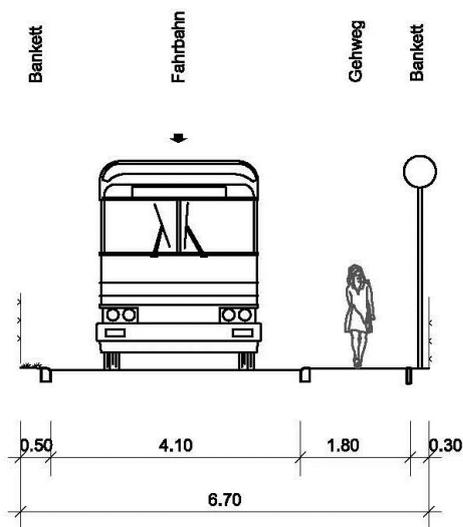
Erschließungsstraße ES

Die Haupterschließung erfolgt über die Anliegerstraßen AS1. Fahrbahn und Gehweg liegen auf einer Ebene, sodass der Gehweg im Begegnungsfall LKW/ PKW mitgenutzt werden kann. Die Straße ist mit einem wassergebundenen Bankett ausgestattet, auf dem flexible Baumstandorte und PKW-Stellflächen entstehen können. Aus brandschutztechnischen Gründen sind Baumpflanzungen an der AS 1 im Gebiet WA 1 im Straßenabschnitt vom FRW 2 zum Fuß- und Radweg FRW 1 ausgeschlossen.



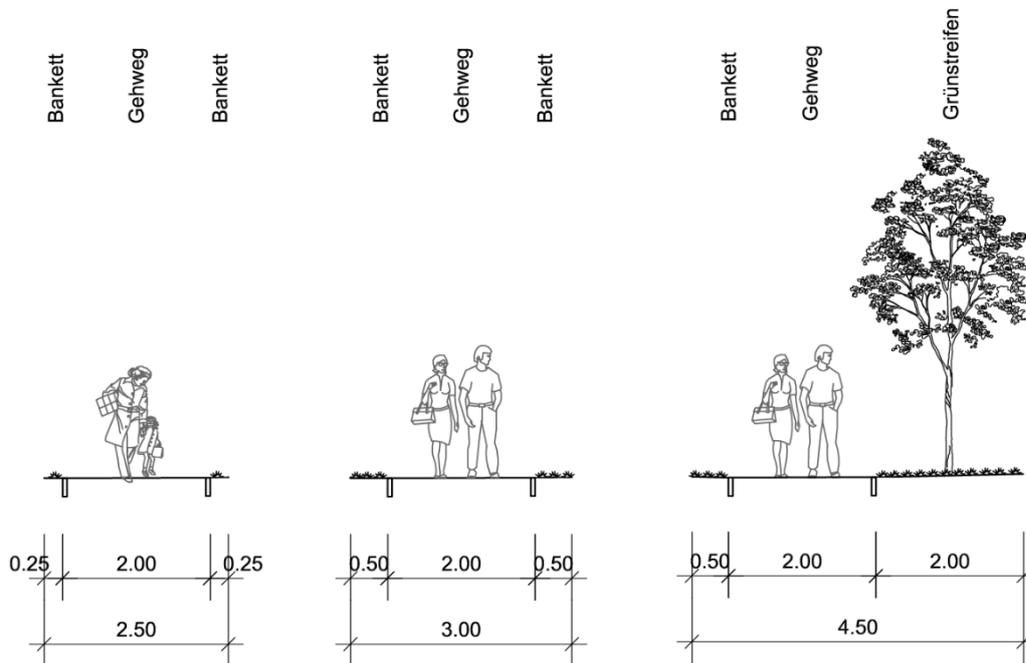
Anliegerstraße AS1

Die Erschließungsstraße ES 1 führt ins Zentrum des Gebietes auf einem Anger. Hier verläuft die Anliegerstraße AS2 um eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Die AS 1 wird als Einbahnstraße ausgeführt.



Anliegerstraße AS2

Von hier aus führen drei Fußwege in das Gebiet. Dabei führt der Fuß- und Radweg FRW3 zu einer weiteren Grünfläche mit Spielplatz und zum Radwanderweg Waren – Neu Schloen. Dieser Fuß- und Radweg ist einseitig mit einer Baumreihe ausgestattet.



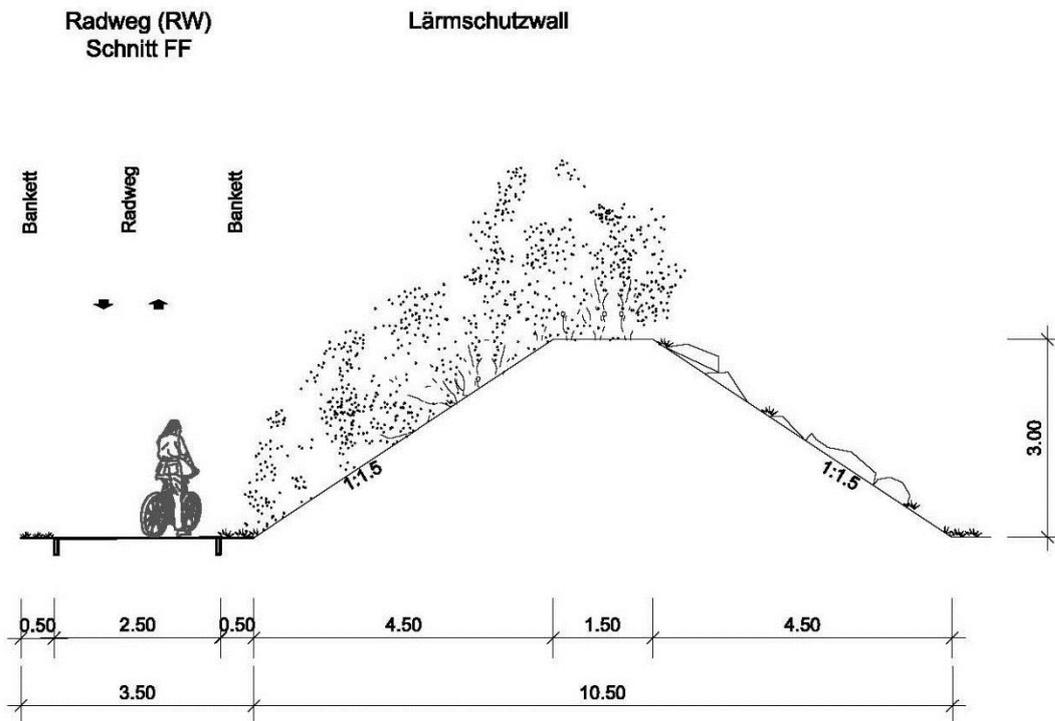
Fuß- und Radweg FRW1

Fuß- und Radweg FRW2

Fuß- und Radweg FRW3

Der südwestliche Bereich des Mischgebietes wird durch den Schwarzen Weg über die Otto-Intze-Straße erschlossen. Die Erschließung der innenliegenden Flurstücke 34/138 und 34/130 des Bootshandelbetriebes Krüger wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Radweg Rügeband - Waren (Müritz) führt an der *Gievitzer Straße*, am geplanten Lärmschutzwall entlang.



Radweg RW

### Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs liegt an der Gievitzer Straße Nordfriedhof und an der F.- Wilhelm- Raiffeisen- Straße. Die Haltestellen liegen ca. 720 m entfernt von der Plangebietsgrenze. Durchs Plangebiet auf der Gievitzer Straße fährt die Linie 020 Waren – Stavenhagen über Groß Giewitz. Die Fahrzeiten richten sich jedoch nur nach den Schulzeiten. Daher soll das Plangebiet an den Öffentlichen Personenverkehr angeschlossen werden. Der Bus fährt durch das Plangebiet auf der Erschließungsstraße und wendet auf dem Anger. An der ES Straße wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Bushaltestelle errichtet. Diese befindet sich an einem gut erreichbaren störungsunempfindlichen Bereich.

### 1.7.2. Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Waren GmbH mit Trinkwasser versorgt.

#### Abwasser

Gewerbliche und häusliche Abwässer innerhalb des Gebietes werden in Freigefälleleitungen gesammelt und der vorhandenen Pumpstation am nordwestlichen Rand des Gebietes zugeführt. Von hier aus wird es über die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes der Kläranlage Schwenzin zugeleitet. Das Pumpwerk wird hinsichtlich seiner Kapazität überprüft und ist gegebenenfalls entsprechend den neuen Leistungswerten aufzurüsten.

Die Erschließung der südlichen Misch- und Gewerbegebietsflächen wird voraussichtlich durch Druckrohrleitungen in den Schwarzen Weg ebenfalls in Richtung Abwasserpumpwerk oder zur Otto-Inze-Straße erfolgen. Das Schmutzwasser dieser Grundstücke muss mit grundstückseigenen, privaten Pumpwerken in die Druckrohrleitung gehoben werden.

#### *Regenwasser*

Die geologischen Verhältnisse innerhalb des Gebietes erlauben es, das Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Das anfallende Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in zwei Regenrückhaltebecken/Sickerbecken entwässert.

#### *Elektrische Energie*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Stadtgebiet mit elektrischer Energie. Die derzeit vorhandene Freileitung entlang der Gievitzer Straße wird durch eine Verkabelung ersetzt. Die Nutzung der Turmstation wird eingestellt.

#### *Gas*

Die Stadtwerke Waren GmbH versorgen das Stadtgebiet mit Gas. Durch das Plangebiet verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die im Rahmen der Erschließungsplanung umverlegt werden sollen.

#### *Wasserwirtschaft*

Sollten bei der Bebauung Ölheizungen vorgesehen sein, sind durch die betreffenden Bauherren die Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 20 LWaG M-V der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte – förmlich anzuzeigen.

Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde anzuzeigen. (betr. Wärmepumpe) Sollte beim Betrieb der Wärmepumpe Erdwärme oder Grund- bzw. Oberflächenwasser als Medium zum Einsatz kommen, ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

### **1.7.3. Telekommunikation**

Waren (Müritz) ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet. Es müssen neue Telekommunikationsleitungen verlegt werden, um die Versorgung des Plangebietes zu gewährleisten. Durch das Plangebiet verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH, da diese nicht überbaut werden dürfen, wird eine Verlegung erforderlich. Diese wird in Abstimmung mit der Telekom im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Für die geplante Baumbepflanzung ist das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*, Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1969 zu beachten.

### **1.7.4. Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall der Stadt Waren (Müritz) wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

### **1.7.5. Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird über eine Ringverbindung vorgesehen und erfolgt über Hydranten. Die geforderte Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden wird durch die Trinkwasserleitung zur Verfügung gestellt.

Die Geschosswohnbauten an der Gievitzer Straße können Brüstungshöhen über 8 m erreichen und Stellflächen und Zufahrten für Hubrettungsfahrzeuge notwendig machen, daher sind in diesem Bereich an der AS 1 Baumpflanzungen ausgeschlossen.

### **1.7.6. Denkmalschutz**

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist. Dabei handelt es sich um ein jungslawisches Körpergräberfeld, Wüstung Melz sowie ein Brandgräberfeld der Bronzezeit und der Vorrömischen Eisenzeit.

Für den Fall, dass durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-M erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der

Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Unter Beteiligung und Aufsicht der unteren Denkmalschutzbehörde hat der Investor bereits Schürfungen im Bereich des vermuteten Bodendenkmals durchführen lassen. Es wurden keine Gräber gefunden, sodass das eingetragene Denkmal im Laufe des Verfahrens aus der Liste der Bodendenkmäler ausgetragen wird.

#### **1.7.7. Altlasten/Kampfmittel**

Es liegt ein Gutachten zur Erkundung und Bewertung der Gefahrensituation zum Standort Ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb Waren – Torgelow vor. Das Gutachten wurde von der GIG Gesellschaft für Ingenieure mbH 1997 vorgenommen. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen sowie des zwischen 2002 und 2004 erfolgten Abbruchs der ehemaligen Gebäude wurde eine Neubewertung des Altstandortes vorgenommen. Die GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH wurde mit der Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung für Verdachtsflächen im Bereich der früheren LPG(P) Waren-Torgelow beauftragt. Ergebnis des Gutachtens ist, dass die 1997 ermittelten starken Nitrat-Belastungen 2015 nicht mehr festgestellt werden konnten. Die Gefahr geht von Undichtigkeiten potentieller unterirdischer Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen aus, wie ein 3000l Altöltank, unterirdische Dieselbehälter, ein Leitflüssigkeitsabschneider und eine abflusslose Grube. Für diese Bereiche ist eine Suchschachtung unter der Aufsicht eines in Altlasten erfahrenen Ingenieurbüros durchzuführen. Sollten gefährdende Anlagen gefunden werden, sind sie durch eine geeignete Entsorgungsfirma zu entsorgen. Der Boden unterhalb der Anlagen ist zu untersuchen. Die Altlastenbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt ist am Verfahren zu beteiligen. Die Maßnahmen sind mit der genannten Behörde und dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigender Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte

umgehend zu informieren. Nicht verwertbare, offensichtlich kontaminierte Bausubstanz, ist vor dem Abbruch bzw. dem Abtransport einer Analyse auf Art und Umfang der möglichen Schadstoffbelastung zu unterziehen. Der Umfang notwendiger Untersuchung richtet sich nach der beabsichtigten Verwertung bzw. nach der Qualität der erfolgten Trennung von kontaminierten und unbelasteten Abbruchmaterialien. Auf eine Analytische Untersuchung kann verzichtet werden, wenn

- ein Einbau in die Einbauklasse 2 beabsichtigt ist,
- das Material durch kontrollierten Rückbau gewonnen wird und dabei schadstoffhaltige Baumaterialien (z.B. PCB-haltige Dichtungsmassen, asbesthaltige Verkleidungen) vollständig abgetrennt werden,
- kein Verdacht auf nutzungsbedingte Schadstoffbelastung besteht,
- nichtmineralische Baustoffe soweit abgetrennt werden, dass nur noch geringe Fremdbestandteile < 5 Vol. % enthalten sind.

Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen und nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen zu entsorgen oder zu behandeln. Insbesondere der Abbruch, Transport und Ablagerung von asbesthaltigen Baustoffen (Abfallschl. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Asbestabfälle sind zwingend getrennt von anderen Bauabfällen durch entsprechende Unternehmen auf der Deponie Rosenow zu entsorgen. Die bei der geplanten Maßnahme anfallenden Abfälle wie, z.B. Bauschutt, Asbest, Teerpappe, Altreifen und Altholz sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Unter den Voraussetzungen der Mitteilung der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – 2003 darf der Investor den unbelasteten Bauschutts bis zur Einbauklasse Z 2 im Plangebiet wieder einzubauen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

### 1.7.8. Immissionen

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen ist mit Lärm und Staubentwicklung zu rechnen. Diese Immissionen sind vorübergehend und auf die Bauzeit begrenzt.

Auf das Gebiet wirken Schallimmissionen der *Gievitzer Straße* (L 202) ein. Im Schallgutachten wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr ermittelt. Im Gutachten wurden parallel zur Landstraße drei verschiedene Lärmpegelbereiche festgelegt. Da sich zwischenzeitlich Änderungen im Bereich des passiven Schallschutzes ergeben haben (neue DIN 4109-2), wurden auf Grund der Stellungnahme und Empfehlungen des Gutachters vom Schallschutz Nord GmbH die Lärmpegelbereiche um eine Stufe erhöht, sodass parallel zur *Gievitzer Straße* vier verschiedene Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung aufgenommen wurden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV werden tags unterschritten und nachts eingehalten. Das Gutachten empfiehlt passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Im Bebauungsplan wurden sowohl aktive als auch passive Maßnahmen zum Schutz der Bewohner festgesetzt.

Entlang der *Gievitzer Straße* wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m errichtet. Damit wird der Schallschutz für das Erdgeschoss und im Freiraum gewährleistet.

Folgende passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

Im Lärmpegelbereich II sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:  $R'_{w} 30$  dB.

Im Lärmpegelbereich III sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:  $R'_{w} 35$  dB.

Im Lärmpegelbereich IV sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindestschalldämmmaße einzuhalten:  $R'_{w} 40$  dB.

Die vorgenannten Anforderungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.

An Außenbauteilen von Gebäuden, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume).

Die Schlafräume und Kinderzimmer (bei Sichtverbindung zur *Gievitzer Straße*) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Baugrenzen des WA 1 sind so festgesetzt, dass sie hinter dem Lärmpegelbereich IV liegen.

Im 2. Teil des Gutachtens werden die Immissionen durch die anliegenden Gewerbebetriebe ermittelt. Auf das Plangebiet wirken Immissionen der Firma Müritz Zink GmbH, Bauunternehmen Gebrüder Karstens und Happy Beton GmbH & Co. KG. Die Untersuchungen ergaben, dass aus schalltechnischer Sicht im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich ein Mischgebiet angesiedelt werden kann. Im äußersten südwestlichen Bereich ist nur die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes möglich. Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen folgende immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{wA}$  nicht überschreiten:  $L_{wA}$  Tag 60 dB/m<sup>2</sup> und  $L_{wA}$  Nacht 45 dB/m<sup>2</sup> (gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO). Die Werte entsprechen den zulässigen Schallpegeln eines Mischgebietes.

Die Berechnung der schalltechnischen Auswirkungen durch die Gewerbebetriebe beinhaltet zusätzlich 1 dB- Reserve, sodass potentielle Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten der Betriebe berücksichtigt worden sind. Die Grenzen der Gebiete sind unter Berücksichtigung der Isophone aus der Beilage Nr. 6 des Gutachtens festgelegt worden, sowie unter Anpassung an die planerische Konzeption. Das Gutachten entspricht den gesetzlichen Anforderungen zur Ermittlung von Schallimmissionen. Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm sowie der DIN 18005 werden eingehalten und die Tagwerte sogar deutlich unterschritten.

Die Entwicklung des Plangebietes sowie die Festsetzungen zum Mischgebiet wurden mit den bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet abgestimmt. Bei den Unternehmen (Thomas Krüger Müritzer Bootshandel und Transporte, Holzhandlung Strubelt und ARB L. Romer Anhänger, Reifen und Boote; Handel Service und KFZ-Meisterbetrieb) handelt es sich um mischgebietsverträgliche Anlagen.

Dem Mischgebiet kommt eine Pufferfunktion zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet zu. Diese Pufferwirkung kann jedoch erst eintreten durch die interne Gliederung des Mischgebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, dass einerseits verhindert, dass sich in der Nähe störender Betriebe aus dem Bereich B-Plan Nr. 8 und Nr. 4 Wohngebäude ansiedeln und andererseits aber sicherstellt, dass nicht in der Nähe der geplanten Wohnnutzung Betriebe entstehen, die das Wohnen wesentlich stören. Eine getrennte Erschließung dieser zwei Mischgebietsbereiche unterstützt diese Wirkung zusätzlich.

Nördlich der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Warensberg“ verläuft eine mögliche Trassenvariante der Ortsumgehung Waren (Müritz). Mit dem Bürgerbeteiligungsverfahren in Zusammenarbeit mit der Bertelsmann-Stiftung hat die Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern die Entscheidung darüber, ob eine Ortsumgehungsstraße gebaut wird oder nicht, in die Hände der Warener Bürger gelegt. Nach einem intensiven Informations- und Dialogprozess im ersten Halbjahr 2013 gaben 57 Prozent der Warener Bürger am 22.

September 2013 ihre Stimme ab und entschieden sich mit 59,7 Prozent gegen die Ortsumgehungsstraße.

### 1.7.9. Klimaschutz / Klimaanpassung

Waren Müritz trägt seit 1920 den Titel Luftkurort und seit 2012 den Titel „Staatlich anerkanntes Heilbad“. Für die gute Luftqualität sorgen die unmittelbaren Seen und Wälder.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen aufgrund der Abbruchhalden, Altgebäude und Wege sowie Bauschuttberge urbane Kleinklimate mit sommerlichen Extremwerten. Auch die offenen Ruderalflächen weisen aufgrund des Sandbodens im Sommer hohe Temperaturen auf. Durch die Realisierung des Planvorhabens ist mit einer weiteren Versiegelung zu rechnen, hinzu kommt aber auch eine großzügige Begrünung des Gebietes. Zudem erfolgt diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

### 1.7.10. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Naturschutzgebiete**

N 139 Ostufer Tiefwaren – Falkenhäger Bruch

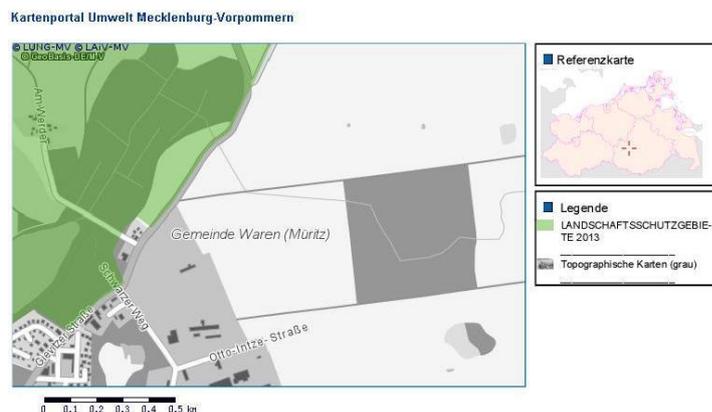
Das Naturschutzgebiet liegt rd. 950 m nordöstlich am Tiefwareensee. Es ist durch die Entfernung nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Der Müritz-Nationalpark beginnt rd. 2.500 m südlich des Plangebiets an der Feisneck. Er ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

L 46 Torgelower See



Das Plangebiet grenzt im Nordwesten direkt an das Landschaftsschutzgebiet. Die Geltungsbereichsgrenze schließt die Gievitzer Straße mit ein und geht nahtlos in die Zone des Landschaftsschutzgebiets über. Damit sind die Geltungsbereichsgrenzen an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes angepasst.

Durch die vorhandene Bebauung und Straßenverkehrsflächen ist dieser Bereich des Landschaftsschutzgebietes vorbelastet. Durch die L 202 *Gievitzer Straße* und die nördliche Bebauung ist das Landschaftsschutzgebiet vorbelastet, um ein weiteres Heranrücken von baulichen Anlagen an die Grenze des Landschaftsschutzgebiet zu verhindern, sind die Baufenster im nördlichen Mischgebiet auf 40 m Tiefe beschränkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Belastungen in Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet erwarten.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es sind auf Grund ihrer Entfernung keine Naturdenkmale betroffen.

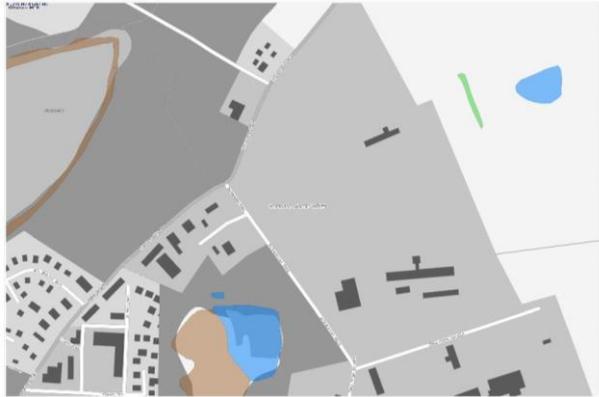
- **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegt folgendes gesetzlich geschütztes Biotop im Plangebiet:

*MUE 05930 Naturnahe Feldhecke*

Die Strauchhecke aus Weiden befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes. Bei der Planung wurde zunächst der Erhalt des Biotops angestrebt. Das Ergebnis war eine beidseitige Umfahrung des Biotops mit einer Erweiterung der Grünfläche. Das Biotop würde jedoch erheblich beeinträchtigt werden. Das Umweltbüro Salix kartierte das Biotop als Strauchhecke BHF. Die gegenwärtige Vitalität der Weidenhecke ist eher schlecht. In der Stellungnahme des Landkreises und bei einer Begehung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde entschieden, dass es ökologisch wertvoller ist auf das Biotop zu verzichten und an Stelle dessen eine Heckenstruktur auf einer Maßnahmenfläche am unmittelbaren Gebietsrand zu schaffen. Dieses Vorgehen wurde auch mit den Naturschutzverbänden dem NABU und BUND besprochen. Der Ausgleich wird in der

Eingriffsregelung berücksichtigt. Es wird ein Ausnahmeantrag gestellt und das Löschen aus der Liste gesetzlich geschützter Biotope beantragt.



Gesetzlich geschützte Biotope; Kartenportal MV (17.03.16)

Die Biotopkartierung zeigt das Vorkommen weiterer geschützter Biotope im Plangebiet auf: Ruderalisierter Halbtrockenrasen TKD, Ruderalisierter Sandmagerrasen TMD und Sandmagerrasen TMS. Die Biotope können bis auf einem Bereich im Südosten nicht erhalten bleiben. Der Ausgleich wird in der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ein Ausnahmeantrag wird bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Folgende gesetzlich geschützten Biotope liegen in der Nähe des Plangebietes:

*MUE 05907 und MUE 05909 Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation*

Der Teich, einschließlich seiner Röhricht Zone befindet sich westlich des Plangebietes, ca. 60m entfernt gegenüber der Holzhandlung Strubelt. Die Nutzung innerhalb des Planareals beeinflusst diesen Bereich kaum. Das Biotop wird nicht wesentlich, zusätzlich belastet.

*MUE 05906 Naturnahe Sümpfe, Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*

Das Weiden- Feuchtgebüsch am Südwestrand des Geltungsbereichs erfährt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentliche zusätzliche Belastung.

*MUE 07934 Stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation*

Das Kleingewässer liegt im Osten des Geltungsbereichs ca. 30 m entfernt. Im Artenschutzgutachten wurde das Biotop als mehrere Jahre trocken gefallene Ackerhohlform gewertet, die allenfalls temporär wasserführend ist. Im Gutachten wurden Wanderbeziehungen von Amphibien durch das Plangebiet ausgeschlossen. Das Biotop wird durch das Planungsvorhaben nicht berührt, da zwischen der Wohnbebauung und dem Biotop eine intensiv genutzte Ackerfläche liegt. Die Untere Naturschutzbehörde empfahl eine

Aufwertung des Biotops als Ausgleichsmaßnahme. Die Bemühungen des Investors, diese Fläche zu erwerben scheiterten jedoch.

*MUE 05928 Sölle*

Das Soll befindet sich 120m südöstlich vom Plangebiet, am Radwanderweg Waren – Neu Schloen. Die Nutzung des Plangebietes beeinflusst diesen Bereich nicht.

*MUE 05904 Röhrichtbestände und Riede, Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder*

Der Melzer See, einschließlich seines Röhricht- und Baumbestandes befindet sich ca. 240m in nordwestliche Richtung und wird durch die Nutzungsänderung nicht beeinträchtigt.

*MUE 05932 Naturnahe Feldgehölze*

Die Strauchgruppe befindet sich auf den nördlich gelegener Acker/ Weidefläche in ca. 100m Entfernung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weitere Biotope liegen außerhalb einer 300 m Zone und werden aufgrund ihrer Entfernung vom Plangebiet durch dessen Nutzung nicht beeinflusst.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Küsten- und Gewässerschutz**

*Küsten- und Gewässerschutzstreifen*

- Binnengewässer

Das Plangebiet liegt rd. 240 m vom Melzer See entfernt und damit außerhalb des Gewässerschutzstreifens.

*Trinkwasserschutz*

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

*Abwasserbeseitigung*

Das anfallende Abwasser wird dem Netz des Müritz-, Wasser-/Abwasserzweckverbandes zugeführt und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

- FFH-Gebiete

Das FFH- Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301 liegt in unmittelbarer Nähe des Planungsvorhabens.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in Bezug auf das *FFH-Gebiet* „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301 sowie der projektspezifischen Wirkungen stellt das Vorhaben ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das in einer FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes geprüft werden muss.

Schutzzweck des FFH-Gebietes „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich Waren“ ist die Erhaltung eines Komplexes von Kleingewässern (eutrophe Seen), eines mesotrophen Sees und von Schwingrasenmooren in Wald und Offenland mit Vorkommen des Fischotters sowie von Mähwiesen und Waldmeister-Buchenwäldern, Moorwäldern und Auenwäldern in günstigen Erhaltungszuständen.

Voraussetzung für günstige Erhaltungszustände ist ein möglichst ungestörter Wasser- und Stoffhaushalt, eine angepasste forstwirtschaftliche Nutzung der Wälder sowie eine landwirtschaftliche Nutzung im Wassereinzugsgebiet der Gewässer und Moore, die keine Stoffeinträge verursacht. Die Sicherung von Kleingewässern führt sowohl zum Erhalt der Reproduktionsgewässer als auch der Verbreitung der Rotbauchunke sowie des Kammmolches. Besondere Bedeutung haben die prioritären Lebensraumtypen Moorwälder und Auenwälder\* sowie die prioritäre Art Eremit\* (Entwicklung zu einem günstigen Erhaltungszustand) und die sehr seltene Art Grünes Besenmoos. Durch das Planvorhaben werden die Ziele und Maßnahmen des FFH-Gebietes nicht berührt. Der Erhalt eines ungestörten Wasser- und Stoffhaushaltes im FFH-Gebiet ist gewährleistet, da durch das Planvorhaben Stoffeinträge vermieden werden. Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über Regenrückhaltebecken. Abwässer werden anforderungsgerecht entsorgt. Die potentielle Gefährdung durch Altlasten (Undichtigkeiten von Altanlagen) wird untersucht und fachgerecht zurückgebaut und entsorgt. Es werden keine forstwirtschaftlichen Belange des FFH-Gebietes berührt. Die Sicherung der Kleingewässer kann ohne Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfolgen. Auf Grund der Entfernung von mehreren Kilometern zu prioritären Lebensraumtypen und Arten ist auch hier eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Ein Grüngürtel im Nordosten bis Osten soll den Siedlungsabschluss bilden und die Auswirkungen des Gebietes auf den Landschaftlichen Freiraum abmildern. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze/ Schnittgrenze zum FFH-Gebiet soll eine 4 bis 8 m breite mehrreihige naturnahe Feldheckenpflanzung, sowie ein Sickerbecken mit Weidenpflanzungen entstehen. Diese Maßnahmenflächen stellen einen Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und Ackerlandschaft des FFH-Gebietes dar. Dieser Grünpuffer zieht sich im Osten entlang der Plangebietsgrenze fort. Durch diese Maßnahmen wird eine natürliche Trennung des FFH-Gebietes zum Siedlungsbereich geschaffen. Der

Ortsrand Warens erfährt damit einen Abschluss, eine weitere Ausdehnung der Bebauung ist nicht mehr gegeben.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, um Beeinträchtigungen für Schutzzweck und Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301 herbeizuführen. Das Vorhaben ist somit gemäß den Maßgaben des § 34 BNatSchG als verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets und des EU-Vogelschutzgebietes zu werten. In der Anlage 10 ist eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung erarbeitet worden.

#### *DE 2543-302 Müritz*

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 5.800 m südwestlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

#### *DE 2543-303 Kölpinsee und Nordteil Fleesensee*

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 6.600 m westlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

#### *DE 2543-301 Seen, Moore & Wälder des Müritz Gebietes*

Das FFH-Gebiet beginnt rd. 2.500 m südlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- SPA-Gebiete

#### *DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte*

Das SPA-Gebiet beginnt rd. 2.500 m östlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

#### *DE 2441-401 Klocksiner Seenkette, Kölpin- und Fleesensee*

Das SPA-Gebiet beginnt rd. 6.000 m östlich des Plangebietes.

Es ist durch die große Entfernung nicht betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Während der Baufeldberäumung sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um gesetzlich geschützte Bäume, die außerhalb der Verkehrsflächen und des Lärmschutzwalles liegen, vor Beschädigungen zu schützen, dies betrifft auch den Wurzelbereich der Bäume. Nach dem Verkauf der Grundstücke können die neuen Eigentümer entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) oder dem Kompensationserlass MV

Baumfällungen beantragen und ausgleichen. Der Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt oder dem Landkreis zu stellen. Die Hinweise wurden in die Planzeichnung übernommen.

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt.

An der Gievitzer Straße befindet sich eine geschützte Baumreihe aus Linden. Die Baumreihe setzt sich außerhalb des Geltungsbereichs am Radweg Waren – Rügeband fort. Im Plangebiet wird sie unterbrochen durch den Lärmschutzwall. Der mit seiner Begrünung aus Sträuchern und Bodendeckern, die Lücke des grünen Bandes schließt.

Am Schwarzen Weg befindet sich eine Baumreihe aus Birken außerhalb der Plangebietsgrenze. Die Trauf- und Wurzelbereiche der Bäume ragen in das Plangebiet hinein. Sie sind bei Baumaßnahmen, wie dem Bau des Regenrückhaltebeckens entsprechend zu schützen.

- **Wald**

Es ist kein Waldbestand betroffen.

- **Geschützte Arten**

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Verbotstatbestände für alle europäischen Vogelarten sowie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. In der vorgenommenen Potentialanalyse und Relevanzprüfung haben sich die Zauneidechse, 38 Brutvogelarten und 5 Fledermausarten als prüfrelevant herausgestellt. Um ein entsprechendes Verbot nach § 44 (1) BNatSchG zu überwinden, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu verhindern und um die lokalen Populationen zu stabilisieren, werden folgende CEF-Maßnahmen vorgeschlagen:

- extensiv bewirtschaftetes Offenland mit Sonnplätzen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse
- extensiv bewirtschaftetes Offenland südexponiert zu dornigen Hecken- oder Gebüsch- Strukturen für Offenlandbrutvogelarten, wie den Neuntöter
- Anbringen von 10 künstlichen Fledermausquartieren
- Monitoring der Besiedelung von künstlichen Nisthöhlen und der Besiedelung von Ersatzlebensräumen

Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko möglichst gering zu halten, sollen die Arbeiten der Baufeldräumung und für den Abriss der Ruine ab Ende Oktober bis Ende Februar beginnen,

damit die Brutvögel vergrämt werden. Die Maßnahmen sollen durch eine Ökologische Baubegleitung unterstützt werden.

Für den Fang und die Umsiedlung von Fledermäusen wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. An dem Trafogebäude an der Gievitzer Straße werden die künstlichen Fledermausquartiere angebracht.

Um den Aufwand bei der ökologischen Baubegleitung, der Umsiedlung und die Größenordnung der CEF-Maßnahmen realistisch zu bewerten, wurde eine Kartierung der Bestände der Zauneidechse und der Brutvogelarten in Auftrag gegeben.

In einer ergänzenden Faunistischen Kartierung wurden insgesamt 30 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen 5 wertgebende Vogelarten. Weiterhin wurden Zauneidechsen kartiert und die Maßnahmen konkretisiert.

Auf einem ca. 0,5 ha großen Areal im Nordosten wurden insgesamt 8 Nachweise von Zauneidechsen erbracht. Es ist geplant dieses Gebiet während der Baufeldberäumung durch einen Amphibienzaun abzusperren. Der Lärmschutzwall wird errichtet und die Südseite als Ersatzlebensraum für Eidechsen hergerichtet. Dann wird der Zaun geöffnet und die Tiere in den Lärmschutzwall vergrämt. Die restlichen Tiere werden eingesammelt und zu den Ersatzquartieren in der Maßnahmenfläche M 3 gebracht. Die Ersatzlebensräume sind nach der Umsiedelung durch einen Amphibienzaun abzusperren, um ein Zurückwandern der Eidechsen zu verhindern. Dieses Vorgehen wird von Fachpersonal durchgeführt und überwacht. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird beantragt. Die Südseite des Lärmschutzwalles sowie die Maßnahmenfläche M 3 entsprechen der erforderlichen Kompensationsfläche von 1,5 ha. (siehe Anlage 8)

Im Plangebiet wurden wertgebenden Vogelarten nachgewiesen, darunter 5 Brutreviere des Neuntötters, ein Brutrevier der Grauammer und 3 Brutreviere des Steinschmätzers, 3 Brutreviere der Feldlärche und 2 Brutreviere des Feldsperlings. Ersatzlebensräume für die genannten Vogelarten sollen auf den Flächen M 3 extensives Offenland, südexponierte Maßnahmenflächen M 1, auf der Grünwiese am Werder sowie auf einer Ausgleichsfläche in der Flur 18 Gemarkung Waren entstehen. Das Pflegeregime und die Gestaltung werden auf die Arten abgestimmt. Dazu zählen beispielsweise die Anpflanzung von dornigen Sträuchern und einem Lesesteinhaufen je ha. In der Anlage zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - „Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ - sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusammengefasst und der geplante Ausgleich textlich und lagemäßig dargestellt.

Die entsprechenden Maßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag festzusetzen.

## **1.8. Durchführung der Maßnahme**

Investor ist die PTC Handels- und Verwaltungsgesellschaft. Der Vorhabenträger wird die Erschließung des Gebietes durchführen. Der Investor und die Stadt Waren (Müritz) schließen einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, in dem alle Fragen der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme sowie die Übernahme der öffentlichen Flächen durch die Stadt Waren (Müritz) geregelt sind.

## **2. Umweltbericht**

Nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### **2.1 Einleitung**

Die Gliederung des Umweltberichtes erfolgt in enger Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

#### **2.1.1 Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Der neue Eigentümer, die PTC Handels- und Verwaltungsgesellschaft möchte auf dem brachliegenden Gelände der ehemalige LPG Pflanzenproduktion Waren – Torgelow ein Wohngebiet errichten. Das Interesse des Investors entspricht auch den Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Waren (Müritz). Das Vorhaben entspricht dem Ziel, der Förderung der Innenentwicklung durch Bereitstellung zentrumsnaher Wohnbauflächen, das Schließen von Baulücken und der Um- und Neugestaltung von brachliegenden Flächen. Gleichzeitig wird eine große vermüllte Gewerbebrache am nordöstlichen Ortsrand Warens saniert und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohn- und Mischgebietes sowie eine städtebauliche Ordnung für diesen Bereich.

#### **2.1.2 Geplante Nutzung**

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine ständige Nachfrage nach Bauland für Wohngrundstücke. Dabei werden die unterschiedlichsten Ansprüche an die Lage der Grundstücke und die Umgebung gestellt. Auf dem Warensberg soll ein neues Wohngebiet auf einer Gewerbebrache entstehen, das die unterschiedlichen Anforderungen in sich vereinigt und verschiedenen zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, ihre Wünsche zu verwirklichen. Es sollen attraktive, moderne, den heutigen Anforderungen entsprechende Wohngebiete entstehen. Auch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe im Süden des Plangebiet soll durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Es sind folgende Nutzungen geplant:

Allgemeines Wohngebiet: 110.020 m<sup>2</sup>

Mischgebiet: 63.138 m<sup>2</sup>

Gewerbegebiet: 4.255 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen: 6.059 m<sup>2</sup>

Private Grünflächen: 5.184 m<sup>2</sup>

Maßnahmenflächen: 24.280 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: 26.199m<sup>2</sup>

Es sollen ca. 134 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Die angestrebte neue Nutzung ermöglicht den aufgegebenen, städtischen Standort wieder nutzbar zu machen und damit den nordöstlichen Ortseingang Warens städtebaulich abzurunden. Dabei kommt der inneren und äußeren Begrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu.

#### *Art der baulichen Nutzung*

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 \*Warensberg\* wird als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

#### *Allgemeines Wohngebiet*

Der Großteil des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Folgende Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO). Beherbergungsbetriebe im Bereich WA 1, an der Gievitzer Straße sind nicht ausnahmsweise zulässig, sondern allgemein zulässig.

#### *Mischgebiete*

In den Mischgebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht zulässig.

#### *Südliches Mischgebiet MI1 und MI2*

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Mischgebiet stellt einen Puffer zwischen dem Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 Gewerbegebiet Waren Ost – 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 und der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 21 dar.

Im Mischgebiet ist eine weitere Nutzungsklassifizierung nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen um eine Staffelung der Nutzungen nach ihren Störgrad bzw. ihrer Störempfindlichkeit im Mischgebiet selbst zu erreichen. Im MI 1- Gebiet südlich der Anliegerstraße AS 1 steht das Wohnen im Vordergrund, aber auch kleinere nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 7, 8 BauNVO werden ausgeschlossen.

Im MI 2- Bereich steht die gewerbliche Nutzung im Fokus, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört. Es werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen sowie Wohngebäude, ausgenommen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### *Nordwestliches Mischgebiet MI3 und MI 4*

Nördlich der *Gievitzer Straße* wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es werden Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

#### *Gewerbegebiet*

Südwestlich des Geltungsbereiches wird aufgrund bestehender Immissionen für einen kleinen Teil des Geltungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grenzen des Gewerbegebietes richten sich im Osten nach der Isophone aus dem Schallschutzgutachten und im Norden nach den bestehenden Grundstücksgrenzen des Gewerbebetriebes Holzhandlung Strubelt. Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Immissionen die Wohnruhe stören, sollen ausgeschlossen werden. Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen folgende immissionswirksame flächenbezogenen Schallleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten:  $L_w$  Tag 60 dB/m<sup>2</sup> und  $L_w$  Nacht 45 dB/m<sup>2</sup>.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung und im Hinblick auf die Gestaltung des Baugebietes für die überbaubaren Bereiche einzeln festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

#### *Erschließung, Verkehrsflächen*

Das Wohngebiet und der nördliche Bereich des Mischgebietes wird über die *Gievitzer Straße* erschlossen (ES). Diese Erschließungsstraße weist ein großzügiges 14,75 m breites Straßenraumprofil auf, mit beidseitigen Baumreihen und Gehwegen.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Anliegerstraßen AS1. Fahrbahn und Gehweg liegen auf einer Ebene. Die Straße ist mit einem Bankett ausgestattet, auf dem flexible Baumstandorte und PKW-Stellflächen entstehen können.

Die Anliegerstraße AS1 wird an einem geschützten Biotop unterbrochen durch den Anliegerweg AW1.

Westlich des Biotops erschließt der Anliegerweg AW 2 fünf Wohngrundstücke.

Die Erschließungsstraße ES führt ins Zentrum des Gebietes auf einem Anger. Hier verläuft die Anliegerstraße AS2 um eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.

Von hier aus führen drei Fußwege in das Gebiet. Dabei führt der Fuß- und Radweg FRW 3 zu einer weiteren Grünfläche mit Spielplatz am Radwanderweg Waren – Neu Schloen. Dieser Weg ist einseitig mit einer Baumreihe ausgestattet.

Der südwestliche Bereich des Mischgebietes wird durch den Schwarzen Weg über die Otto-Intze- Straße erschlossen. Die Erschließung der innenliegenden Flurstücke 34/138 und 34/130 des Bootshandelbetriebes Krüger wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Der Radweg Rügeband - Waren (Müritz) führt an der *Gievitzer Straße*, am geplanten Lärmschutzwall entlang.

#### *Geh- und Fahr- und Leitungsrecht*

Um die private Grünfläche im westlichen Plangebiet unterhalten zu können, wird hier eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Bewirtschafters der privaten Grünfläche zu belastete Fläche festgesetzt. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden.

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 34/138; 34/139; 34/130 erhält für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche "E" das Recht diese jederzeit als Fuß- und Fahrweg zu nutzen sowie das Recht der Verlegung notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen. Durch diese Grunddienstbarkeit ist die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gewerbebetriebes Bootshandel Krüger gesichert. Die ursprünglich geplante Erschließungsstraße für dieses Gebiet entfällt damit.

Auf der mit Leitungsrechten für den Betreiber der Leitungstrasse auf der zu belastende Fläche "V" dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Gehölzpflanzungen und Einzäunungen vorgenommen werden. Die Festsetzung sichert bestehende Leitungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes, sowie den Anschluss der Straßenentwässerung an das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken.

### **2.1.3 Ziele des Umweltschutzes**

Das planerische Ziel für den Umweltschutz ist, die unabwendbaren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt soweit zu vermeiden, zu verringern und auszugleichen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Das BauGB schreibt eine Zweistufigkeit in der Beteiligung von Behörden vor. Bevor die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden können, ist mit den durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Hierfür hat die Stadt Waren (Müritz) die Betroffenen Träger öffentlicher Belange am 22.06.2016 angeschrieben und am 28.04.2016 eine *frühzeitige Bürgerbeteiligung* durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange reichten Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen, Empfehlungen und Forderungen ein. Diese Forderungen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

- BUND Landesverband M-V e.V.
  - Die Anfertigung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“
  - Kartierung von Flora und Fauna
  - Ausweisung geschützter Biotope auf Grundlage der Kartierung
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte SG Naturschutz
  - Biotopkartierung als Grundlage für die Eingriffsregelung
  - Überprüfung der gesetzlich geschützten Biotope auf Grundlage der Kartierung
  - Erhalt der Trafostation
  - Eingrünung des Übergangsbereiches zum Außenbereich
  - Aufwertung des Biotops MUE 05934 Flurstück 8
  - Reduzierung des Funktionsverlustes MUE 05930
  - Baumpflanzung an der Straße *Am Werder*

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst 24,38 ha. Nördlich der *Gievitzer Straße* befinden sich Wohngebäude und ein Bürogebäude. Zwischen diesen Grundstücken liegen Grünflächen, teilweise mit Gehölzaufwuchs.

Der Großteil des Plangebietes (18,05ha) besteht aus einer brachliegenden Bauruine der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion Waren – Torgelow. Von 1956 bis 1991 wurde das Gelände für die Rinder- und Schweinezucht genutzt sowie als Reparaturstützpunkt für landwirtschaftliche Maschinen. Die Abrissarbeiten wurden begonnen und abgebrochen. Sodass sich auf dem Gelände unzählige Bauschutt- und Müllberge befinden, darunter (BetonSchutt, Ziegelbetonbruch, Wellasbest, Teerdachpappe, Reifen, Holz und anderen

Materialien). Mittlerweile hat sich auf den Flächen eine typische Ruderalvegetation entwickelt, stellenweise setzt bereits eine beginnende Gehölzsukzession. In den Randbereichen sind noch einige Heckenreste und eine geschützte Hecke erhalten geblieben. Aufgrund der geologischen Verhältnisse konnten sich Trocken- und Magerrasenbiotop bilden. Im Osten des Plangebietes liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Im Süden des Plangebiets befindet sich das ehemalige Betriebsgelände des Sägewerks Strubelt. Der südöstliche Bereich liegt brach und im südwestlichen Bereich befinden sich 3 Gewerbebetriebe, dieser Bereich des Plangebietes ist entsprechend höher versiegelt.

In der näheren Umgebung befinden sich zwei geschützte Biotop. Im Westen liegt der Torfbruch. Er liegt in einer gut strukturierten Gehölz- und Wiesenfläche, ist wasserführend und durch den Schwarzen Weg vom Plangebiet getrennt. Im Osten liegt eine temporär wasserführende Ackerhohlform. Zwischen diesem Biotop und dem Plangebiet liegt intensiv genutzte Ackerfläche.

## **2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.2.1 Durchführung der Planung**

#### *Tiere*

In einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die Verbotstatbestände für alle europäischen Vogelarten sowie für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. In der vorgenommenen Potentialanalyse und Relevanzprüfung haben sich die Zauneidechse, Brutvogelarten und 5 Fledermausarten als prüfrelevant herausgestellt. Auf Empfehlung des BUND wurde eine faunistische Kartierung der Brutvogelarten und Eidechsen veranlasst. In einer ergänzenden Faunistischen Kartierung sind die Ergebnisse der Faunistischen Untersuchung aufgeführt. Auf einem ca. 0,5 ha großen Areal im Nordosten wurden insgesamt 8 Nachweise von Zauneidechsen erbracht. Im Plangebiet wurden 5 Brutreviere von Neuntöttern, ein Brutrevier der Grauammer und 3 Brutreviere des Steinschmätzers nachgewiesen sowie 3 Brutreviere der Feldlerche und 2 Brutreviere des Feldsperlings.

Um ein entsprechendes Verbot nach § 44 (1) BNatSchG zu überwinden, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu verhindern und um die lokalen Populationen zu stabilisieren, sind folgende CEF-Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- extensiv bewirtschaftetes Offenland mit Sonnplätzen als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse auf der Südseite des Lärmschutzwalles sowie der Maßnahmenfläche M 3, insgesamt 1,5 ha
- extensiv bewirtschaftetes Offenland, sowie südexponierte dornige Hecken- oder Gebüsch- Strukturen der Maßnahmenfläche M 3, M 1; zuzügl. eines

Lesesteinhaufens für Brutvogelarten, wie Neuntöter, Steinschmätzer, Grauammer etc.

- Anbringen von 10 künstlichen Fledermausquartieren am Trafogebäude an der Gievitzer Straße
- Monitoring der Besiedelung von künstlichen Nisthöhlen und der Besiedelung von Ersatzlebensräumen

Folgende Maßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes:

- extensiv bewirtschaftetes Offenland, sowie südexponierte dornige Hecken- oder Gebüsch- Strukturen zuzügl. eines Lesesteinhaufens für Brutvogelarten Neuntöter und Steinschmätzer; Feuchtwiesen am Werder, insgesamt 1,24 ha
- extensiv bewirtschaftetes Offenland, sowie südexponierte dornige Hecken- oder Gebüsch- Strukturen zuzügl. eines Lesesteinhaufens für Brutvogelarten Neuntöter und Steinschmätzer; Flur 18 Gemarkung Waren Dauergrünland Waren West

Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko möglichst gering zu halten, sollen die Arbeiten für die Baufeldräumung und für den Abriss der Ruine Baufenster ab Ende Oktober bis Ende Februar beginnen, sowie eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Für die Vergrämung, den Fang und die Umsiedlung von Eidechsen und Fledermäusen wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt.

Der Verlust von Lebensstätten im Plangebiet kann durch die genannten Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### *Pflanzen*

Es wurde eine Biotopkartierung erarbeitet. Im Plangebiet befinden sich geschützte Trocken- und Magerrasen Biotop. Diese können nicht erhalten werden. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Eingriff wird innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen (siehe Anlage zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - „Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ .

#### *Boden und Wasser*

Der Boden im Geltungsbereich besteht aus Sickerwasser bestimmten Sanden. In Folge guter Belüftung erfolgt ein schneller Humusabbau. Für den Naturschutz ergibt sich daher nur eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit. Durch die hohe Durchlässigkeit des Bodens kann das Regenwasser auf den Grundstücken versickern und damit wird die Grundwasserneubildung gesichert. Das anfallende Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in zwei Regenrückhaltebecken/Sickerbecken entwässert. Der Höhenzug teilt das Gebiet in einen nördlichen und südlichen Entwässerungsbereich. Eine Vermeidung oder Verringerung des Eingriffes in den Boden erfolgt dadurch, dass das Vorhaben auf einer Gewerbebrache durchgeführt wird. Hierdurch wird der Verlust an Boden

minimiert. Damit wird dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Im östlichen Plangebiet liegen ca. 4,9 ha intensiv genutzte Ackerfläche. Diese werden überplant und umgenutzt, sodass ein geschlossenes Bild des Stadtrandes entsteht, der an die vorhandene östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 4 – 2. Änderung anschließt. Durch die Urbanisierung der Brachflächen und der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt eine Versiegelung des Bodens. Zu der überschlägig errechneten überbaubaren Grundstücksfläche von 63.500 m<sup>2</sup> kommen 16.000 m<sup>2</sup> Versiegelung durch Verkehrsflächen hinzu. Durch die erhöhte Versiegelung der Fläche sind Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt und die Neubildung des Grundwassers zu erwarten. Dennoch erfolgt auch eine Entsiegelung durch den Rückbau der Lager- und Werkshallen und der Wege sowie das Räumen der Abbruchhalden, Bauschutt- und Müllberge. Im Rahmen dieser Arbeiten ist mit einem Bodenabtrag zu rechnen. Das Plangebiet ist deutlich vorbelastet durch Altlasten. Laut des aktuellen Altlastengutachtens geht die Gefahr für Grundwasser- und Bodenverunreinigungen von Undichtigkeiten potentieller unterirdischer Anlagen mit wassergefährdeten Stoffen aus, wie einem 3000l Altöltank, unterirdische Dieselbehälter, ein Leitflüssigkeitsabschneider und eine abflusslose Grube. Für diese Bereiche ist eine Suchschachtung unter der Aufsicht eines in Altlasten erfahrenen Ingenieurbüros durchzuführen. Sollten gefährdende Anlagen gefunden werden sind sie durch eine geeignete Entsorgungsfirma zu entsorgen. Der Boden unterhalb der Anlagen ist zu untersuchen.

Die Nutzungsänderung durch die Bebauung des Plangebietes hat somit keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### *Luft und Klima*

Im überwiegenden Teil des Plangebietes bestehen aufgrund der Abbruchhalden, Altgebäude und Wege sowie Bauschuttberge urbane Kleinklimate mit sommerlichen Extremwerten. Auch die offenen Ruderalflächen weisen aufgrund des Sandbodens im Sommer hohe Temperaturen auf.

Die weitgehende Versiegelung und Urbanisierung beeinträchtigen die Luftqualität und das Kleinklima somit nicht wesentlich, zudem diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes erfolgt. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Das Vorhaben wird keinen spürbaren Einfluss auf das Klima und die Luftqualität haben.

#### *Landschaft*

Der Landschaftsplan stuft das Plangebiet und die südlich und westlich angrenzenden Gebiete als Siedlungsbildraum Gewerbegebiet Waren Ost mit einer Wertstufe 2 in der 6-stufigen Naturraumbewertung ein. Während der nördlich anschließende Lehmkuhlenbruch mit 4 bewertet wird, befindet sich im Osten der Siedlungsbildraum Wellige Sanderlandschaft östlich von Waren mit der Wertstufe 2.

Im Maßnahmenplan ist das Plangebiet als Sanierungsfläche ausgewiesen.

Das Gebiet beinhaltet kein Kerngebiet eines landschaftlichen Freiraumes und wirkt nicht wesentlich auf die umgebenden landschaftlichen Freiräume ein. Das Plangebiet liegt auf einer Gewerbebrache und schließt im Süden direkt an die vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes Ost an. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken mit entsprechenden Grünflächen. Der landschaftliche Freiraum um das Plangebiet wird im Nordwesten von einer Kleingartenanlage und im Norden von einer Feuchtwiese bestimmt. Das Plangebiet im Norden und Osten von den anschließenden landschaftlichen Freiräumen aus einsehbar. Die geplante Bebauung bildet den weithin sichtbaren Teil des Stadtrandes von Norden kommend.

Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verhindern, wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt sowie eine Abstufung der Geschossigkeit. Bedeutend für einen harmonischen Übergang ist jedoch weiterhin die Eingrünung des Gebietes. Am nördlichen und östlichen Gebietsrand sind zu diesem Zweck Maßnahmenflächen festgesetzt, die zusammen mit der Ackerhohlform das Plangebiet eingrünen und somit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduzieren. Die östliche Plangebietsgrenze ist nicht durchgehend mit einem Grüngürtel versehen, da einigen Grundstücken der freie Blick in die Landschaft gewährt werden soll. Diese kleinen Lücken sind dann entsprechend von Bebauung geprägt. Im Gesamtbild entspricht das entstehende Landschaftsbild einen vielgestalteten Stadtrand. Im Ergebnis wird durch das Vorhaben kein qualifizierter landschaftlicher Freiraum beeinträchtigt.

### *Biologische Vielfalt*

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich in der Gewerbebrache der ehemaligen LPG eine an Ruderalstandorte angepasste Artenzusammenstellung entwickelt.

Da durch die Bebauung und Wiedernutzung des Areals die Lebensräume zerstört werden, wird die vorhandene biologische Vielfalt beeinträchtigt oder gestört. Es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen entwickelt, die eine Umsiedlung bzw. Wiederansiedlung einiger Arten unterstützen sollen. Langfristig wird sich eine neue biologische Vielfalt mit einer der Nutzung angepasste Artenzusammensetzung entwickeln.

### *Kulturgüter*

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist. Dabei handelt es sich um ein jungslawisches Körpergräberfeld, Wüstung Melz sowie ein Brandgräberfeld der Bronzezeit und der Vorrömischen Eisenzeit.

Für den Fall, dass durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §7 Abs. 1 DSchG M-M erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingung gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Weiterhin gilt: wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zufällig neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

#### *Abfälle und Abwasser*

Gewerbliche und häusliche Abwässer innerhalb des Gebietes werden in Freigefälleleitungen gesammelt und der vorhandenen Pumpstation am nordwestlichen Rand des Gebietes zugeführt. Von hier aus wird es über die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes der Kläranlage Schwenzin zugeleitet.

Durch die Nutzung des Plangebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

#### *Nutzung von Energie*

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Warensberg“ trifft keine Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist nicht ausgeschlossen. Ihre Nutzung ist gesetzlich vorgegeben. Die Voraussetzungen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sind sichergestellt.

### **2.2.2.2 Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung liegt die Fläche weiterhin brach. Die Entlastung des Geländes der ehemaligen LPG durch den Rückbau baulicher Anlagen, Entsorgung von Altlasten findet nicht statt. Die Brachfläche wird langsam aber zunehmend verbuschen. Durch die Folge natürlicher Sukzession wird auf dieser Fläche Wald entstehen. Der Offenlandcharakter wird verschwinden und es wird sich eine entsprechend angepasste Artenzusammenstellung bilden. Das Altgebäude ist stark Einsturz gefährdet. Eine planungsrechtliche Grundlage für eine Nutzungsaufnahme der Grundstücke ist dann nicht gegeben und eine Qualitätssicherung und städtebauliche Entwicklung am Ortseingang Waren Nordost findet nicht statt.

Die Nachfrage nach Wohneigentum oder Grundstücken für den Geschosswohnungsbau können an anderer Stelle im Innenbereich der Stadt Waren nicht ausreichend befriedigt werden.

### **2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### *Vermeidung*

Nach der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. Zur Abrundung des Plangebietes werden im untergeordneten Umfang Ackerflächen, im Osten des Plangebietes mit einbezogen. Zur positiven Gebietsentwicklung und Klarstellung des Siedlungsabschlusses wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Ackerfläche in diesem Umfang befürwortet.

Es erfolgt keine Ableitung des Niederschlagswassers in ein zentrales Kanalnetz. Das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet wird auf den Grundstücken breitflächig versickert, das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in zwei Regenrückhaltebecken geleitet.

Es werden etliche Bauschutt- und Müllhaufen entsorgt und eine potentielle Gefährdung durch Undichtigkeiten von Altöllagern untersucht und fachgerecht zurückgebaut.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird erarbeitet und ein entsprechender Ausgleich festgesetzt. Ein Artenschutzfachbeitrag mit Artenkartierungen wird erarbeitet und setzt entsprechende Ersatzmaßnahmen, Bauzeitenregelungen und Monitoring Maßnahmen fest, sodass die Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

#### *Verringerung*

Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung insbesondere durch

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen:

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen beschreibt insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebenener Vornutzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der brachgefallene ehemalige Standort der LPG Waren – Torgelow wieder einer Nutzung zugeführt. Der Großteil des Plangebietes entspricht dieser städtebaulichen Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Waren (Müritz).

Die Nachverdichtung ist gegeben, wenn sich die Bebauungsdichte in einem bestehenden besiedelten Gebiet erhöht. Die Besiedelung des Gebietes beschränkt sich auf vereinzelte Wohnhäuser nördlich der Gievitzer Straße und einzelnen Gewerbebetrieben, nördlich der Gievitzer Straße und im Süden des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten im Plangebiet festgesetzt und damit die Grundlage zur Erhöhung der Bebauungsdichte gelegt.

Der Begriff andere Maßnahmen der Innenentwicklung, erfasst Planungen, die die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Unter anderen kommen Planvorhaben in Betracht, die innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen sowie im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB betreffen. Insgesamt stellt das Plangebiet im Anschluss an das Gewerbegebiet Waren Ost und die Gievitzer Straße den Ortsrand der Stadt dar. Dieser muss jedoch erst entwickelt und definiert werden, da das Ortsbild von Bauschutt und Gebäuderuinen geprägt ist. Insbesondere an der Gievitzer Straße liegen zwischen den Grundstücken Brachflächen. Der Bebauungsplan schafft als Maßnahme der Innenentwicklung somit die Voraussetzung für die Erneuerung eines ganzen Stadtgebietes von Waren, jedoch nicht länger als gewerblich genutztes Gebiet, sondern als Wohn- und Mischgebiet. Diese Zielstellung ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung im Plangebiet wird über eine Grundflächenzahl die sich nach Gebietsart und Gebietscharakter richtet, festgesetzt und somit auf das notwendige Maß begrenzt.

Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit insgesamt entsprochen.

#### *Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG*

Das FFH- Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301 liegt in unmittelbarer Nähe des Planungsvorhabens.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in Bezug auf das *FFH-Gebiet* „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301 sowie der projektspezifischen

Wirkungen stellt das Vorhaben ein Projekt im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG dar, das in einer FFH-Verträglichkeitsvoruntersuchung auf seine Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes geprüft werden muss.

Schutzzweck des FFH-Gebietes „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich Waren“ ist die Erhaltung eines Komplexes von Kleingewässern (eutrophe Seen), eines mesotrophen Sees und von Schwingrasenmooren in Wald und Offenland mit Vorkommen des Fischotters sowie von Mähwiesen und Waldmeister-Buchenwäldern, Moorwäldern und Auenwäldern in günstigen Erhaltungszuständen.

Voraussetzung für günstige Erhaltungszustände ist ein möglichst ungestörter Wasser- und Stoffhaushalt, eine angepasste forstwirtschaftliche Nutzung der Wälder sowie eine landwirtschaftliche Nutzung im Wassereinzugsgebiet der Gewässer und Moore, die keine Stoffeinträge verursacht. Die Sicherung von Kleingewässern führt sowohl zum Erhalt der Reproduktionsgewässer als auch der Verbreitung der Rotbauchunke sowie des Kammmolches. Besondere Bedeutung haben die prioritären Lebensraumtypen Moorwälder und Auenwälder\* sowie die prioritäre Art Eremit\* (Entwicklung zu einem günstigen Erhaltungszustand) und die sehr seltene Art Grünes Besenmoos. Durch das Planvorhaben werden die Ziele und Maßnahmen des FFH-Gebietes nicht berührt. Der Erhalt eines ungestörten Wasser- und Stoffhaushaltes im FFH-Gebiet ist gewährleistet, da durch das Planvorhaben Stoffeinträge vermieden werden. Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über Regenrückhaltebecken. Abwässer werden anforderungsgerecht entsorgt. Die potentielle Gefährdung durch Altlasten (Undichtigkeiten von Altanlagen) wird untersucht und fachgerecht zurückgebaut und entsorgt. Es werden keine forstwirtschaftlichen Belange des FFH-Gebietes berührt. Die Sicherung der Kleingewässer kann ohne Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfolgen. Auf Grund der Entfernung von mehreren Kilometern zu prioritären Lebensraumtypen und Arten ist auch hier eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Ein Grüngürtel im Nordosten und Osten soll den Siedlungsabschluss bilden und die Auswirkungen des Gebietes auf den landschaftlichen Freiraum abmildern. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze/ Schnittgrenze zum FFH-Gebiet eine 4 bis 8 m breite mehrreihige naturnahe Feldheckenpflanzung, sowie ein Sickerbecken mit Weidenpflanzungen entstehen. Diese Maßnahmenflächen stellen einen Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und Ackerlandschaft des FFH-Gebietes dar. Dieser Grünpuffer zieht sich im Osten entlang der Plangebietsgrenze fort. Dieser Grüngürtel soll so hergestellt werden, dass er Ausgleichsfläche und Ersatzlebensraum für betroffene Arten im Plangebiet darstellt. Die Gestaltung richtet sich nach den Empfehlungen des Artenschutzfachbeitrages. Durch diese Maßnahmen wird eine natürliche Trennung des FFH-Gebietes zum Siedlungsbereich geschaffen. Der Ortsrand Warens erfährt damit einen Abschluss, eine weitere Ausdehnung der Bebauung ist nicht mehr gegeben.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, um Beeinträchtigungen für Schutzzweck und Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des „Wald- und Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren“ DE 2442-301 herbeizuführen. Das Vorhaben ist somit gemäß den Maßgaben des § 34 BNatSchG als verträglich mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets und des EU-Vogelschutzgebietes zu werten.

#### *Umweltverträglichkeitsprüfung*

Nach Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den ... ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer ... festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> bis 100.000m<sup>2</sup> einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Das Vorhaben begründet mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls.

In einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht und im Ergebnis verneint. Die Realisierung des geplanten Vorhabens hat keine erheblichen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung sowie Natur und Umwelt.

Es muss keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

#### *Alternative Planungsmöglichkeiten*

In der Stadt Waren (Müritz) besteht eine stätige Nachfrage nach Bauland für Wohngrundstücke.

Das Planvorhaben ermöglicht es auf einer innerstädtischen Brachfläche ein neues Stadtgebiet zu schaffen und zeitgleich die lang angestrebte Sanierung des vermüllten ehemaligen LPG-Standortes zu ermöglichen. Dieses Entwicklungsziel ist im Landschaftsplan sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz) festgeschrieben und findet sich auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Waren (Müritz) wieder.

Eine alternative Planungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

#### *Ausgleich*

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Bebauungsplan, das Artenschutzfachgutachten und die Biotopkartierung.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entsprechen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan festgesetzt oder im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Da nicht der gesamte Ausgleich im Plangebiet realisiert werden kann, werden

Ersatzmaßnahmen, entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, außerhalb des Gebietes erfolgen.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden berücksichtigt und die Bauzeitenregelung, die Monitoringmaßnahmen und die ökologische Baubegleitung berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden als Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie werden in Absprache mit der Naturschutzbehörde, so gestaltet, dass Sie auch Ersatzlebensräume für die geschützten Arten im Plangebiet darstellen. In der Anlage zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - „Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ - sind die Ausgleichsmaßnahmen zusammengefasst dargestellt.

- **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Folgende Maßnahmenflächen sind innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Maßnahmenfläche M1

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gegliederte natürliche, artenreiche, mehrreihige Gehölzhecken mit Sträuchern (60 – 100 cm), alle 8 – 12 m ein Überhälter (200 – 250 cm) bei einem Pflanzenverband von 1.00 m x 1.50 m zu bepflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauernd zu erhalten.

Maßnahmenfläche M2

Um die Regenrückhaltebecken ist im Abstand von 6 m die Bepflanzung mit Kopfweiden mit einem Mindeststammumfang von 10 – 12 cm vorzunehmen. Die Maßnahmenfläche um das Regenrückhaltebecken ist als Sukzessionsfläche zu belassen.

Maßnahmenfläche M3

Die Fläche ist als extensiv bewirtschaftetes Offenland zu pflegen. Die Fläche soll in ein Trockenbiotop umgewandelt werden, als Ausgleich für den Verlust der Trockenbiotope im Plangebiet. Sie wird zusätzlich mit dornigen Sträuchern, Lesesteinhaufen Betonbruch oder Schotterhaufen ausgestattet um weitere Ersatzquartiere für Eidechsen und Brutvögel aus dem Plangebiet anzubieten.

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*Südhang des Lärmschutzwalles*

Der Südhang des Lärmschutzwalles ist als Ersatzhabitat für die Zauneidechse zu gestalten und dauernd zu erhalten. Auf der Fläche ist Trockenrasen zu entwickeln und dauernd zu erhalten. Flächenhafte Baum- und Strauchpflanzungen sind unzulässig.

### *Trafogebäude*

Am Trafogebäude an der Gievitzer Straße sind 10 Nistkästen für Fledermäuse anzubringen und dauernd zu erhalten.

- **Anpflanzen von Bäumen an Öffentlichen Verkehrsflächen**

In den in der Planzeichnung sind Baumpflanzungen an den Straßen ES 1, der AS 1, dem Fußweg FW 3 sowie der Straße *Am Werder* festgesetzt. Hier sind heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

- **Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken**

Auf jedem neu entstandenen Grundstücken ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

- **Begrünung und Herrichtung des Lärmschutzwalles**

Der 3 m hohe Lärmschutzwall hat einen 10,5 m breiten Fuß. Der nördliche Hang und die Kuppel sind mit heimischen Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Die Südseite, den Mehrfamilienhäusern zugewandte Seite wird als Ersatzlebensraum für die Eidechsenpopulationen im Plangebiet hergerichtet. Die genaue Gestaltung wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ist vorgesehen die Eidechsenpopulationen in den angrenzenden Lärmschutzwall zu vergrämen.

- **Kompensationsmindernde Maßnahmen**

In der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung werden die grünordnerischen Maßnahmen als kompensationsmindernde Maßnahmen in die Bilanz eingestellt.

Als kompensationsmindernde Maßnahmen werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den rückwärtigen Grundstücksgrenzen angerechnet, sowie die begrünte Randzone der Regenrückhalteflächen, die Entwicklung von Gartenflächen sowie die parkartigen Grünflächen mit Spielplatz. Sie dienen der Durchgrünung des Gebietes und sind auch für das Landschaftsbild von Bedeutung.

- **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Da nicht alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet realisiert werden können, wurden Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Waren (Müritz) abgestimmt, die im direkten Umfeld des Plangebietes die Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft sichern und verbessern können. Der Investor schließt mit der Stadt Waren in einem städtebaulichen Vertrag eine Pflegevereinbarung für eine extensive Grünlandpflege

der Feuchtwiese zum Werder Wald ca. 1,24 ha (Flurstücke 34, 35/1, 38, z.T. 39/1 der Flur 34 Gemarkung Waren) sowie über eine 4,5 ha große Dauergrünlandfläche in der Flur 18 Gemarkung Waren. (siehe Anlage zur Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - „Zusammenstellung der Ausgleichsmaßnahmen“. Zusätzlich werden Artenschutzmaßnahmen ergriffen um Brutvogelarten einen Ersatzlebensraum anzubieten. Das Pflegeregime wird auf die Arten abgestimmt.

Für den Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope sind außerhalb des Plangebietes 1 ha Trockenrasen auszugleichen. Entsprechend geeignete Flächen werden durch einen Dritten innerhalb der Gemarkung Waren (Müritz) zur Verfügung gestellt. Die zum Ausgleich genutzten Flächen der Flur 33, Flurstücke 32/1 und 32/2 sowie der Flur 38, Flurstück 18/1 werden grundbuchlich gesichert.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **Verwendete technische Verfahren**

Zur Umweltprüfung lagen folgende Unterlagen vor:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; gesetzlich geschützte Biotope und Geotope
- Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung - Stellungnahmen
- Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Flächennutzungsplan der Stadt Waren (Müritz)
- Schallgutachten für Verkehrslärm der Gievitzer Straße Oktober 2016
- Schallgutachten für Gewerbelärm Januar 2016
- Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung für Verdachtsflächen Februar 2016
- artenschutzrechtliches Fachgutachten Februar 2016
- Ergänzende Faunistische Kartierung 2016 zum Artenschutzfachbeitrag November 2016
- Biotopkartierung Oktober 2016
- FFH-Vorprüfung zum FFH Gebiet DE 2442-301

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Untersuchungen traten keine Probleme auf.

#### **Maßnahmen des Monitoring**

Die Stadt Waren (Müritz) hat nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu überwachen. Es sind die unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und kurzfristig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom                      gebilligt.

## **4 Zusammenfassung**

### **• Inhalt und Ziele**

Das Plangebiet besteht aus einer mit Bauschutt und Müll belasteten Gewerbebrache und dem Betriebsgelände einer Sägerei. Am 30.09.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan durch die Stadtvertretung der Stadt Waren (Müritz) gefasst. Ziel ist es, die Siedlungstätigkeit sowie die Wirtschaftsentwicklung der Stadt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, zu fördern. Die Gewerbebrache wird wieder nutzbar gemacht und das Ortsbild im Gewerbegebiet Ost städtebaulich abgerundet. Der Bebauungsplan ermöglicht der Stadt Waren (Müritz), Bauflächen mit minimalem Landschaftsverbrauch anzubieten. Damit schafft der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Wohn- und Mischgebietes sowie eine städtebauliche Ordnung für diesen Bereich.

### **• Ziele des Umweltschutzes**

Zu den planerischen Zielen der Stadt Waren (Müritz) gehören die Sanierung von Altstandorten, die Reaktivierung und Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen sowie die Neuordnung von unter- und kümmergenutzten Flächen. Das Planungsvorhaben und die zukünftige Nutzung des Gebietes entsprechen diesen Zielen. Dabei wird beachtet, dass keine negativen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet sowie auf die nahe gelegenen Biotope durch die zukünftige Nutzung des Gebietes eintreten. Die unabwendbaren Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf die Umwelt sind so weit zu mindern, zu verringern und auszugleichen, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

### **• Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine städtische vermüllte Brachfläche beseitigt. Die Umsetzung stellt trotzdem einen Eingriff dar, da Lebensräume beseitigt werden und durch die Bebauung die Versiegelung im Gebiet steigt. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Wirkungen des Bauvorhabens verringert (Begrünung des Plangebietes). Der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und nach Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden durch das artenschutzrechtliche Fachgutachten sowie zusätzliche Kartierungen erfasst und Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Diese werden in der Planung bzw. in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel werden beachtet.

Eine Beeinflussung des regionalen Klimas durch das Aufstellen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Die Immissionsgutachten ergeben, dass schallschutztechnische Maßnahmen festgesetzt werden müssen, um die Lärmauswirkungen der Gievitzer Straße auf das Wohngebiet auf ein verträgliches Maß zu minimieren und um Konflikte zwischen geplantem Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet Ost zu vermeiden.

Die Auswirkung auf das Landschaftsbild wird als nicht erheblich eingeschätzt, da die Fernwirkung durch die bestehenden Gewerbebetriebe vorbelastet ist und eine Eingrünung des östlichen Siedlungsrandes festgesetzt wird. Die Landschaftsbildbewertung und die Beurteilung eventueller Auswirkungen werden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Im Planbereich sind Bodendenkmale nach § 7 DSchG M-V bekannt, deren Veränderung genehmigungsfähig ist. Dabei handelt es sich um ein jungslawisches Körpergräberfeld, Wüstung Melz sowie ein Brandgräberfeld der Bronzezeit und der Vorrömischen Eisenzeit. Die Gesetzlichen Regelungen des DSchG M-V werden eingehalten.

Durch die Nutzung des Plangebietes entstehen häusliche Abfälle. Sie werden erfasst und entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wiederverwertet oder behandelt.

Die häuslichen Abwässer werden in die Schmutzwasserkanalisation des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbandes eingeleitet und in der Kläranlage Schwenzin gereinigt.

Bodenversiegelungen im Plangebiet werden über die Festsetzung einer Grundfläche, abgestimmt auf das Vorhaben, auf das notwendige Maß begrenzt.

Es wird im geringen Maße landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch mehrreihige Strauchhecken und Offenlandbiotope sowie durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die Bilanzierung und Darstellung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Waren (Müritz),

---

Bürgermeister